

DOSSIER D'ENQUETE CONJOINTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET AU PARCELLAIRE

Du 08 Février au 25 Février 2021

RESERVE FONCIERE PORTANT SUR LES IMMEUBLES N°65 A 83 RUE D'AUBAGNE - MARSEILLE 01



RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

SOMMAIRE

I - PREAMBULE	Page 4
II - LE CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF.....	Page 5
III - LE PLAN DE SITUATION	Page 6
IV - LE CONTEXTE	Page 7
V - LE QUARTIER NOAILLES.....	Page 9
- Un environnement dégradé	
- Des immeubles s'effondrent	
- Un état bâtimementaire – Acte I	
- L'intervention publique – Acte II	
- Le périmètre parcellaire – Acte III	
- L'estimation des dépenses	
VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE CONJOINTE...	Page 13
- Préambule	
- Un dossier - Deux registres d'enquête	
- Les pièces constitutives d'un dossier simplifié	
- Analyse succincte des pièces du dossier	
- Réception et information du public	
- La publicité et l'affichage	
VII - REUNIONS - ECHANGES ET VISITES SUR SITE.....	Page 17
VIII - A PROPOS DU PARCELLAIRE.....	Page 35
- Préambule	
- Plan et état parcellaire	
- Les notifications d'ouverture d'enquête	
- Affichage des notifications en Mairies	

IX - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	Page 38
X - LES THEMES EVOQUES LORS DE L'ENQUETE	Page 54
XI - LES REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS	Page 59
XII - A PROPOS DE L'ENQUETE	Page 73

I - PREAMBULE

Un outil adapté pour un dossier sans projet défini dans un contexte d'urgence ?

La DUP « réserve foncière » constitue un outil rapide et efficace prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code, dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi.

Étant donné son caractère dérogatoire, ce type de DUP doit être utilisé dans les conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle.

Cette démarche voulue en 2018 par les pouvoirs publics pour lutter plus efficacement et plus rapidement contre l'habitat indigne et dégradé sur le grand centre-ville de Marseille, s'inscrit bien dans une stratégie territoriale.

Elle se décline au travers du contrat de Projet Partenariat d'Aménagement (PPA) approuvé par le conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence en juin 2019.

Elle doit permettre à la puissance publique d'acquérir par anticipation des terrains en vue d'une affectation ultérieure en recourant à l'expropriation. Mais elle ne permet pas pour autant de faire l'économie des règles classiques auxquelles est soumise la procédure d'expropriation ou le droit de rétrocession.

Cette action ciblée et urgente implique la mise en œuvre de procédures « coercitives » dont l'îlot Noailles-Ventre fait partie avec 3 autres îlots identifiés et sur lesquels des démarches opérationnelles sont conduites prioritairement.

Au regard de cette situation considérée par les autorités territoriales comme prioritaire, l'intervention de la puissance publique est incontournable. Elle va permettre un traitement d'ensemble des désordres.

Pour la Métropole et la Ville de Marseille, il s'avère essentiel de procéder à des acquisitions de biens immobiliers dont l'état de dégradation menacerait la salubrité et la sécurité publique, avant que le projet d'aménagement n'ait été établi.

La convention d'intervention foncière délibérée en octobre 2019 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier PACA va permettre ce type d'opération relativement urgente notamment sur le site de la rue d'Aubagne, afin d'acquérir les immeubles compris entre les numéros 65 à 83.

Pour la puissance publique, c'est une opération nécessaire à la constitution d'une réserve foncière, première étape d'un projet de renouvellement urbain qui reste à définir.



II - LE CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

La présente enquête visant l'obtention d'une DUP dite « réserve foncière » est notamment soumise aux prescriptions des articles :

- L. 110-1, R. 111-1, R ;112-5 et suivants et R.131-1 et suivants du code de l'expropriation.
- L221-1 du code de l'urbanisme qui autorise les établissements publics habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement telle que définie à l'article L300-1 dont l'un des objets est la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne et/ou dangereux.
- Les dispositions du code général des collectivités territoriales en vertu desquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1^{er} janvier 2016 les compétences qui étaient exercées à la date de sa création par les communes membres.
- La délibération du 13 décembre 2018, par laquelle la Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- La convention d'intervention foncière sur le périmètre « grand centre-ville » de février 2017 / avenant n°2 du 11 juin 2019 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA. Elle doit accélérer la transformation des quartiers en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable qui sera mis en œuvre sur l'ensemble du territoire.
- Le contrat de Projet Partenarial d'aménagement (PPA) signé le 15 juillet 2019.
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 24 octobre 2019 qui approuve la convention d'intervention foncière sur le site de la rue d'Aubagne pour permettre l'acquisition par l'EPF PACA des immeubles compris entre les numéros 65 et 83 inclus en vue de constituer la réserve foncière objet de la présente enquête.
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 25 novembre 2019 approuvant la convention d'intervention foncière sur le site de la rue d'Aubagne et la conduite des phases administratives et judiciaires dans le cadre de procédures d'expulsions et solliciter l'ouverture des enquêtes publiques correspondantes.
- La délibération de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 19 décembre 2019 approuvant l'engagement de la procédure de DUP « réserve foncière » au profit de l'EPF PACA sur les 10 parcelles concernées rue d'Aubagne et a habilité la Présidente à solliciter l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique.
- Le courrier du 26 juin 2020 par lequel le Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, demande l'ouverture conjointe d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire en vue de l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique dite « réserve foncière » sur les immeubles n°65 à 83 rue d'Aubagne dans le 1^{er} arrondissement de Marseille.

IV - LE CONTEXTE

- **2016**

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence issue de la fusion de six intercommunalités est créée. C'est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Il dispose de compétences notamment en matière de politique locale de l'habitat qui intègre la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre et l'aménagement du territoire de l'espace métropolitain. La ville de Marseille intervient de son côté dans la mise en œuvre des pouvoirs de police en matière d'habitat et notamment de péril.

Une situation économique et sociale fragile

A ce moment, Marseille compte 862 200 habitants dont plus de 40 000 habitent le 1^{er} arrondissement. C'est l'arrondissement où le revenu médian est le plus faible. Le taux des ménages sous le seuil de pauvreté se situe à 41% contre 25% à l'échelle de la ville. 70% de la population marseillaise a un niveau de revenus inférieur aux seuils d'accès à un logement locatif social. Seul 28% des ménages pouvant y prétendre habite ce type de logement.

Une situation de l'habitat prégnante

76% des habitations dans le 1^{er} arrondissement, ont été construites avant 1946.

On y retrouve un parc de logements qui a besoin d'être rénové ou réhabilité.

Le centre-ville est l'un des secteurs qui regroupe le plus fort taux de logements privés potentiellement indignes. Les personnes qui vivent dans ces logements sont essentiellement des personnes âgées mais aussi des familles nombreuses avec de jeunes enfants. Ce qui occasionne des suroccupations lourdes à l'origine du mal-logement.

- **2017**

Un dispositif cadre global est signé le 21 décembre 2017, entre la ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etat.

Il articulera le nouveau programme de renouvellement urbain de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) avec la lutte contre l'habitat indigne et le traitement du dysfonctionnement des copropriétés comme axe prioritaire.

Une prise de conscience qui réunit l'Etat, la Métropole et la ville de Marseille

Du côté de l'Etat et de l'ANRU ont été tirés les enseignements du premier programme national de rénovation urbaine (période 2003 - 2015).

Un nouveau programme est envisagé. Les efforts prioritaires porteront sur trois thèmes essentiels : Le développement économique, le parc privé ancien et les grandes copropriétés dégradées.

Sont concernés 4 grands secteurs géographiques, dont le Grand centre-ville de Marseille dans lequel figurent les îlots identifiés comme prioritaires dont le secteur Noailles qui comprend le périmètre rue d'Aubagne, objet de la demande de réserve foncière.

Pour mener à bien cette opération, une convention d'intervention foncière est signée le 23 février 2017 entre la Métropole, la ville de Marseille et l'EPF PACA.

- **2018**

Une volonté d'agir

Elle se concrétise par l'approbation le 13 décembre 2018 d'une stratégie territoriale durable afin de lutter plus efficacement contre l'habitat indigne et dégradé.

Elle prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention globale où les polices de l'habitat (collectivités, Etat et justice) deviennent une composante à part entière de la politique générale de conduite sur le territoire à travers le programme local de l'habitat.

Pour construire cette nouvelle stratégie en matière d'habitat indigne, un plan d'actions à court et moyen terme est décliné. Il aura pour objectifs de tirer les leçons de la politique de lutte contre l'habitat indigne conduite depuis près de 20 ans et posera les axes de réformes nécessaires pour corriger les travers et multiplier les effets.

L'objectif sera de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille.

Sans attendre la mise en place organisationnelle de ce plan, la Métropole prend des mesures immédiates en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique afin de constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbains dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

- **5 novembre 2018**

Un drame effroyable

Le lundi 5 novembre 2018 en début de matinée, deux bâtiments situés aux n°63 et 65 de la rue d'Aubagne à Marseille 1^{er} arrondissement s'effondrent. Un troisième immeuble le n°67 de la même rue s'effondre quelques heures plus tard. Ce drame causera la mort de 8 personnes.

- **2019**

Première Concertation

Compte tenu de cette stratégie d'intervention volontariste et du volume d'immeubles à maîtriser par le biais de procédures adaptées, une première concertation publique est organisée.

Elle s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 sous la forme d'une exposition publique. Cette manifestation n'a pas soulevé grand intérêt chez les administrés hormis les membres de deux collectifs (collectif du 5 novembre et un centre-ville pour tous).

Elle a montré combien ce dossier est particulièrement complexe et difficile à appréhender au regard de la situation et des urgences à traiter surtout après le drame de la rue d'Aubagne.

Cependant, cette concertation a au moins permis de mettre en avant les attentes et les préoccupations des propriétaires, des occupants et des usagers, telles que :

- La nécessité d'une communication plus régulière sur les opérations et la stratégie retenue dans la lutte contre l'habitat indigne.
- Les inquiétudes et les craintes des copropriétaires « de bonne foi » ne disposant pas de moyens pour faire face à leurs obligations.
- L'attention que doivent porter les autorités à la lutte contre les marchands de sommeil.
- Le renforcement du respect des droits et des obligations des intervenants du logement chacun pour ce qui le concerne.

Un Projet Particulier d'Aménagement du centre-ville (PPA)

C'est à partir du bilan de cette concertation, que la Métropole, la ville de Marseille et l'Etat décident de mobiliser tous les outils de la requalification de l'habitat et de l'aménagement en signant un

protocole de préfiguration du Projet Partenariat d'Aménagement. Ce PPA, sera le cadre qui définira et organisera le programme de travail et des actions futures du centre-ville de Marseille. Ce grand secteur présente, à cet égard, une des situations locales les plus aiguës avec en plus, un site patrimonial qui se caractérise par un état de dégradation profond aux causes multiples.

Ce contrat va confirmer la volonté des autorités à mettre en œuvre une véritable stratégie de lutte contre l'habitat dégradé et indigne, par la mise en place d'une organisation partagée et structurée, avec des moyens à la hauteur des enjeux (600M€ dont 229 millions d'abondement de l'Etat). Mais aussi par le recours nécessaire à des procédures de Déclaration d'Utilité publique en vue d'une maîtrise foncière par voie d'expropriation pour les biens les plus dégradés.

Conclu pour une durée de 15 ans, sur un périmètre d'intervention de 1 000 hectares (200 000 habitants) il identifie 4 îlots opérationnels de première phase sur lesquels des études et des actions seront conduites prioritairement.

Pour amorcer à court terme cette stratégie, quatre îlots concentrant une grande partie des enjeux ont été retenus : l'îlot Clovis Hugues-Belle-de-Mai, l'îlot Hoche-Vermeil, l'îlot Noailles-Delacroix et l'îlot Noailles-Ventre.

Ce dernier intègre les parcelles concernées par le sinistre de la rue d'Aubagne survenu le 5 novembre 2018 suite à l'effondrement de 3 immeubles situés aux n° 63, 65 et 67 de la rue d'Aubagne.

V - LE QUARTIER NOAILLES

Un environnement dégradé

Les enjeux de lutte contre l'habitat indigne et d'offre de logements adaptée aux besoins des ménages sont prégnants sur le centre-ville de Marseille et encore plus particulièrement sur le quartier de Noailles.

Cet îlot se caractérise par une forte densité et un état avancé et généralisé de dégradation du bâti lié notamment à la vétusté des immeubles, certains datant du XVIIIe siècle.

Compte tenu de sa morphologie urbaine, ce quartier génère des conditions d'habitat difficiles et inadaptées aux normes actuelles.

La faible capacité financière des propriétaires, la présence de certains indélélicats, l'existence de copropriétés non organisées et le déficit de logements sociaux sont autant de facteurs qui aggravent la situation.

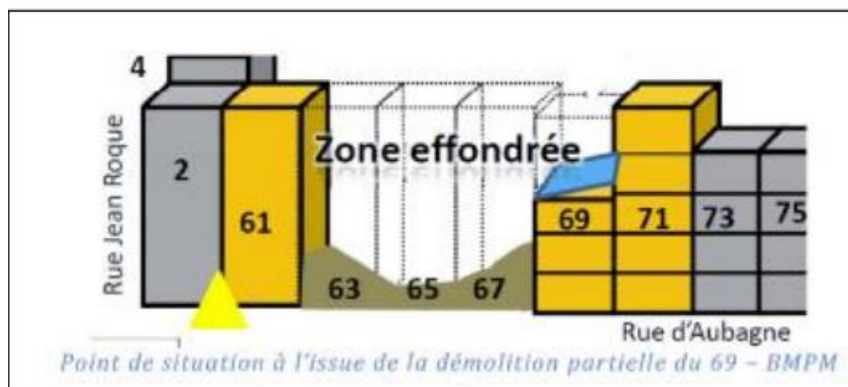
En outre, le manque d'espaces et d'équipements publics qui viennent affecter le cadre rendent inefficaces les outils de rénovation classique, obligeant les intervenants à intégrer actions et modes opératoires plus globaux pour offrir à ce quartier une nouvelle attractivité.

C'est dans cet environnement dégradé qu'interviennent les autorités publiques

Des immeubles s'effondrent

L'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne s'est produit le 5 novembre 2021 à 9h. Il s'agissait de 2 immeubles vétustes situés aux n°63 et 65 de la rue d'Aubagne. Un troisième au n°67 de la même rue s'est effondré en fin d'après-midi.

Pour permettre la recherche d'autres victimes éventuelles dans les décombres, une partie du bâtiment situé au n°69 est démolie.



Un état bâtiementaire : acte 1

Les expertises, et notamment le rapport du collège d'experts, réalisées sur les immeubles faisant partie du périmètre de sécurité établi par arrêté du 23 octobre 2020 qui couvre côté impair les n° 61 à 97 et côté pair les n°62 à 86bis, ont permis de faire un état des lieux et de réaliser un diagnostic bâtiementaire afin de classer les immeubles selon une typologie établie :

- **Type 1** : Les bâtiements ne présentant aucune pathologie structurelle manifeste et dans lesquels les personnes évacuées peuvent réintégrer leur logement sans étude ni travaux. **Ce type est seulement réservé à une zone où les diagnostics géotechniques et des réseaux ont montré un contexte sain. Sont concernés les n° 91, 95 et 97 (non compris dans le périmètre de la DUP).**
- **Type 2** : Les bâtiements présentant des pathologies mineures dans lesquels les personnes évacuées peuvent réintégrer leurs logements. **Sont concernés côté impair, les n° 85, 87 et 89 (hors DUP). Tous les bâtiements du côté pair sont concernés par cette typologie.**
- **Type 3** : Les bâtiements faisant l'objet d'une suspicion de péril grave et imminent. **Côté impair, les n°71, 73, 75, 77, 79, 81 et 83 (compris dans le périmètre de la DUP) font l'objet d'un arrêté de péril grave et imminent.**
- **Type 4** : Le bâtiement partiellement démolit. **Le 69 de la rue d'Aubagne est concerné.**

Ce diagnostic bâtiementaire a permis d'attester de la dégradation importante des immeubles et de la dangerosité des sites qui rend toute intervention individuelle difficile et inopérable.

Tous les bâtiements effondrés ou faisant l'objet d'un arrêté de mise en péril, côté impair de la rue d'Aubagne (n° 61 à 83) sont inoccupés.

Les ménages qui en sont issus ont fait l'objet d'un accompagnement pour accélérer le processus de leur relogement dès lors que le retour sur site n'est plus envisagé.

Ces immeubles font partie intégrante de l'îlot opérationnel prioritaire Noailles-Ventre. Ils se situent dans le périmètre de la Grande Opération d'Urbanisme et ont été identifiés en première phase dans le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement, projet considéré comme majeur dans la requalification urbaine du centre-ville.

L'intervention publique : acte 2

C'est sur la base de ce constat que la Métropole décide d'engager des mesures immédiates en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés.

Il est aujourd'hui plus que nécessaire de réaliser une requalification du quartier Noailles, sans attendre que l'ensemble des études permettant d'aboutir à la définition d'un projet, soient terminées pour lancer les expropriations nécessaires.

La prise en main publique de ce dossier est incontournable pour permettre un traitement d'ensemble des désordres.

Parmi les acteurs de cette prise en main nous retrouvons :

- La Métropole Aix-Marseille-Provence qui dispose des compétences en matière de politique locale de l'habitat intégrant réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre et la constitution de réserves foncières.
- La ville de Marseille qui met en œuvre les pouvoirs de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat et plus particulièrement de péril. Elle peut proposer à la Métropole de mobiliser les outils nécessaires dans un cadre réglementaire au titre du PLUI.
- L'Etablissement Public Foncier (EPF PACA) qui a été sollicité dans le cadre d'une convention pour mener des actions foncières dans le but de maîtriser immeubles ou tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé.

Le périmètre parcellaire : acte 3

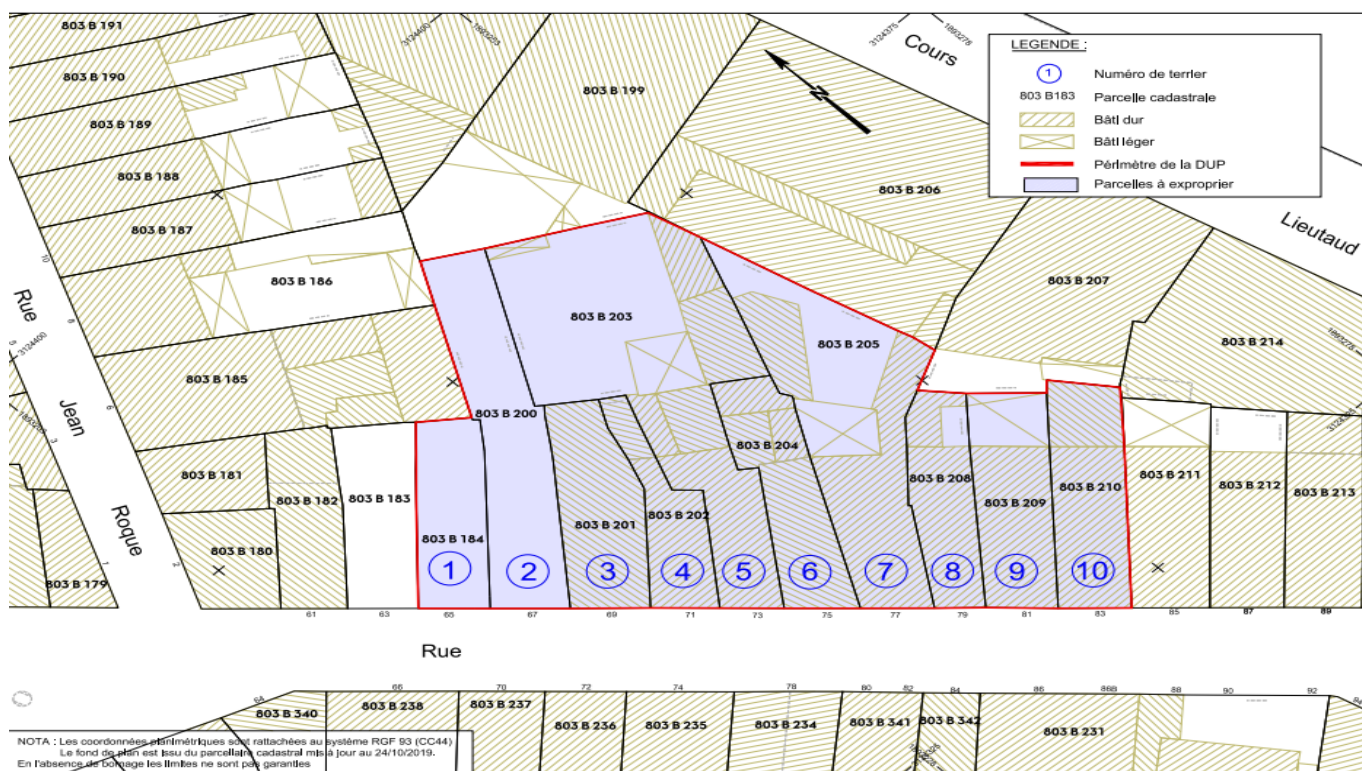
Le périmètre d'intervention concerné par le projet de DUP, est constitué de 10 parcelles comprises dans le périmètre de sécurité et d'interdiction d'occuper, instauré par la ville de Marseille.

Il inclut :

- Les parcelles des immeubles effondrés n°65 et 67 rue d'Aubagne ainsi que l'immeuble partiellement déconstruit du 69.
- Les immeubles compris entre les n° 71 et 83 rue d'Aubagne concernés par les arrêtés de péril grave et imminent.
- L'immeuble au n° 63 qui s'est effondré avec le N° 65 appartient au bailleur social Marseille habitat.

Le code de l'expropriation par son article R. 112-5 pour cause d'utilité publique prévoit la possibilité de constituer un dossier simplifié, lorsque cette DUP est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme important.

Par ailleurs, compte tenu de la nécessité d'intervenir rapidement et de manière coordonnée pour sécuriser les immeubles concernés, la Métropole souhaite que l'autorité décisionnaire veuille bien constater l'urgence à prendre possession desdits immeubles dans la future Déclaration d'Utilité Publique qui sera approuvée à l'issue de la procédure, afin que l'EPF PACA qui en est le bénéficiaire, puisse demander au juge l'application des dispositions de l'article L .232-1 du code de l'expropriation.



L'estimation des dépenses

L'appréciation des dépenses a été établie pour le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation.

C'est une estimation sommaire et globale rendue le 18 décembre 2019 par le pôle d'évaluations domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques PACA et du département des Bouches du Rhône.

L'enveloppe financière pour la maîtrise du foncier nécessaire a ainsi été évaluée à un coût total de 3 825 000 € HT y compris le remploi, les indemnités accessoires et les aléas.

Il convient de préciser que ce montant comprend le coût des acquisitions déjà réalisées et celles restant à réaliser.

Aujourd'hui 20 lots dont 15 logements et 2 locaux commerciaux ont déjà été acquis pour un coût de 1 047 619 €.

VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE CONJOINTE

Préambule

Dans son arrêté n° 2021-01 du 24 décembre 2020 (**cf. annexe 1**), le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches du Rhône, demande qu'il soit procédé au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire de la commune de Marseille, à l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire en vue de constitution d'une Réserve Foncière portant sur les immeubles n°65 à 83 de la rue d'Aubagne sur le territoire de Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

Ainsi, nous traiterons dans ce rapport des deux enquêtes dont certaines phases administratives seront communes sur plusieurs points, mais qui feront l'objet, in fine, de conclusions et d'avis séparés.

Un dossier - Deux registres d'enquête

Le 06 janvier 2021, la Préfecture des Bouches du Rhône, Direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement remet au Commissaire Enquêteur un exemplaire du dossier d'enquête publique sur support papier.

Ce dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur les sites interne de :

- L'EPF PACA <http://www.epfpaca.com>
- La Métropole <http://www.marseille-provence.fr>
- La mairie de secteur <https://marseille1-7.fr>

En outre, il pouvait être également communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dans le respect des dispositions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le dossier d'enquête, accompagné de ses deux registres relatifs à l'utilité publique et au parcellaire ont été établis sur feuillets non mobiles. Ils ont été préalablement cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 27 janvier 2021.

Ils ont été tenus à la disposition du public pendant 18 jours consécutifs, en Mairie de Marseille dans les locaux de la Direction Générale Adjointe de l'urbanisme, du Foncier, siège de l'enquête.

Les pièces constitutives d'un dossier simplifié

Ce dossier a été réalisé dans le cadre des dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique visant l'obtention d'une DUP dite « réserve foncière ».

Il est composé de :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture (2021-01) du 24 décembre 2020,
- L'avis d'enquête publique (**cf. annexe 2**),
- Un dossier d'enquête comprenant : une notice explicative, le plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser et des annexes,
- Un état parcellaire,
- Un plan parcellaire.

Analyse succincte des pièces du dossier

➤ Pour la partie 1 : Enquête d'Utilité Publique

- **Les informations juridiques et administratives**

Elles fixent bien le cadre légal et réglementaire dans lequel s'inscrit le projet.

Elles situent l'enquête dans la procédure administrative et donnent les repères juridiques nécessaires aux personnes qui viennent consulter le dossier.

- **La notice explicative**

En principe, la « notice explicative » représente la pièce maîtresse du dossier.

Celle qui nous est proposée, expose le contexte du projet de réserve foncière et apporte un éclairage sur les motifs de recours à l'expropriation.

Elle situe l'opération dans l'environnement réglementaire et urbain.

Cependant cette notice n'a pas répondu aux attentes et préoccupations de ceux qui sont concernés par la question. Mis à part les collectifs et les associations rompus à consulter ce genre de documents, les habitants n'y ont pas accordé d'intérêt. Ce document simplifié considéré comme administratif ne parle pas d'eux, de leurs préoccupations, de projet pour leur avenir.

Les représentants du corps social s'y sont intéressés et y ont bien vu les manques :

- Absence de calendrier prévisionnel
- Aucune ébauche de projet
- Absence d'étude patrimoniale
- Absence de rapport d'expertise justifiant les arguments sur la situation de dangerosité
- Absence d'évaluation de l'enveloppe qui sera consacrée à la réhabilitation.

Alors, les habitants de la rue d'Aubagne sont venus aux permanences, non pas pour consulter le dossier mais pour déposer leurs listes de doléances, pour dire ce qu'ils souhaitaient et ce qu'ils ne voulaient pas et glaner quelques informations auprès du commissaire enquêteur, avec l'espoir de voir leur horizon s'éclaircir.

- **Le plan de situation**

- **Un périmètre de la DUP**

- **L'appréciation sommaire des dépenses**

Ces différents documents apportent des éléments d'informations complémentaires, agrémentés d'illustrations pour une approche visuelle du dossier.

- **Les annexes**

Sur les 14 pièces proposées, 13 concernent des documents administratifs : conventions, arrêtés et délibérations.

Une seule a revêtu un intérêt pour le public : la synthèse du collège d'experts remis au Maire de Marseille en mars 2019.

➤ Pour la partie 2 : L'enquête parcellaire

Le plan et l'état parcellaire délimitent correctement l'emprise foncière du projet et identifient les titulaires de droits concernés.

Au départ de l'enquête, 10 parcelles et 65 ayants-droit sont concernés par le projet.

Réception et information du public

- **Les permanences en mairie**

Conformément à l'article 4 (1^{er} alinéa) de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2021, les pièces du dossier ainsi que les deux registres, ont été tenus à la disposition du public en Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe de l'urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) 40 rue Fauchier - 13233 Marseille cedex 20

Ces documents ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à savoir : les jours ouvrables et aux heures d'ouverture des bureaux du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h45, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Outre que les remarques, observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, le public pouvait également les adresser au commissaire enquêteur par voie postale. Les observations écrites et orales ont également été reçues par le commissaire enquêteur lors des quatre permanences qui se sont tenues :

- **Le lundi 08 février 2021 de 09h00 à 12h00 (jour d'ouverture de l'enquête)**
- Le mercredi 17 février 2021 de 13h45 à 16h45
- Le lundi 22 février 2021 de 09h00 à 12h00
- **Le jeudi 25 février 2021 de 13h45 à 16h45 (jour de clôture de l'enquête)**

La publicité et l'affichage

- **Publication par la Préfecture des Bouches du Rhône**

Annonces légales

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises à 10 jours d'intervalle, les 28 janvier (soit 9 jours avant le début de l'enquête) et 09 février 2021 (17 jours avant la clôture de l'enquête) dans les deux journaux à diffusion régionale (rubriques annonces légales) : la Provence et la Marseillaise (**cf. annexe 3**).

- **Publication incombant au Maire de la commune de Marseille**

Un avis contenant les principales dispositions de l'arrêté n° 2021-01 et portant les indications mentionnées aux articles L 123-10 et R 123-9 du code de l'environnement a été affiché le 22 janvier 2021 soit 15 jours avant le début de l'enquête. (**Certificat d'affichage cf. annexe 4**) sur les panneaux extérieurs d'informations situés en mairie de Marseille (siège de l'enquête) Direction Générale Adjointe de l'urbanisme, du Foncier et du Patrimoine et publié sur le site internet de la ville de Marseille.

Sur demande du commissaire enquêteur et devant le peu de points d'informations mis à la disposition du public, cet avis a fait l'objet d'un affichage supplémentaire du 22 janvier au 25 février 2021 en Mairie centrale place Daviel et en Mairie du 1-7, sur des panneaux extérieurs mais peu visibles du public et dans un format A4 qui ne facilite pas la lisibilité (**cf. annexe 5**).

Madame la Maire du 1^{er} secteur avait cependant dès la mi-janvier, pris l'initiative d'informer les habitants de la rue d'Aubagne de la tenue de cette enquête publique en publiant une information sur le site de la mairie de secteur (**cf. annexe 6**).

- **Publication incombant à l'autorité organisatrice de l'enquête publique**

L'autorité organisatrice de l'enquête publique n'a pas souhaité aller au-delà de la publication de l'avis et du dossier d'enquête sur son site internet et ce pour toute la durée de l'enquête ; Ce qu'elle a fait à partir du 25 janvier 2021 (**attestation cf. annexe 7**).

A la demande du commissaire enquêteur, de procéder à un affichage en format A2 sur le site même de la rue d'Aubagne, l'EPF PACA lui a opposé une interprétation juridique très restrictive : « Ce type d'affichage n'est ni nécessaire ni obligatoire. Le faire porterait à confusion et pourrait laisser à penser que nous sommes en DUP environnement alors que ce n'est pas le cas. ».

Le commissaire enquêteur a considéré cette position comme regrettable et préjudiciable à la bonne et nécessaire information des citoyens.

Considérant que le public dans toutes ses composantes reste un acteur majeur de l'enquête publique, tout doit être mis en œuvre pour assurer la publicité de l'enquête et permettre ainsi la plus large participation ; Ceci afin de favoriser la prise de conscience des citoyens et de renforcer leur intérêt à exprimer leur avis (**échanges de mails cf. annexe 8**).

Commentaires du commissaire enquêteur :

- **Sur le dossier :**

Il convient de constater que le dossier présenté a beaucoup intéressé le commissaire enquêteur et les initiés qui en ont pointé les failles et les manques lors de leurs visites aux permanences.

Les habitants, pour leur part, ont cherché en vain les informations qui pouvaient les rassurer sur leur avenir.

Un point positif : les observations et les propositions venues de tous les horizons n'ont pas manqué.

- **Sur l'information et la publicité :**

L'information et la publicité ont été faites conformément à la réglementation mais pas davantage.

Nous avons dû nous contenter du strict minimum légal, ce qui est notoirement insuffisant pour un dossier aussi sensible et médiatique.

Les remarques négatives du public n'ont pas manqué. Il semble que les experts et techniciens bloqués par leur devoir de réserve aient pris le pas sur les décideurs politiques.

- **Sur la disponibilité des services de la ville :**

L'ensemble des personnels de la Mairie en charge de l'organisation de cette enquête a su faire face avec efficacité, professionnalisme et gentillesse aux diverses demandes pour permettre un accueil du public dans les meilleures conditions notamment sanitaires.

- **Sur la disponibilité des services de l'EPF PACA et de la Métropole :**

Disponibilité et compétence sont à souligner pour l'accompagnement qui a été mis à disposition du commissaire enquêteur ; Un grand merci à Mme DUJOL et Mlle DUCHESNE.

VII - REUNIONS, ECHANGES ET VISITES SUR SITE

Le 18 janvier 2021 : une première réunion s'est tenue en présence de Magali DUJOL Chargée de Missions, représentante de l'EPF PACA Pôle habitat indigne et copropriétés dégradées et de Manon DUCHESNE Chargée d'Opération, représentante de la Métropole. Direction Générale Adjointe Développement Urbain et Stratégie Territoriale (DGA DUST).

Ont été évoqués :

- Le contenu du dossier
- L'état parcellaire et l'envoi des notifications
- L'organisation de l'enquête et son déroulement
- L'information du public

A l'issue de la réunion, une première visite du site de l'enquête a été organisée.

Le 28 janvier 2021 : A la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine de la ville de Marseille, le dossier d'enquête et les deux registres sont vérifiés, cotés et paraphés. L'organisation des permanences ainsi que les conditions sanitaires liées au Covid-19 sont évoquées afin de s'assurer du dispositif sanitaire mis en place.

Le 24 février 2021 : Une seconde visite du site plus approfondie est organisée à l'initiative du commissaire enquêteur. Habitants et associations concernés par l'enquête y ont participé. L'objectif était de constater et d'échanger sur l'état du bâti.

Le 03 mars 2021 : Les aspects contextuel, technique et juridique sont largement abordés dans le dossier d'enquête. Mais pour ce type d'enquête (réserve foncière), point d'information sur un quelconque projet à venir, puisqu'il n'y en a pas au moment de l'enquête. Le sujet n'est pas abordé et pourtant, c'est bien ce qui préoccupe en premier lieu les habitants de la rue d'Aubagne.

Après toutes ces remontées et toutes ces observations recueillies lors des permanences, il fallait nécessairement tenter d'aborder la question et parler de ces habitants qui s'interrogent sur leur avenir dans ce quartier.

Des responsables politiques de la Métropole, de la ville de Marseille et des représentants de l'EPF PACA ont bien voulu répondre à l'invitation du commissaire enquêteur pour débattre du sujet.

Le commissaire enquêteur tient à les en remercier.

[A noter : Le compte rendu de cette réunion ci-après n'a pas été soumis aux participants.](#)

Les participants à cette réunion :

Pour la Métropole :

Monsieur Lionel ROYER PERREAUT, Vice-Président du Conseil des territoires, Délégué à l'habitat dégradé et insalubre

Monsieur David YTIER, Vice-Président de la Métropole – Président de la SPLAIN

Mademoiselle Manon DUCHESNE, Chargée d'opérations, Direction opérationnelle de l'habitat

Pour la Ville de Marseille :

Madame Sophie CAMARD, Maire des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements de Marseille

Madame Claire POZE, Cheffe de cabinet de Mme CAMARD
Madame Mathilde CHABOCHE, Adjointe au Maire de Marseille, Adjointe à l'Urbanisme et Développement harmonieux de la ville de Marseille
Monsieur Patrick AMICO, Adjoint au Maire de Marseille, en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne
Madame Valérie PROVOT, Ville de Marseille DGUAFP adjointe au responsable du service Action Foncière, Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine

Pour l'EPF PACA :

Monsieur Régis LECLERCQ, Directeur des Bouches du Rhône
Monsieur Pierre QUERE, Responsable pôle habitat indigne et copropriétés dégradées

En guise d'introduction au débat, le Commissaire enquêteur fait part aux participants d'un courrier qui lui a été adressé par un couple, propriétaire occupant au 70 de la rue d'Aubagne juste en face des immeubles qui se sont effondrés. Tous les matins, cette famille ouvre ses fenêtres sur cette « dent creuse », tous les matins, elle constate que rien n'avance depuis le 5 novembre 2018. Elle se pose des questions sur son avenir et personne pour l'écouter et lui apporter des réponses. Cette lettre a été choisie parce qu'elle illustre bien la situation et le climat ambiant qui règne dans ce quartier depuis la catastrophe. Elle rassemble toutes les interrogations et toutes ces frustrations venues se déverser dans une oreille présente au cours de 4 permanences.

Mme CAMARD, Maire des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements de Marseille

Oui le climat est lourd. C'est la marque d'un traumatisme que nous respectons tous. C'est pour cela que dès le 13 janvier 2021, la mairie de secteur a souhaité diffuser à tous les habitants de la rue d'Aubagne une note d'information sur l'ouverture d'une enquête publique du 8 au 25 février en vue de constituer une réserve foncière sur le périmètre du 65 au 83 rue d'Aubagne.

Le gros problème de ce dossier, c'est le morcellement des propriétés et la disparité des situations. C'est une première étape qui permettra une approche globale et assurera une maîtrise publique totale sur le futur projet. Même si elle ne sera pas suffisante, elle fera avancer le dossier.

Aujourd'hui, ensemble nous devons définir un calendrier et une méthode dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement. L'installation de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLAIN), dédiée à la lutte contre l'habitat indigne s'est concrétisée avec la nomination de son Directeur.

Nous pouvons maintenant avancer concrètement sur toutes les opérations concernées et entamer une concertation avec les habitants. La gouvernance est en place, l'outil est installé, nous avons maintenant une obligation de résultat.

Devant la complexité du dossier, pour avancer, il nous faudra montrer de la volonté et de la sincérité. **C'est sur cette capacité à faire que nous sommes attendus.**

Mr AMICO, Adjoint au Maire de Marseille, en charge de la politique du logement

Le logement est une grande cause municipale depuis juillet 2020.

Après la fermeture de la rue d'Aubagne qui a suivi la catastrophe, il a fallu essayer tant bien que mal de normaliser cette rue et donc d'envisager sa réouverture. Comment ?

En supprimant le périmètre de sécurité ? NON, en le réduisant ? c'est ce qui a été POSSIBLE.

Sommes-nous obligés de détruire les immeubles des n°69 et 71 ? NON pas nécessairement actuellement.

Se hasarder sur un calendrier ? IMPOSSIBLE quelques probabilités : Une visibilité technique à 5 ans et un projet pour 1 à 2 ans.

Ce dossier sera difficile à gérer en dehors d'une appropriation publique.

Sur le plan de la concertation la SPLAIN pourrait être cet outil de concertation.

Mme CHABOCHE, Adjointe au Maire de Marseille en charge de l'urbanisme

Le format DUP en vue de constituer une réserve foncière n'est peut-être pas la meilleure et la seule solution. Elle participe aujourd'hui à alimenter les angoisses. Aucune solution ne doit être écartée.

Une approche au plus près des habitants aurait été peut-être préférable à la méthode globale.

Dans tous les cas, le Maire de Marseille devra adopter une position sur cette question. Il est évident que rien ne pourra se faire sans concertation.

Pourquoi ne pas créer « un collège d'experts d'usage » ? Reste à trouver le cadre de cette concertation.

Mr ROYER PERREAUT, Vice-Président du Conseil des territoires

Nous sommes des élus neufs, sans passif, avec la volonté de construire. **La Métropole s'est engagée sur ce dossier avec la volonté de construire.** La DUP « réserve foncière » est l'outil juridique le mieux adapté. Il nous laisse le choix sur plusieurs possibilités.

Il faut se donner le temps de la réflexion pour avoir le bon projet. Ce sera long. Nous sommes face à des choix politiques et la volonté de part et d'autre est présente.

Monsieur YTIER, Vice-Président de la Métropole – Président de la SPLAIN

Nous avons l'obligation d'être efficaces parce que ce dossier porté par la puissance publique est un dossier important aux yeux de tous les acteurs : L'Etat, la Métropole et la Ville de Marseille.

La SPLAIN s'est mise en place et son Directeur Mr Franck CARO, un pro qui connaît bien les enjeux de l'habitat, a pris ses fonctions. Nous allons pouvoir travailler ensemble à la construction de ce projet.

Monsieur LECLERCQ - Monsieur QUERE, EPF PACA

Saisi 6 mois après le drame, l'EPF PACA s'est mis à travailler très rapidement à la constitution de cette réserve foncière nécessaire et préalable à un projet d'importance qui n'est pas encore connu. Pour notre établissement public, la démarche d'acquisition ne pouvait être possible que de trois manières : l'acquisition soit par voie amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain par délégation ou soit par déclaration d'utilité publique.

Nous avons déjà acquis par voie amiable 50% des lots.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Tout d'abord un grand merci à tous les participants. Les discours de circonstance ont été laissés au placard. Je n'ai eu devant moi que des femmes et des hommes conscients de leurs responsabilités et volontaires pour construire ensemble l'avenir du centre-ville de Marseille au-delà des clivages politiques.

Le 11 mars 2021 :

Après avoir évoqué l'aspect politique du dossier, il fallait aborder sa complexité technique pour comprendre ce qu'il s'est passé. POURQUOI ? COMMENT ?

Dans quel état se trouve la dizaine d'immeubles concernée par la DUP après l'effondrement des immeubles ?

La réhabilitation peut-elle être assurée par les propriétaires eux mêmes ?

Les participants à cette réunion :

Pour l'EPF PACA :

Monsieur Pierre QUERE, Responsable pôle habitat indigne et copropriétés dégradées
Madame Magali DUJOL Chargée de Missions

Pour la Métropole :

Mademoiselle Manon DUCHESNE, Chargée d'opérations - Direction opérationnelle de l'habitat

Les experts du CSTB :

Monsieur Romain MEGE, Directeur de la rénovation
Madame Laure WIPF, Architecte

Note de synthèse technique et architecturale sur les bâtiments concernés par la DUP Réserve foncière de la rue d'Aubagne EPF PACA

[Ce rapport d'étude qui découle de la réunion du 11 mars a été établi par le CSTB et reproduit intégralement](#)

1. INTRODUCTION

1.1. Contexte et objectif

Dans le cadre de l'enquête publique préalable de la DUP réserve foncière de la rue d'Aubagne, l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF) a missionné le CSTB afin de réaliser une synthèse de l'ensemble des reconnaissances et conclusions techniques disponibles sur les bâtiments faisant l'objet de la DUP.

La présente note de synthèse fait l'état des lieux des immeubles concernés par la DUP dans le périmètre de sécurité de la rue d'Aubagne. Elle s'appuie sur le rapport de synthèse du collège des experts de la rue d'Aubagne auquel le CSTB a participé, ainsi que sur le retour d'expérience de l'ensemble des bâtiments expertisés à Marseille et des solutions de confortement définitives.

2. TYPOLOGIE CONSTRUCTIVE DU 3 FENETRES MARSEILLAIS

Les bâtiments concernés par la DUP Réserve Foncière de la rue d'Aubagne sont des éléments caractéristiques de la typologie constructive que l'on retrouve dans tout le centre-ville ancien de Marseille : le Trois Fenêtres Marseillais.

Afin de mieux comprendre les recommandations du collège des experts (chapitre 3) ainsi que les prescriptions de renforcement des bâtiments en sous-œuvre (chapitre 4), il est indispensable de décrire les caractéristiques constructives du Trois Fenêtres Marseillais ainsi que de ses pathologies « classiques », associés aux mouvements verticaux de murs porteurs mitoyens.



Figure 1 Photographie d'un linéaire d'immeubles mitoyens type 3 Fenêtres Marseillais. Linéaire signifie que les façades s'alignent sur une même ligne, celle de la rue principale. La mitoyenneté est représentée ici par la position de proche en proche des immeubles, mais aussi et surtout, du fait de mur mitoyen porteur qu'ils partagent.

2.1. Une typologie qui traverse le temps

Marseille va connaître une transformation radicale en 1665. Les anciens remparts de la vieille Ville (actuel quartier du Panier) sont démolis et font place à une enceinte légère, ouverte sur l'extérieur par une dizaine de portes et appuyé sur trois collines et deux forts (achevé en 1694).



Figure 3 Cartographie représentant l'implantation de la ville de Marseille jusqu'en 1666 superposée à l'implantation actuelle - CSTB



Figure 2 Cartographie représentant l'évolution de l'emprise de la ville. La ville de 1666 est superposée à celle de 1666 à 1820, superposée à l'implantation actuelle - CSTB

A partir de cette époque de grand développement urbain, au moment où la forte demande de logements contraint à une standardisation, l'immeuble courant du XVII^e siècle se codifie et commencent à apparaître un type architectural d'immeuble d'habitation dense à 3 ouvertures : le « trois fenêtres ». Il est issu de la généralisation d'un modèle qui apparaît au XVII^e siècle, ne comportant qu'une ou deux fenêtres.

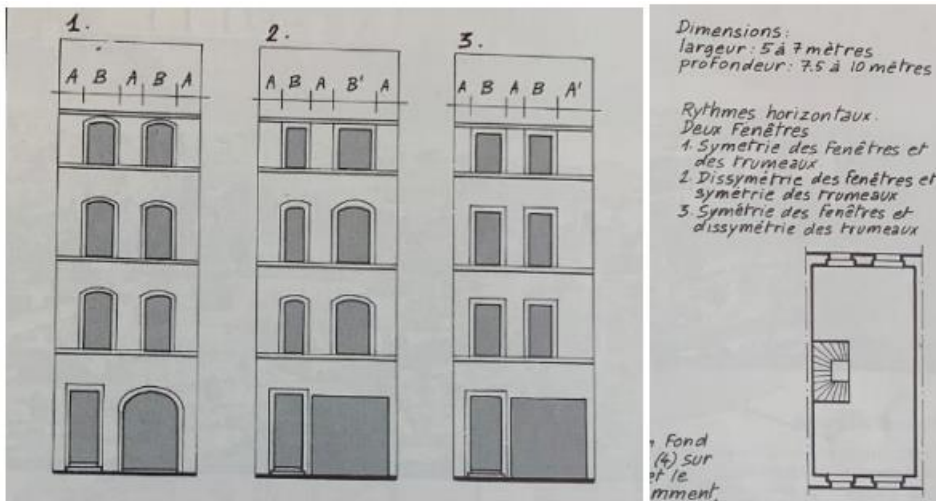


Figure 4 Exemple d'immeubles d'habitation présents avant l'agrandissement de 1666

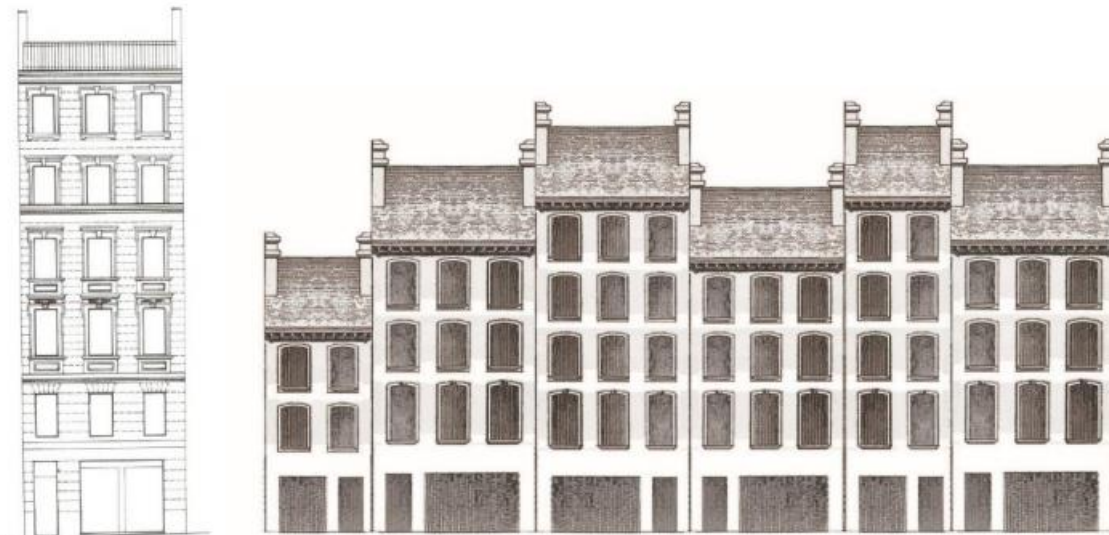


Figure 5 Façade d'un trois fenêtres marseillais

Figure 6 Linéaire d'immeubles d'habitation du centre-ville de Marseille

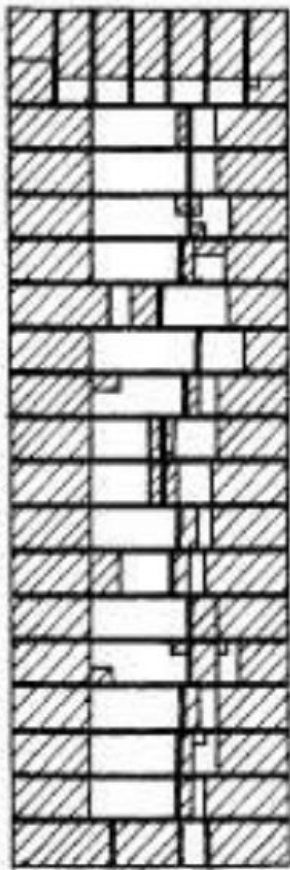


Figure 8 Plan d'un îlot

La largeur de la façade est faite selon un critère décisif : l'échelle parcellaire est fixée à 7 mètres de large et d'environ 30 mètres de long. L'immeuble est constitué d'un appartement traversant par étage. La cage d'escalier est située au centre de l'immeuble, le long d'un mur porteur.

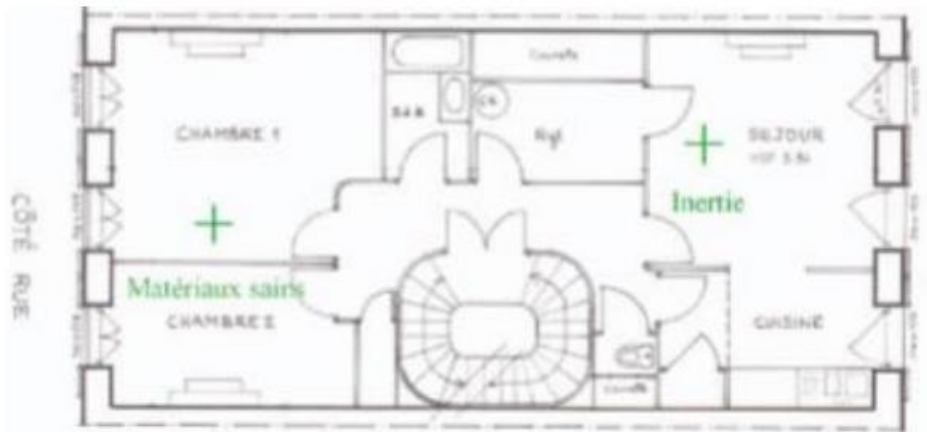


Figure 7 Plan d'un étage courant, appartement traversant

2.2. Structure et interdépendance des immeubles Trois Fenêtres

La structure porteuse d'un Trois Fenêtres Marseillais se compose donc de murs porteurs perpendiculaires à la rue. Ces murs, d'une épaisseur de 60 cm en moyenne et constitués de moellons pierres « non appareillées », sont liés au mortier de chaux. Ils portent les charges des planchers ainsi que de la toiture. Chaque poutre en bois constituant le plancher d'un étage est ancrée sur chacun des murs porteurs sur environ 1/3 de la largeur du mur.

Ces murs porteurs sont communs à deux immeubles mitoyens. Il s'agit réellement d'une structure porteuse commune aux deux immeubles dans laquelle s'ancrent les poutres des planchers des deux immeubles mitoyens. Ainsi, chaque immeuble partage sa structure porteuse verticale avec ses deux avoisinants qui, eux-mêmes, dépendent de leurs avoisinants et ainsi de suite. Il y a une interdépendance de chaque bâtiment avec ses deux voisins du fait des murs porteurs mitoyens communs.

Les façades sur rue et sur cour du Trois Fenêtres ne sont pas porteuses. En terme structural, cela signifie qu'elles supportent uniquement leur poids propre. Elles sont uniquement connectées au reste du bâtiment par leur jonction avec les murs porteurs. Elles sont faites de pierres « non appareillées », appelées « moellons » de 50 cm, liées au mortier de chaux.

Les maçonneries de moellons de calcaire sont les plus courantes et correspondent à la configuration rencontrée rue d'Aubagne. Elles sont systématiquement enduites pour protéger les pierres du gel et proposer un linéaire architecturé de façade.

Dans les appartements, les cloisons sont constituées de briques plates et enduites de plâtre sur les 2 faces d'environ 3cm. Le plan intérieur est donc désigné comme « libre », c'est-à-dire sans présence de mur porteur.

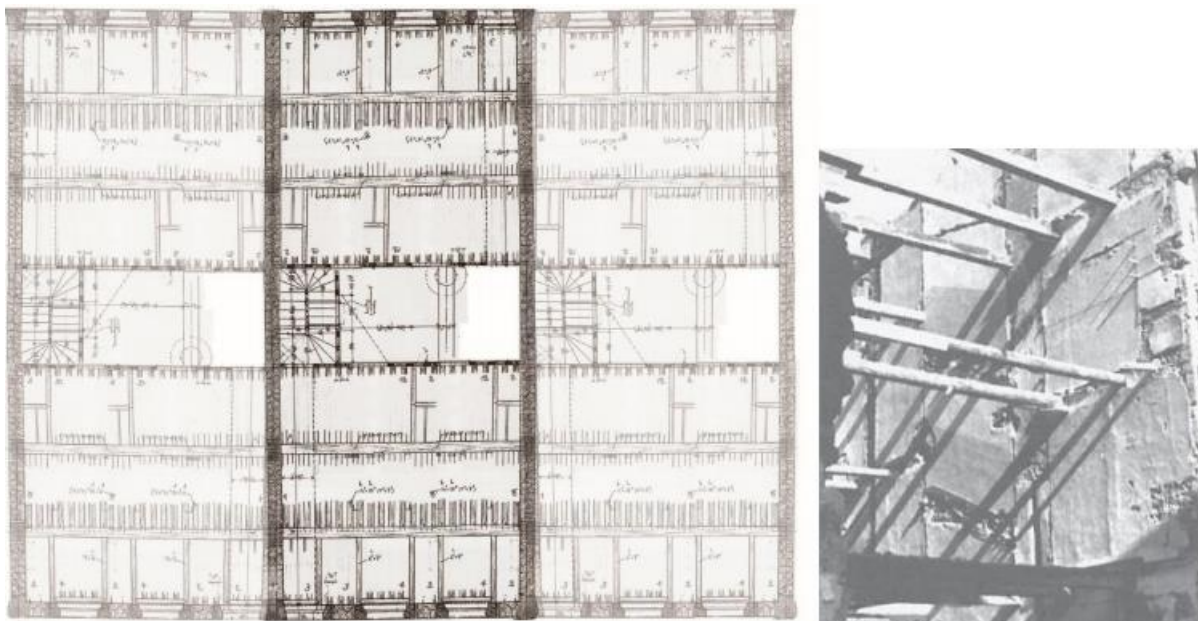


Figure 9 Plan de trois immeubles d'habitation type Trois Fenêtre Marseillais. Les murs de refend porteurs sont les murs les plus longs et perpendiculaires aux façades. A droite, une photographie d'un Trois Fenêtre Marseillais où il ne reste plus que les poutres de plancher et les murs de refend.

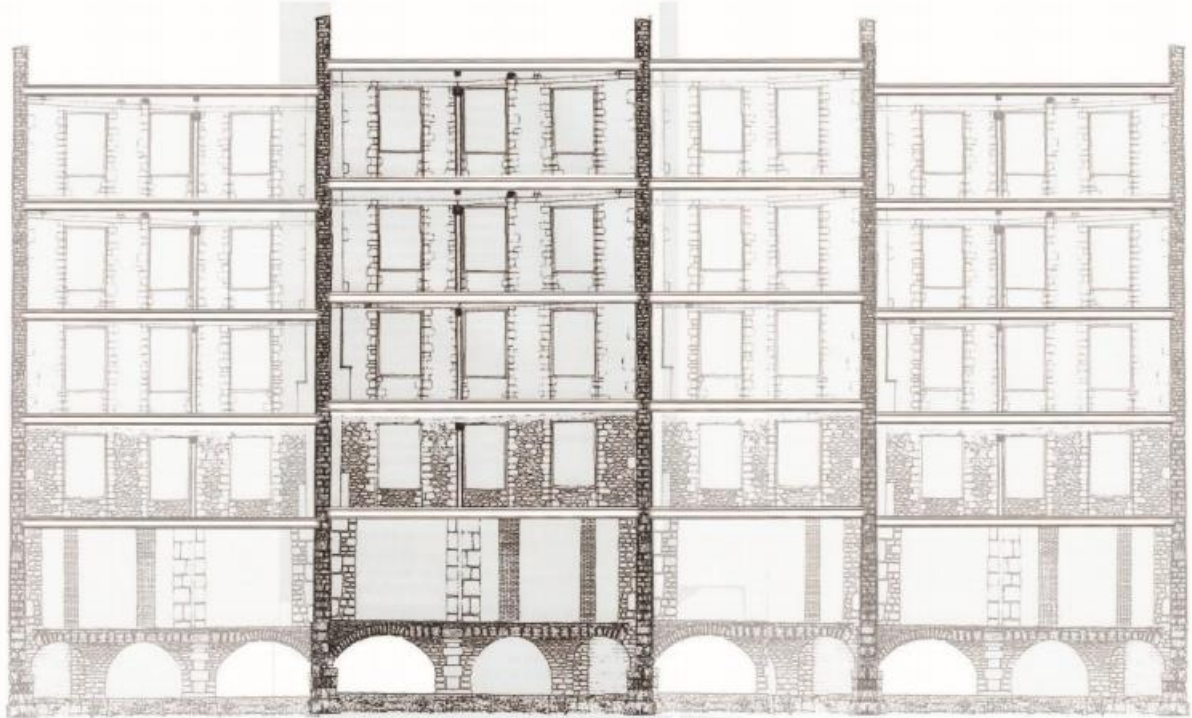


Figure 11 Coupe de quatre immeubles d'habitation Trois Fenêtres Marseillais

Les planchers et les toitures sont supportées par des poutre en bois, appelée « pannes », de 7 mètres de long et parallèle à la rue. Les plafonds sont réalisés soit par un enrobage de solives et du bois d'enfûtage dans 2 couches de plâtre et une de finition au plâtre fin ou au lait de chaux, soit par la pose de canisses fixées sur lambourdes et recouvertes de plâtre. Les tomettes sont disposées sur une couche de sable ou de mortier maigre.

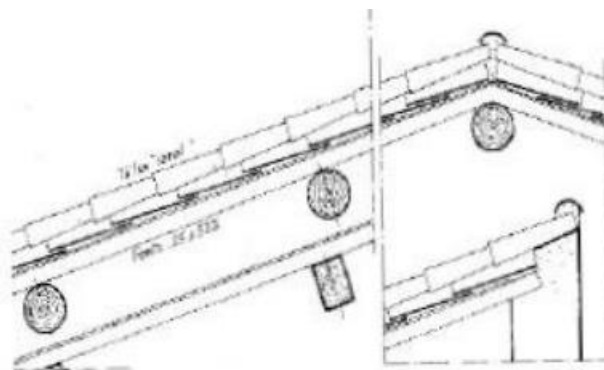
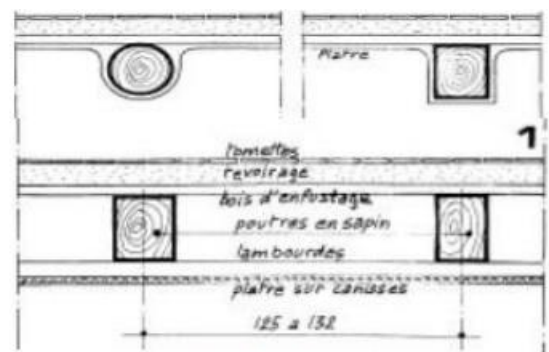


Figure 10 Coupe constructive de la toiture



Coupe latéral d'un type de plancher
La bâti ancien à Marseille

Figure 11 Coupe constructive des planchers

2.3. Evolution d'usage et pratique, extension et modification du modèle type

Au cours des deux derniers siècles, le Trois Fenêtres Marseillais a évolué afin de s'adapter aux pratiques nouvelles et au confort de vie. Les salles d'eau, cuisine et WC ont été implantés dans les appartements ainsi que les gaines d'amenée d'eau potable et d'évacuation des eaux usées.

Les bâtiments ont subi parfois de lourdes transformations avec l'ajout d'extension aux derniers niveaux, l'ajout de cave enterrée, l'ajout de balcon incrusté dans la façade côté cour intérieure ou des extensions horizontales vers le cœur d'îlot.

Les appartements ont souvent été scindés en plusieurs lots au sein d'un étage perdant ainsi leur effet traversant bénéfique à l'apport de lumière et ventilation naturelle.

L'eau de pluie en surface de toiture est récupérée. Elle est mélangée aux eaux usées avant de rejoindre le collecteur public au niveau de la voirie. La descente d'eau unique (usée et pluviale) descend bien souvent le long du mur de la cage d'escalier jusqu'au rez-de-chaussée avant de continuer en souterrain à l'horizontale vers le collecteur public le long du mur porteur mitoyen.

2.4. Pathologies « classiques » associées aux mouvements verticaux de murs porteurs mitoyens

Parmi les signes extérieurs de pathologie classiquement rencontrés sur les immeubles de type 3 fenêtres Marseillais, on trouve souvent des fissures diagonales présentes sur la façade côté rue (ou côté cour). Cette pathologie est bien souvent présente à tous les étages. La lecture des fissures et pathologies sur la façade principale est la première source d'information qui renseigne sur :

- L'ampleur des mouvements,
- La localisation des éléments porteurs qui subissent ces mouvements.

Elle questionne l'état structural du bâtiment et renseigne sur les causes probables des désordres. Sur cette typologie de bâtiment d'habitation, la présence de fissures en diagonale à 45° (en rouge sur la photo ci-dessous) visible à chaque étage, est significative d'un mouvement vertical descendant du mur porteur mitoyen (celui-ci est commun à deux immeubles).

L'exemple ci-dessous montre l'implantation typique des fissures diagonales concernant 2 ou 3 bâtiments mitoyens dont nous donnerons les numéros fictifs 1 / 3 / 5. Les deux bâtiments n°1 et 5 ont des fissures en diagonales visibles à tous les étages. Du fait de la composition des murs mitoyens porteurs, ces fissures correspondent à un mouvement vertical descendant des murs mitoyens 1/3 et 3/5. Ainsi, bien que le bâtiment n°3, ne présente pas de fissures apparentes en façades, celui-ci subit tout autant les pathologies que ses deux avoisinants.

Nous détaillerons dans la suite de ce rapport de synthèse les pathologies rencontrées et les causes probables détectées rue d'Aubagne. Nous précisons cependant que, dans la zone concernée par la DUP Réserve Foncière, les immeubles n°69 et 71, et n°79, 81 et 83 rue d'Aubagne présentent ce faciès de pathologies.

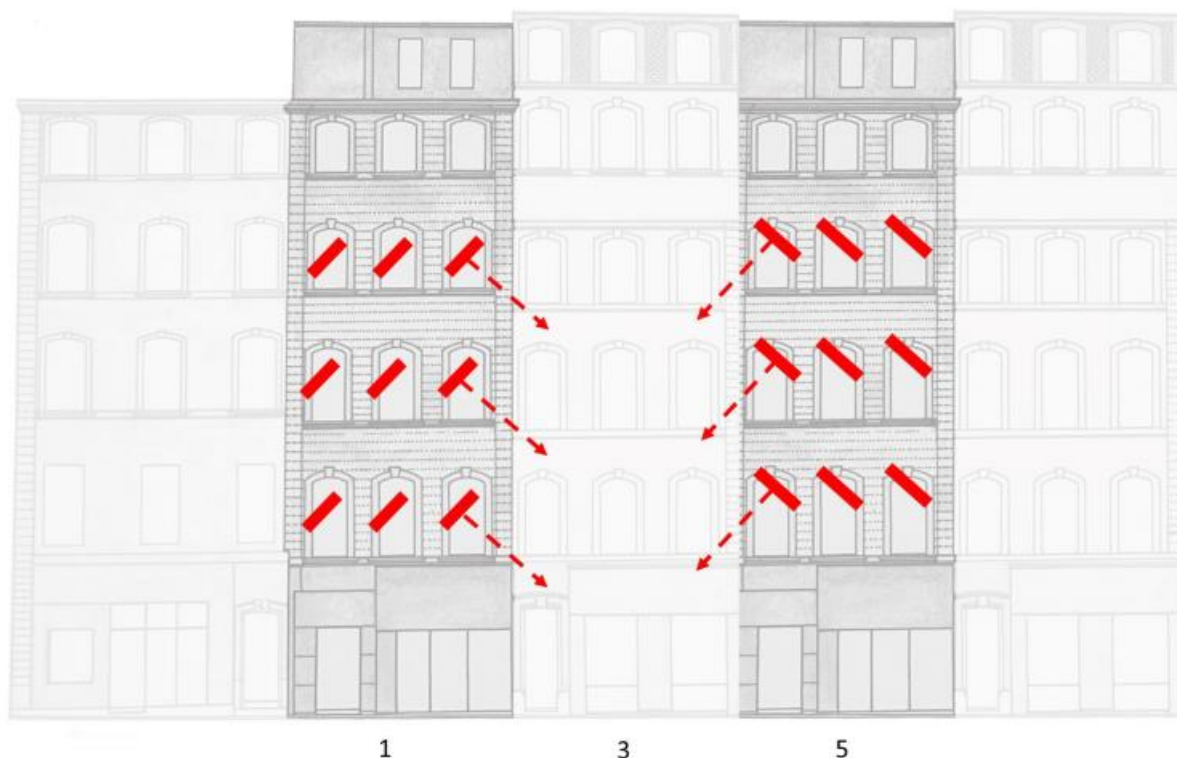


Figure 12 Représentation schématique de la lecture de fissures en diagonales sur des Trois Fenêtres Marseillais.

3. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU RAPPORT DU COLLEGE DES EXPERTS DE LA RUE D'AUBAGNE

De nombreux éléments précisant l'état des bâtiments impairs de la rue d'Aubagne concernés par la DUP ont été collectés dans le cadre du collège des experts de la rue d'Aubagne. L'ensemble de ces éléments sont synthétisés dans le « Rapport de synthèse du collège d'experts missionné suite aux effondrements des immeubles situés 63, 65 et 67 de la rue d'Aubagne 13001 Marseille ». Le collège d'experts a demandé la réalisation de plusieurs diagnostics et la mise en place d'une instrumentation des déplacements. Ces diagnostics concernent notamment le contexte géotechnique, l'état des bâtiments et l'état des réseaux. Chacun de ces points est détaillé plus bas en citant les références au document public de synthèse des travaux du collège des experts de la rue d'Aubagne.

3.1. Etat des réseaux

Au cours des inspections caméra des antennes de raccordement des eaux usées réalisés le 26 Novembre 2018, des cassures avec exfiltration ont été observées sur les réseaux. Parmi l'ensemble des réseaux inspectés rue d'Aubagne, la totalité des antennes enterrées correspondant aux réseaux d'évacuation des eaux (usées et pluviales) des bâtiments côté impairs de la rue d'Aubagne présentes des fissures, des désaxements de tuyauterie et des obstructions ayant entraînés l'interruption des reconnaissances par caméra. Le rapport de diagnostic réseau conclut à des infiltrations d'eaux régulières et continuent dans le sol.

Extrait correspondant du rapport du collège des experts de la rue d'Aubagne :

3.3.3 Antennes de raccordement des eaux usées/pluviales

Sur les tronçons accessibles, les inspections caméra des antennes de raccordement des eaux usées ont montré que nombre de ces réseaux présentent des cassures avec exfiltration : sur les 16 bâtiments dont les antennes ont pu être inspectées, 11 réseaux présentent des cassures plus ou moins importantes, et donc des infiltrations d'eaux régulières et continues dans le sol. Compte tenu du contexte géologique de la rue d'Aubagne et la sensibilité hydrique des sols (voir §3.4), ces désordres sont des éléments pouvant être à l'origine des désordres sur le bâti (tassement, fissuration,...).

Nous recommandons :

- Que ces réseaux fassent l'objet d'une investigation complète à charge des propriétaires de chaque immeuble,

Que les divers désordres qui pourront être mis en évidence fassent l'objet de réparations.

3.2. Etat géotechnique

L'état géotechnique est basé sur les sondages géotechniques effectués au droit des bâtiments effondrés des n°63 et 65 complétés par des investigations géotechniques partielles réalisées dans la rue d'Aubagne, entre les numéros 62 (en aval) et 95 (en amont).

Ces sondages ont été réalisés afin d'avoir une appréciation géotechnique et hydrogéologique du proche sous-sol et permettre la réalisation d'un diagnostic géotechnique de ladite rue.

Plus particulièrement, les sondages ont comporté 4 sondages carottés, 5 sondages pressiométriques, 9 essais au pénétromètre dynamique, 12 reconnaissances de fondation (soit l'ensemble des murs mitoyens côté impair) et des analyses en laboratoire sur des échantillons de sol et des analyses en laboratoire sur des échantillons de sol.

Ces investigations géotechniques ont permis de mettre en évidence, du haut vers les bas :

- Du remblais hétérogène avec des zones déstructurées et quelques zones de vides de taille réduite notamment au droit de la chaussée de la rue,
- Des argiles et des sables de consistance très variable, faible à moyenne, sur des épaisseurs très variables, jusqu'à 4.5 à environ 9.0 m/TA selon les endroits (altération du Stampien), - En deçà, le substratum marneux et argilo-marneux, compact à très compact.

La nappe d'eau mesurée sur la période entre fin 2018 et début 2019 laisse apparaître une profondeur variable entre 3.3 et 3.9 m/TA en partie haute de la rue et entre 4.3 et 5.6 m/TA en partie basse de la rue.

Une particularité du contexte géotechnique de la rue d'Aubagne est la sensibilité hydrique des sols. Il en découle que des désordres sur les réseaux sont de nature à engendrer des désordres sur le bâti (tassement, fissures...).

Par ailleurs, les essais en laboratoire réalisés sur des échantillons de sol représentatifs des terrains de surface, traduisent :

- Pour les formations à dominante sableuse et sablo-limoneuses, des sols sujets aux phénomènes d'érosion, en raison de leur absence de cohésion, avec un temps de réaction aux variations hydriques court, en raison de leur faibles argilosité,
- Pour les formations à dominante argileuse, des sols sensibles aux variations hydriques en raison de leur teneur en fines. Les sols ont par ailleurs un potentiel de retrait manifeste sans pour autant présenter un potentiel de gonflement significatif. Des phénomènes de retrait ne sont donc pas à exclure en périodes sèches. Par ailleurs une trop forte imbibition de ces terrains à dominante argileuse occasionne des pertes de portance.

L'ensemble des éléments des sondages géotechniques est résumé dans le rapport du collège des experts de la rue d'Aubagne. Il y est mentionné notamment le lien fortement probable entre les anomalies détectées au niveau géotechnique et l'état très dégradé des réseaux d'évacuation des eaux.

Extrait correspondant du rapport du collège des experts de la rue d'Aubagne :

Suite aux investigations géotechniques réalisées et après analyse des résultats de l'inspection vidéo des réseaux, les anomalies de terrain (zones de terrains mous et saturés en eau et les quelques vides de taille réduite sous voirie) semblent liées au mauvais état de certains réseaux humides et donc à leur mauvaise étanchéité.

Les fuites d'eau dans le terrain peuvent avoir pour conséquence :

- Des entraînements de fines (dans les zones de terrain à dominante sableuse ou sablo-graveleuse) associés à un phénomène d'érosion interne qui fragilise le squelette du sol. Cette problématique d'érosion interne peut aller jusqu'à créer des cavités, comme cela a pu être observé localement à faible profondeur sous la chaussée,
- Un affaiblissement des caractéristiques mécaniques de terrains et une diminution de leur portance par une augmentation de l'état hydrique et par une saturation en eau des sols à dominante argileuse (et à moindre mesure pour les sols à dominante sableuse). Notons que la composante sableuse, ou les fins lits sableux intercalés que l'on retrouve dans les sols fins, facilitent une imprégnation rapide des argiles.

3.3. Diagnostics bâtementaires + notion d'avoisnants

Le diagnostic bâtementaire a été réalisé afin que le collège d'experts se prononce sur la possibilité de permettre aux personnes évacuées de réintégrer leurs logements.

Le diagnostic bâtementaire des immeubles consiste en une inspection visuelle ayant pour but de classer les immeubles avoisnants à la zone sinistrée.

Une typologie a été associée à chaque bâtiment :

- **Type 1** : bâtiments ne présentant aucune pathologie structurelle manifeste, et dans lesquels les personnes évacuées peuvent réintégrer leur logement sans études ni travaux. Ce type est seulement réservé à une zone où les diagnostics géotechniques et des réseaux ont montré un contexte sain.
- **Type 2** : bâtiments présentant des pathologies mineures dans lesquels les personnes évacuées peuvent réintégrer leurs logements sous conditions détaillées ci-dessous.

- **Type 3** : bâtiment faisant l'objet d'une suspicion de péril grave et imminent.
- **Type 4** : bâtiment partiellement démoli : 69 Rue d'Aubagne. Effondrement des 63, 65 et 67 de la rue d'Aubagne – Rapport de synthèse

Les pathologies pour les bâtiments de type 2 sont multiples : Escalier abimé, plancher endommagé (affaissement local, rouille sur profilé, enfustage détérioré, etc...), toiture détériorée, fuite sur réseaux et façade en mauvais état avec bloc menaçant de tomber.

Pour un bâtiment de type 2, afin que les personnes puissent réintégrer leurs logements il a été demandé :

- Un diagnostic complémentaire commandé par le syndicat des copropriétaires et réalisé par un homme de l'art (afin d'inspecter la totalité de l'immeuble) avec une attention toute particulière apportée à l'état des réseaux,
- La réalisation des travaux de réparation suivant les conclusions du diagnostic complémentaire,
- Validation par les services compétents de la Ville de Marseille après réception du diagnostic et de ceux des avoisinants.

Par ailleurs, pour les bâtiments sur lesquels un contexte géotechnique dégradé a été identifié, les personnes ne peuvent réintégrer un bâtiment de type 1 ou 2 que si les deux avoisinants sont également de type 1 ou 2, c'est-à-dire ne présentant aucun risque d'effondrement.

Enfin, un périmètre de sécurité évolutif au fur et à mesure de l'avancement des diagnostics a été mis en place. Celui-ci concerne les numéros impairs pour les raisons d'effondrement en chaîne mais également les numéros pairs pour des raisons de sécurité d'accès des occupants liés à un éventuel effondrement des immeubles impairs.

Extrait correspondant du rapport du collègue des experts de la rue d'Aubagne :

Les résultats des diagnostics sont détaillés ci-dessous

Il en ressort les résultats suivants :

- Type 1 : 97, 95, 91 rue d'Aubagne et 50 et 52 cours Lieutaud
- Type 2 : Tous les bâtiments impairs et pairs la rue d'Aubagne à l'exception du 69, 71, 79, 81 et 83 et tous les numéros pairs de la rue Jean Roque.
- Type 3 : 71, 79, 81, 83, 64, 62 rue d'Aubagne
- Type 4 : 69 rue d'Aubagne

La plupart des immeubles inspectés sont classés en type 2, c'est-à-dire des bâtiments qui présentent une ou plusieurs pathologies mineures.

Les pathologies pour les bâtiments de type 2 sont multiples :

- Escalier abîmé,
- Plancher endommagé (affaissement local, rouille sur profilé, enfustage détérioré, etc.),
- Toiture détériorée,
- Fuites sur réseaux,
- Façade en mauvais état avec bloc menaçant de tomber.

A l'issue de ce diagnostic, et pour que les personnes puissent réintégrer leurs logements, il est demandé :

- Un diagnostic complémentaire commandé par le syndicat des copropriétaires et réalisé par un homme de l'art (afin d'inspecter la totalité de l'immeuble),
- La réalisation des travaux de réparation suivant les conclusions du diagnostic complémentaire,
- Validation par les services compétents de la Ville de Marseille après réception du diagnostic et de ceux des avoisinants.

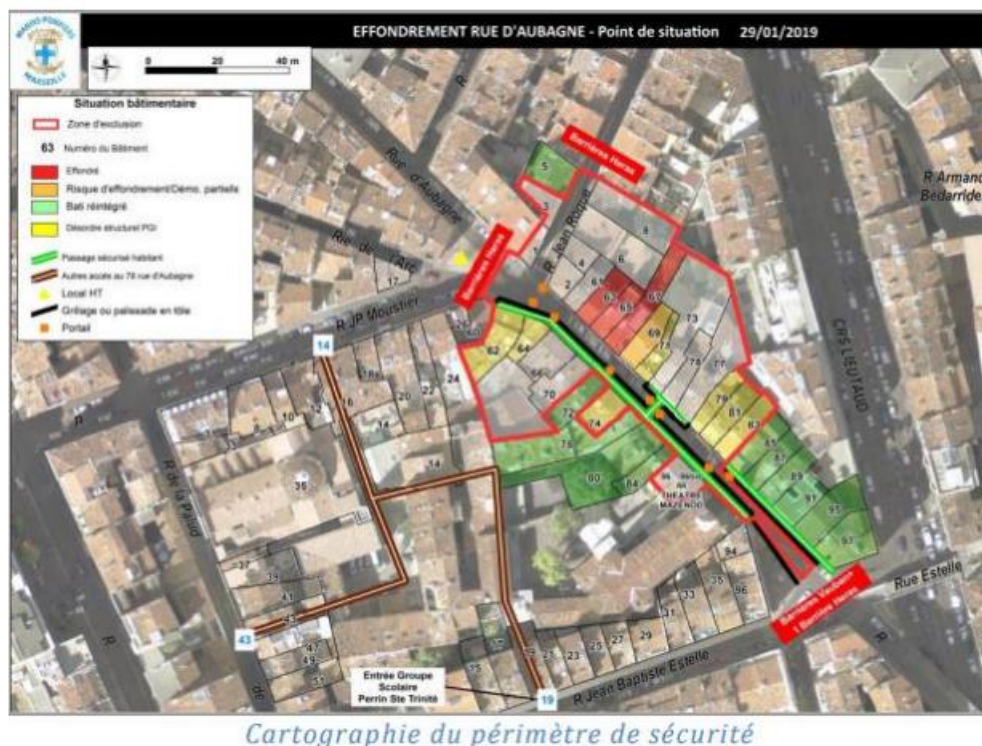


Figure 13: Cartographie du périmètre de sécurité à date du 29/01/2019

4. SOLUTION DE REPARATION DEFINITIVE PAR MICROPIEUX

4.1. Solution par micropieux de part et d'autre du mur

Une technique de renforcement des fondations dégradées dans des sols présentant des pertes de portance est la réalisation de micropieux. La mise en œuvre la plus efficace et pérenne consiste à implanter des micropieux de part et d'autre du mur sinistré (en mitoyenneté).

Cette solution nécessite une intervention dans deux copropriétés différentes pour chaque mur mitoyen conforté (voir le schéma de la Figure 14 ci-dessous).

Outre l'accessibilité au bâtiment mitoyen nécessaire, son utilisation pendant les travaux peut être remise en question (nécessité de démolition de la cage d'escalier du bâtiment mitoyen au RDC afin de réaliser les travaux sur tout le linéaire de mur).

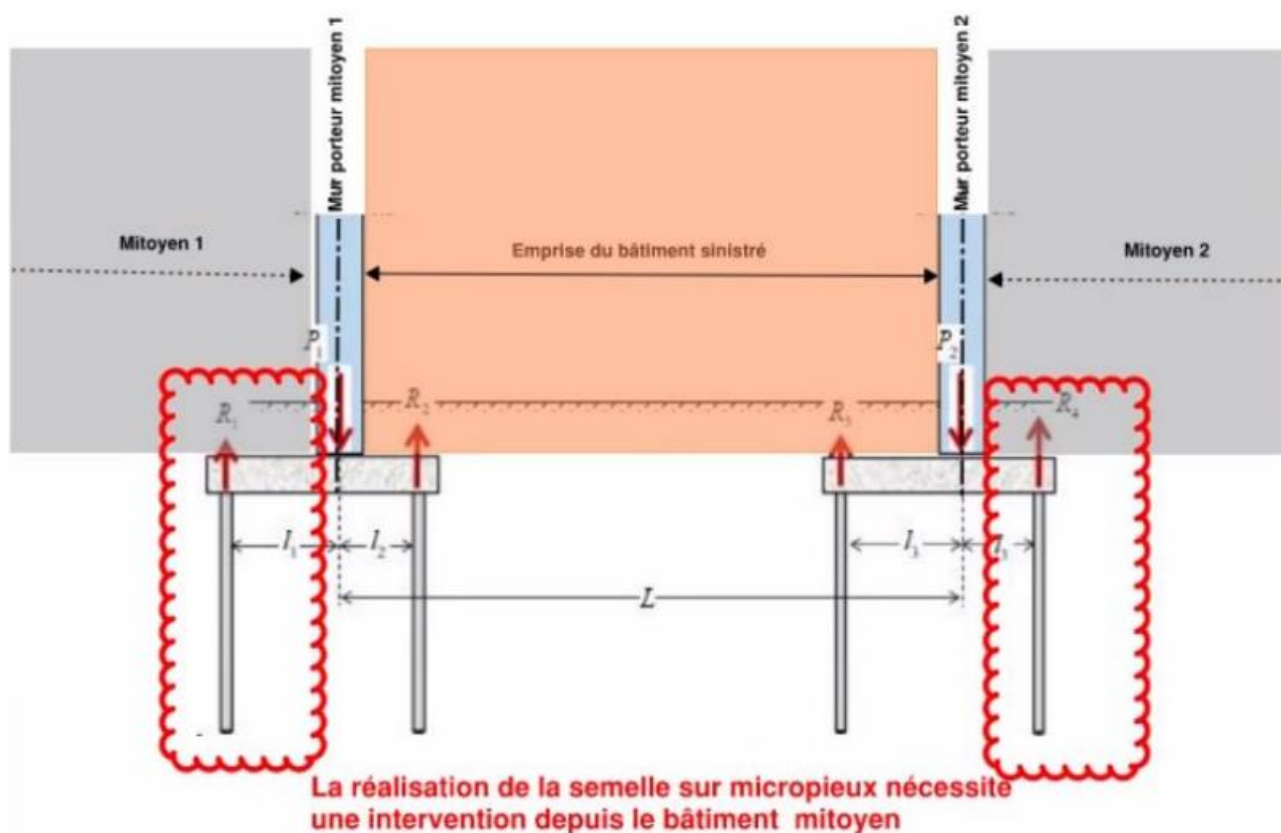


Figure 14: Schéma de principe du confortement avec micropieux de part et d'autre des murs mitoyens

4.2. Conséquence sur la séquence de bâtiments

Lors du confortement des 2 murs mitoyens du bâtiment sinistré, il y a lieu simultanément de s'intéresser aux bâtiments mitoyens 1 et 2 (voir Figure 14 précédente).

En effet après un renforcement où seuls les 2 murs mitoyens du bâtiment central ont été renforcés, des points durs seront présents au niveau des murs mitoyens renforcés. Ceux-ci vont créer des redistributions d'efforts internes dans les bâtiments mitoyens 1 et 2 conduisant à de nouveaux faciès de fissurations dans ces bâtiments et l'apparition de nouveaux désordres (voir Figure 15 ci-après).

Ce risque est très probable sur des sols d'assise dégradés et se réduit sur des sols d'assise de bonne compacité.

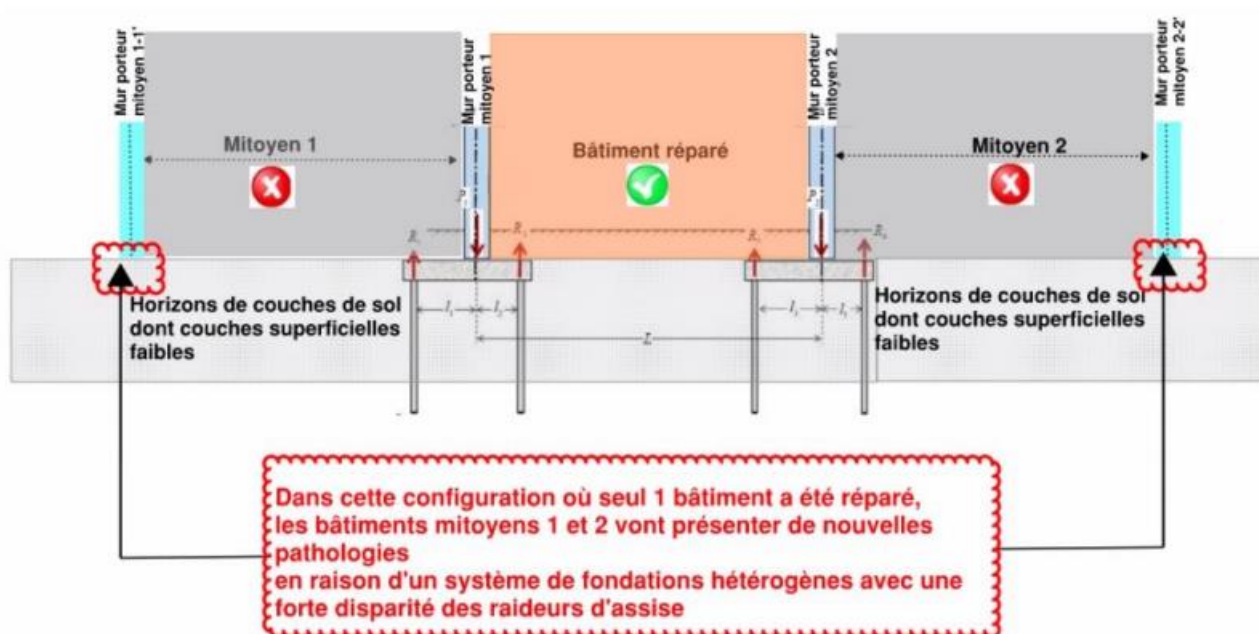


Figure 15: Configuration des conditions d'assise de 3 bâtiments mitoyens après réparation du bâtiment central

4.3. Délais recommandés entre travaux de reprise en sous-œuvre et travaux de finition

Il y a enfin lieu de noter qu'un renforcement par micropieux conduit à des redistributions d'efforts au sein du bâtiment réparé pendant la période de mise en charge des fondations réparées. A cela s'ajoute le raccourcissement élastique des micropieux pouvant être significatif.

Ainsi, il est recommandé de laisser passer un délai de 12 à 18 mois entre la fin des travaux de reprise en sous-œuvre et le début des travaux de finition afin de prévenir l'apparition de fissures dans les finitions réalisées.

Cela signifie que les travaux de finition, de second-œuvre et d'embellissement du bâtiment réparé ne peuvent intervenir qu'après un délai de 18 mois pour éviter l'apparition de nouveaux désordres.

Commentaire du commissaire enquêteur :

A la demande du commissaire enquêteur, l'EPF PACA a missionné le CSTB afin de réaliser une synthèse de l'ensemble des reconnaissances et conclusions techniques disponibles sur les bâtiments faisant l'objet de la DUP.

En effet, en regard du peu d'informations disponibles et des informations qui ne sont pas transmissibles compte tenu de leur réquisition dans le cadre de la procédure pénale pendante, il nous fallait appréhender et comprendre de manière factuelle :

- *La typologie des immeubles trois fenêtres et leur structures interdépendantes*
- *L'état des bâtisses et le niveau de dangerosité qu'ils représentent pour la sécurité des personnes.*
- *L'urgence à agir devant les pathologies constatées*
- *Les facteurs aggravants visibles et non visibles qui ont participé à la dégradation des bâtiments jusqu'à leur effondrement.*
- *Quelle solution de réparation définitive possible ?*
- *Est-elle à la portée d'un propriétaire individuellement ?*

La note de synthèse technique et architecturale émise par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) apporte des réponses à toutes ces interrogations.

Il s'est appuyé pour cela sur le rapport de synthèse du collège d'experts de la rue d'Aubagne auquel il a participé. Il se sert également de son retour d'expérience de l'ensemble des bâtiments expertisés sur Marseille et des solutions de confortement définitive.

Un grand merci à Romain MEGE, Alan JALIL et Laure WIPF pour la qualité de leur travail et pour la pédagogie utilisée dans l'élaboration du document.

Le 16 mars 2021 :

Deux réunions d'échanges se sont tenues ce jour sur la synthèse par thèmes des observations recueillies et remise le 9 mars par courrier électronique.

La première avec Mme DUJOL et Mr QUERE pour l'EPF PACA et la Métropole.

La seconde avec Mme CHABOCHE et des représentants de la Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine pour la ville de Marseille.

Elles donneront lieu à des réponses écrites de la part de l'EPF PACA et de la Métropole et à un positionnement de la ville de Marseille que nous traiterons dans le chapitre XI du présent rapport.

Durant toute l'enquête, des échanges téléphoniques se sont tenus régulièrement avec l'EPF PACA, la Métropole et la ville de Marseille pour suivre au mieux les processus de publication et de notifications individuelles, s'assurer du respect des obligations réglementaires et veiller à la préservation des délais nécessaires aux propriétaires, pour leur permettre de formuler leurs observations.

VIII. A propos du parcellaire

Préambule

La constitution de réserve foncière par voie d'expropriation, en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est prévue par l'article L.221-1 du même code.

Elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

La partie parcellaire vise à :

- Délimiter exactement les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération
- Rechercher des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants-droit à indemnités
- De vérifier que la notification d'ouverture de l'enquête a bien été effectuée par l'expropriant, à chacun des propriétaires et ayants-droit, et dans les délais réglementaires

Cette phase administrative sera suivie d'une **phase judiciaire**, laquelle ne concerne pas cette enquête et qui connaîtra une succession d'opérations pour le transfert de propriété et la fixation d'indemnités :

Arrêté de cessibilité - Ordonnance d'expropriation – Offres de l'administration – Saisine du juge – Visite des lieux – Audience publique – Jugement – Appel éventuel – Paiement – Prise de possession.

Le dossier a été constitué conformément à l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Etat parcellaire et plan parcellaire

L'état parcellaire, en conformité avec le plan cadastral, a été établi selon les renseignements recueillis auprès de la matrice cadastrale ainsi qu'auprès du bureau des hypothèques.

n° immeuble	Monop				Monop			Monop		total
	65	67	69	71	73	75	77	79	81	
nb de logements	10	0	5	9	10	3	12	8	8	65
nb acquis	0	0	4	8	0	0	0	1	3	16
nb sous accord part maîtrise foncière (acquis et en cours)	0%		80%	100%	100%	0%	0%	50%	63%	49%

nb de locaux commerciaux	1	1	1	1	0	1	1	1	1	2	10
nb acquis	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	3
nb sous accord	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	3
part maîtrise foncière (acquis et en cours)	100%	100%	100%	100%		0%	0%	100%	100%	0%	60%
part globale log + com	9%	100%	83%	100%	100%	0%	0%	56%	67%	0%	51%

65 propriétaires ou ayants-droit ont été identifiés et notifiés.

Pour les locaux à usage d'habitation

- 10 parcelles sont concernées par le parcellaire
- La superficie du périmètre de la DUP 1524 m2
- Le nombre total de lots appartements est de 65
- 16 sont acquis et 16 sont concernés par une offre en cours
- Soit 49% des lots sont ou seront acquis à l'amiable à ce jour
- 18% des propriétaires ont refusé un accord à l'amiable
- 33% n'ont pas répondu

Pour les locaux commerciaux

- Le nombre total de lots locaux commerciaux est de 10
- 3 sont acquis et 3 sont concernés par une offre en cours
- Soit 60% des lots sont ou seront acquis à l'amiable à fin mars

L'EPF PACA détient 19 lots soit 25% des lots à acquérir
19 lots sont en cours d'acquisition ce qui portera à 51%.

Le plan parcellaire a été établi à partir d'informations cadastrales et détermine exactement les parcelles à transférer à l'expropriant et permet par ailleurs leur identification.

Les notifications d'ouverture d'enquête

Les notifications individuelles (**modèle cf. annexe 9**) du dépôt de dossier et du registre d'enquête en Mairie de Marseille ont été adressées par l'Etablissement Public Foncier.

Les adresses ont été établies à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou des copies d'actes de propriété délivrés par le conservateur des hypothèques.

A partir du 15 janvier 2021, soit 22 jours avant le début de l'enquête, 55 notifications sont parties en recommandé avec accusé de réception. L'EPF PACA a fait sous-traiter l'opération par la société SYSTRA qui en a assuré le suivi. Des envois complémentaires ont été faits au fur et à mesure de la réactualisation de l'état parcellaire. Tous dans les délais

règlementaires pour permettre à chaque propriétaire de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations.

Il a été convenu que l'EPF PACA conserverait dans ses locaux, les originaux des accusés de réception et les retours non parvenus aux destinataires pour différents motifs (attestation cf. annexe 10).

Nous avons procédé au pointage précis des envois et des avis de réception dont les copies nous ont été remises et rassemblées dans un document séparé intitulé « **Cahier des notifications** ».

Dans le cadre de l'enquête, ont été vérifiés :

- Les propriétaires dûment contactés et qui ont accusé réception de la notification qui leur a été envoyée,
- Les propriétaires dont la lettre recommandée est revenue,
- Les propriétaires qui, suite à un premier envoi non parvenu, ont fait l'objet d'un second envoi avec la mise à jour de leur adresse

20 notifications ont fait l'objet d'un affichage en Mairie.

Affichage des notifications au siège de l'enquête et en mairie de secteur

En application du Code de l'expropriation (art. R.11-22) et de l'arrêté préfectoral d'ouverture de la présente enquête (Art, 6), les notifications qui n'ont pas fait l'objet d'un retour d'accusé de réception, ont été faites en double copie au Maire pour affichage et transmission de la seconde, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Liste des courriers de notifications affichés (certificat d'affichage cf. annexe 11)

Début de l'affichage : le 8 février 2021
Fin de l'affichage : le 25 février 2021

IX. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Préambule

Conformément aux articles R 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il a été tenu à la disposition du public, afin qu'il puisse en prendre connaissance :

- Une notice explicative,
- Le plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser,
- La délibération de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les personnes concernées et intéressées ont pu consigner leurs observations et propositions relatifs à ce projet, sur deux registres couvrant chacun un domaine de l'enquête (Utilité publique et Parcellaire) ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Les observations, propositions et documents transmis par voie postale à l'adresse du siège de l'enquête, et ceux remis en mains propres lors des permanences, ont été annexés aux registres d'enquête, afin d'être tenus à la disposition du public.

La Direction Générale adjointe de l'urbanisme, du foncier et du patrimoine, siège de l'enquête, a transmis au commissaire enquêteur les 2 registres d'enquête avec ses annexes à la fin de l'enquête : le 2 mars 2021. Ils ont été clôturés conformément aux dispositions réglementaires.

Première journée de permanence

Le lundi 8 février 2021 9h00 / 12h00

- **Visites de Monsieur Kamel REDJEM, propriétaire du 75 rue d'Aubagne accompagné de Monsieur JOURNET, représentant de l'Association de Maîtrise d'Ouvrage Partagée, rue d'Aubagne et Marseille (AMOPAM collectif de copropriétaires).**

C'est une première visite de prises d'informations, d'autres vont suivre tout au long de l'enquête.

- **Entretien avec Monsieur Jean-Louis VERNET membre du bureau de l'association LOGER MARSEILLE JEUNES.**

Cette association est titulaire du label Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, en capacité d'assumer un projet ciblé de réhabilitation sur un immeuble de la rue d'Aubagne. Nous recevrons un courrier en date du 9 février (annexé en page 6 du registre d'enquête utilité publique le 17 février). Son Président, Monsieur Hubert DUBOURG, formule le souhait d'être partie prenante dans l'attribution d'un lot dans le projet de réserve foncière.

Deuxième journée de permanence

Le mercredi 17 février 2021 13h45 / 16h45

- **Entretien avec Mr Frédéric BERTHOZ, propriétaire du 67 rue d'Aubagne (immeuble effondré). Il nous laissera ses observations sur le registre d'enquête parcellaire.**

Actuellement en procédure judiciaire contre le syndicat des propriétaires du 65 rue d'Aubagne (procédure toujours en cours), Mr BERTHOZ est d'accord pour céder sa parcelle, tout autant qu'il ne perde pas le bénéfice de l'action judiciaire qui, elle, pourrait lui octroyer une indemnité proportionnelle au bâti (550m²). Si la proposition de l'EPF PACA intégrait l'indemnité du bâti détruit, il serait ouvert à la négociation.

- **Visite de Madame Sabine DAOUDI propriétaire occupante du 70 rue d'Aubagne (situé en face des 3 immeubles effondrés). Elle nous laissera un courrier qui sera annexé au registre d'enquête parcellaire.**

Ce courrier se veut être un témoignage du cauchemar que les riverains de cette rue ont vécu et qu'ils continuent à vivre depuis le 5 novembre 2018. Elle ne s'oppose pas au projet de réserve foncière mais, entre stress post-traumatique et dépression, elle s'interroge sur la durée du processus et sur ce que sera sa vie dans les mois et les années à venir.

Elle souhaite que l'espace laissé par l'effondrement des trois immeubles (n°63 – 65 et 67) soit sanctuarisé pour laisser la place à la mémoire.

- **Entretien avec Monsieur Jacques NICOLINI propriétaire du RDC du 83 rue d'Aubagne. Ce local professionnel acquis en 2011 (ancienne galerie d'art) abrite son activité artistique et corporelle.**

Il nous dépose ce jour une observation écrite accompagnée de documents déjà remis à l'EPF PACA le 29/06/2020 restée à ce jour sans réponse, mise à part de vagues promesses.

L'ensemble des documents est annexé au registre d'enquête d'utilité publique.

Outre le désaccord sur la superficie retenue, l'indemnité proposée par l'EPF PACA est bien loin des prix qui se pratiquent dans le secteur (800€ du m² contre 1000 à 1500€ du m² pour des locaux de même type dans les rues adjacentes).

A ce constat, vient s'ajouter la défaillance du syndic, qui se signale par une absence totale sur le dossier.

- **Seconde visite de Monsieur Kamel REDJEM qui nous dépose des documents annexés au registre d'enquête d'utilité publique.**

Ces documents concernent la notification sur la phase contradictoire avant procédure de péril ordinaire, qui constate que des désordres relevant de la procédure de péril imminent ont été partiellement résolus. Cependant il appartiendra à Monsieur REDJEM d'effectuer les travaux nécessaires afin de remédier durablement à la situation de péril. Monsieur REDJEM affirme vouloir poursuivre les travaux nécessaires à la sortie de cette situation de péril.

- **Seconde visite de Monsieur JOURNET représentant d'une Association de Maîtrise d'Ouvrage Partagée, rue d'Aubagne et Marseille (AMOPAM collectif de copropriétaires). Il nous dépose 3 documents annexés au registre d'enquête d'utilité publique :**

- Une contribution / remarques d'une partie des propriétaires des immeubles du 69 au 83 rue d'Aubagne
- Un courrier adressé au Préfet reprenant des propositions et des engagements des propriétaires et copropriétaires en vue d'une réhabilitation active, transparente et respectueuse des immeubles du 65 au 83 rue d'Aubagne.
- Le recours pour excès de pouvoir à l'encontre de la Délibération de la Métropole du 19 décembre 2019.

Il nous remet en même temps 5 documents d'informations complémentaires à destination du commissaire enquêteur :

- Un rapport d'investigations géotechniques du bureau d'étude GEOTEC pour la ville de Marseille en décembre 2018 sur un linéaire de 120m au droit de la rue d'Aubagne du n°62 au n°91.
- Concernant l'immeuble du 75 rue d'Aubagne un CCTP de Praxcité Architectes
- Un avis de conformité de GD structure du 20 juin 2019 après travaux effectués qui sort le 75 rue d'Aubagne du statut de péril imminent.
- Et enfin 3 photos du toit du 73 A et B
- Les remarques transcrites dans un document émanant de propriétaires concernés par la DUP. Certains sont propriétaires de l'immeuble comme le 75 et le 77, d'autres sont copropriétaires aux n° 69, 71, 79, 81, et 83.

Outre l'absence d'information, certains propriétaires se sont heurtés à une fin de non-recevoir de la part de la ville qui a montré une opposition systématique à la réalisation de travaux qui participeraient à la sortie du statut de péril imminent.

Ces propriétaires estiment avoir subi un traitement anormal, hostile et irrégulier de la part des services municipaux.

Ce collectif ne souscrit pas au projet de réserve foncière ni aux interprétations alarmistes des rapports du CSTB et AXIOLIS que font les porteurs du projet.

Il estime que le choix d'une DUP réserve foncière n'est pas adaptée à la nécessité de rénover et réhabiliter rapidement les immeubles concernés. La notion d'urgence, maintes fois évoquée, se heurte aujourd'hui à la situation que présentent les 10 immeubles enfermés derrière des barrières et des grillages depuis plus de 2 ans sans que personne ne soit encore intervenu. Quant à la notion de gravité de la situation étayée par l'état des structures qui reposent sur des sols présentant des anomalies, pour ce collectif, ce sont des opinions qui ne correspondent pas avec le rapport de synthèse du CSTB ni avec les réactualisations des expertises faites par le bureau d'études AXIOLIS entre mai et septembre 2020.

Dans ce type de cas, où les désordres repérés proviennent de carences historiques comme le manque d'investissement, l'absence des syndicats, la désorganisation des services, c'est une DUP travaux qui s'impose. Cette formule aurait l'avantage d'être une mesure plus collaborative vis-à-vis du droit des propriétaires. Elle ouvre la possibilité d'accompagner les propriétaires vers la rénovation de leur bien.

Autre possibilité qui sert l'intérêt général : Les droits ouverts par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain transitoire Marseille Centre. Le périmètre de l'OPAH-RU englobe les immeubles qui vont du 69 au 83 de la rue d'Aubagne.

Les conditions de cette opération ont été réactivées après les effondrements du 5 novembre 2018. La Métropole a reçu une délégation de compétence concernant l'instruction des dossiers d'aides à la résorption de l'habitat indigne au travers d'une convention 2017-2022. Cette démarche peut créer les conditions d'un retour des immeubles de la rue d'Aubagne dans le droit commun et permettre aux propriétaires volontaires d'accéder à des procédures d'aides avec des loyers conventionnés et encadrés.

Du côté des coûts : Le coût total d'une réhabilitation de droit commun des immeubles du n° 71 au 83 s'élèverait d'après les estimations de ce collectif à 3 796 440€ auxquels on doit ajouter les coûts de rénovation du n° 69 et de la dent creuse des 63, 65 et 67 rue d'Aubagne estimés à 1 Million d'Euros.

L'enveloppe financière pour la maîtrise du foncier nécessaire a été évaluée par l'EPF PACA à 3 825 000€ auxquels, il faut rajouter les coûts de déconstructions, les constructions, les réhabilitations ou rénovations.

Un projet de réhabilitation avec l'aide et l'encadrement de l'ANAH serait plus avantageux et de plus permettra de respecter le patrimoine que constituent les immeubles n°71, 81 et 83 qui ont été remarqués dans l'AVAP en tant qu'immeubles à conserver.

Troisième journée de Permanence

Le lundi 22 février 2021 9h00 / 12h00

- **Visite de Monsieur Yannick LE MAOU habitant de la rue de la Palud et du domaine Ventre.**

Ce Monsieur, habitant un îlot prioritaire dans le PPA exprime son inquiétude sur l'avenir de ce quartier et de ses habitants. Il lui semble important que dans le cadre d'une réhabilitation de la rue d'Aubagne, la physionomie, le cosmopolitisme et la composante pluriculturelle et multi-sociale de ce quartier soient préservés (mixité logements sociaux et très sociaux).

En cas de reconstruction : penser des immeubles qui conservent les parcelles actuelles, préférer la rénovation à la reconstruction, penser à un projet mémoriel sur l'emplacement des immeubles effondrés (square-mémoire, projet à usage public).

Dans le cadre d'une reconstruction, penser à la préservation architecturale de l'ensemble.

- **Madame Karine THEOPHANIDES propriétaire occupante du 85 rue d'Aubagne, très attachée à son quartier.**

Elle nous remet une déclaration annexée au registre d'enquête publique reprenant ses demandes et propositions.

Quel devenir pour le théâtre Mazenot ? Est-il prévu une reprise par la municipalité ? Ce lieu pourrait devenir un centre d'activité et d'intérêt commun qui donnerait un peu de vitalité sur le haut de la rue d'Aubagne.

Exigence de transparence et de concertation.

On sent la démolition arriver suite à une décision unilatérale de la Mairie et de la Métropole ; Il faut revoir ce postulat de départ et construire un projet en amont de toute mise en œuvre.

Dans le projet, nous devons retrouver la mixité sociale qui fait la force et la vitalité de notre quartier.

- **Visite de Monsieur Jean BONETTO copropriétaire au 95 rue d'Aubagne.**

Il nous remet une déclaration annexée au registre d'enquête Parcellaire reprenant ses demandes et propositions.

Ce monsieur se présente comme le représentant des locataires et copropriétaires du 95 rue d'Aubagne, tous inquiets de la gestion du dossier. Nous attendions une rencontre : Rien, nous n'avons jamais été entendus. Pas d'informations sur les rapports d'experts. Montrez-nous qu'il y a danger. Nous avons réintégré dans l'angoisse 7 semaines après l'évacuation sans savoir de quoi sera fait notre avenir.

- **Visite d'un groupe de représentants associatifs et membre du conseil du 1.6**

Mr Patrick LACOSTE membre du conseil citoyen 1.6 et de l'association CVPT

Mr Hervé TREMEAU Association destination famille

Mme Sandra COMPTOUR Architecte membre du conseil citoyen 1.6

Une première visite pour un premier échange autour de :

Pourquoi une DUP réserve foncière

Une DUP travaux pouvait mieux répondre à l'urgence

Pourquoi le dossier ne parle pas de projet ?

Pas d'interlocuteur à la Métropole

L'espace laissé par les immeubles effondrés doit être préservé.

Une contribution et des observations seront déposées lors de la prochaine permanence.

Le mardi 23 février 2021

3 Observations sont déposées et annexées au registre d'enquête utilité publique

- **Observations de Monsieur Pierre ALBOUY. Il habite dans le 4ème arr. Il est ingénieur retraité des travaux publics de l'Etat.**

Au vu de l'état de dégradation des immeubles, la maîtrise des terrains situés dans le périmètre de la réserve foncière permettra de répondre à l'urgence de la situation et d'apporter des solutions permettant aux collectivités d'éradiquer l'habitat indigne et dégradé. Il existe des dispositifs de déclaration d'utilité publique qui peuvent poursuivre le même objectif. Il s'agit des DUP opérations ORI ou des DUP dites loi Vivien (opération RHI – THIR). Le choix de la Métropole ne s'est pas porté sur ce type de DUP. Elle a choisi plutôt une DUP simplifiée.

Cette position conforte la volonté de ne pas favoriser l'action privée qui serait difficile voire impossible à réaliser rapidement dans une cohérence d'ensemble. Seule l'action publique peut permettre de réhabiliter ce secteur. Elle s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Mais cette justification n'apparaît pas conforme à la possibilité de déclarer d'utilité publique cette réserve foncière. Ce processus simple et rapide et très spécifique est dédié aux acquisitions urgentes à réaliser et préalables à un projet d'importance relative. Il ne peut être utilisé que si le dossier d'enquête fait apparaître la nature du projet envisagé conformément aux dispositions du code de l'expropriation et les caractéristiques de ce projet ne sont pas encore précisément définies. La vocation du projet doit donc être spécifiée. Or nous sommes dans ce cas dans la situation d'une absence complète de projet.

- **Observations de Madame Sylvette DENEFLÉ habitante du 7ème, Association de défense du patrimoine.**

Elle souhaite participer à la réflexion collective et comprendre les ambitions des projets pour le centre-ville de Marseille. Une DUP réserve foncière qui ne présente pas de projets pour le secteur rue d'Aubagne, n'est pas le meilleur outil pour gérer les urgences. Donc je n'y suis pas favorable. Cependant, il est évident et urgent de mettre en place une concertation citoyenne avec les habitants et associations concernés, pour élaborer des projets sur le secteur mais aussi sur toute la ville de Marseille.

Dans l'état actuel du dossier aucune précision n'est donnée. C'est au vu de cette absence de projet que je trouve inadapté de mettre en place une DUP réserve foncière.

- **Observations de Monsieur Daniel RENOÛ habitant du 7ème, Association de défense du patrimoine.**

Ce Monsieur souhaite comprendre comment les institutions publiques doivent conduire un projet d'intérêt général au service des habitants.

En termes de méthode il serait intéressant :

- De définir le contenu du futur projet avec les habitants et associations concernés,
- De mobiliser les expertises nécessaires : ingénieurs du patrimoine, architectes, paysagistes, sociologues, économistes...

Plusieurs hypothèses de projets :

- De restaurer à l'identique des immeubles existants, aménagement des dents creuses en lieux de mémoire d'intérêt général et reconstruction avec un immeuble contemporain pour du logement social en lieu et place des immeubles effondrés
- La reconstruction des immeubles sera obligatoirement écartée. Dans tous les cas, l'expertise nécessaire sera mobilisée à travers une consultation publique de concepteurs.

En l'état cette DUP foncière est prématurée sans garantie de concertation ni d'intérêt général. Elle est la porte ouverte à toutes les spéculations. Avis défavorable pour la DUP réserve foncière.

Le mercredi 24 février 2021

Six Observations et contributions sont déposées et annexées au registre d'enquête utilité publique.

- **Observations de Monsieur Pierre Charles MARAIS habitant du 13ème, usager du quartier.**

Ce Monsieur se sent concerné par ce qui sera fait à cet endroit. C'est un enjeu métropolitain, pas uniquement local. Le projet qui sera réalisé sur le lieu des effondrements est hautement symbolique. Il ne pourra pas se faire sans un engagement très fort auprès de ses futurs habitants et voisins.

Je ne parle pas d'une simple concertation. Ce projet doit se faire avec les habitants du quartier et un signal fort doit être donné dans ce sens.

Une enquête publique avec une communication minimale. Pas de permanence sur le quartier, pas de réunion d'information et rien dans le dossier sur le projet à venir. Tel est le constat à aujourd'hui.

Pourtant les habitants font part de leur désarroi. D'après eux, l'EPF PACA les place dans une situation impossible en leur offrant en guise d'indemnités des montants inférieurs au montant du crédit qu'il leur reste à rembourser.

La DUP aurait-elle pour objectif de forcer des propriétaires occupants à accepter et à imposer un projet imaginé sans eux et conçu pour des opérateurs immobiliers ?

Le projet quel qu'il soit ne peut se faire sans une forte ambition sur la participation des acteurs. Il serait inconcevable que cette DUP puisse être un élément qui place certains propriétaires occupants dans une situation de détresse financière.

Cette opération peut être une formidable occasion pour donner du crédit aux pouvoirs publics et construire de l'espoir.

- **Contribution de la SCIC REGAIN (habitat participatif PACA).**

C'est une coopérative d'intérêt collectif qui travaille dans le développement de l'habitat participatif à Marseille et dans la région.

Pour cette coopérative, un constat malheureusement trop souvent présent :

Le manque d'ambition et de moyens consacrés à la concertation publique et à la participation des futurs usagers à l'élaboration des projets est souvent la source de conflits qui s'avèrent infiniment plus coûteux à résoudre a posteriori. Le manque de moyens affectés sur la concertation en amont, permettant de prendre en compte la diversité des usagers, génère une conflictualité dont le coût social et économique est sans commune mesure.

Les habitants de Noailles, dans leurs différents espaces d'organisation et de débat, manifestent aujourd'hui leur désarroi face au manque d'espaces où ils peuvent s'exprimer sur les projets en cours dans leur quartier. Ils craignent une fois de plus de ne pas être pris en compte.

La présente DUP est l'occasion de démarrer la co-construction du projet : Elément clé pour retrouver de la confiance. La SCIC Regain pense qu'il convient, dès maintenant, de monter une équipe en charge de mettre en place la gouvernance du projet, lequel accordera une place réelle aux collectifs d'habitants et de la méthodologie dans cette co-construction, accompagnée par des professionnels qualifiés.

La SCIC recommande de conditionner la DUP à la mise en œuvre d'un projet qui s'appuiera sur la méthodologie de l'habitat participatif pour sa réalisation.

- **Contribution de l'association Architectes sans frontières**

C'est une association mobilisée contre les inégalités. Elle intervient dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme et de l'environnement à Marseille.

Elle considère que le rachat des immeubles du haut de la rue d'Aubagne par l'EPF PACA ne présente pas une utilité publique en soi. Il le sera seulement s'il est associé à un projet soutenable pensé avec les habitants et usagers du quartier. Pour elle, un tel projet doit assurer aux habitants le droit de participer aux décisions concernant le devenir de leur quartier et l'assurance s'ils le souhaitent de rester sur place. Le projet doit préserver l'âme du quartier et les qualités de ce centre-ville ancien, en privilégiant la réhabilitation plutôt que la démolition.

Ce projet pourra être l'occasion de construire un îlot pilote, préfigurant une réhabilitation soutenable du centre-ville dégradé en mobilisant des outils qui ont déjà fait leurs preuves par ailleurs.

- **Observations de Madame Nadine UGHETTO, habitante du quartier Noailles depuis 30 ans.**

Intéressée par le devenir de son quartier, cette dame formule les observations suivantes :

Proposer un prix honnête aux propriétaires pour le rachat de leur bien afin d'éviter les contentieux qui vont rallonger une procédure déjà longue.

Aider les propriétaires qui le veulent et qui le peuvent à réhabiliter leur bien.

Préserver le bâti existant pour maintenir une cohérence architecturale de l'ensemble.

Maintenir la mixité sociale, culturelle, économique et humaine du quartier avec construction de logement sociaux et très sociaux.

Interdire les marchands de sommeil.

Aider les commerçants à réinvestir les rez-de-chaussée qui seront réhabilités. Prévoir des lieux de rencontre collectifs.

Préserver l'espace laissé vacant par les immeubles qui se sont effondrés, en faire un lieu de mémoire, un espace commun (square, jardin ...), lieux de respiration pour les habitants.

Travailler le futur projet en concertation et co-construction avec les habitants et usagers de Noailles qui ont une expertise d'usage à reconnaître et à considérer.

- **Observations de Madame Maya ADJILI, habitante du quartier Noailles**

Concernée par l'avenir de son quartier, cette dame formule des propositions.

Prévoir des logements étudiants et / ou maison de retraite.

Organiser le dialogue avec les habitants et les usagers du quartier.

- **Observations de Madame Colette DESSERTINE, habitante du quartier Noailles.**

Son souhait : Que le quartier garde son côté populaire et qu'on n'en fasse pas quelque chose sans âme. Propositions formulées :

Que les immeubles reconstruits soient attribués aux habitants évacués.

Que les façades soient ravalées et les graffitis et affiches enlevés. Ces dernières pourront être mises sur des panneaux prévus à cet effet.

Il y a aussi les fils de téléphone et les antennes. Il faudrait aussi pouvoir cacher les poubelles ou mettre des petites poubelles de rue.

Prévoir des lieux de rencontre pour les collectifs.

Quatrième journée de Permanence

Le jeudi 25 février 2021 13h45 / 18h00

- **Observations de Madame Anne-Marie PELLICANI, habitant dans le 7ème et Monsieur Thierry PELLICANI, SCI Marie Antoinette et Nicolas Atelier des Arts 85 rue d'Aubagne.**

Ces personnes sont favorables au rachat des immeubles compris dans le périmètre de la DUP en respectant les propriétaires. Ne pas procéder à leur démolition pour préserver les activités commerciales et artistiques.

- **Observations de Monsieur SECCHI gérant de la SCI Aubagne 77, propriétaire de l'immeuble situé au 77 rue d'Aubagne.**

En même temps que ses observations, Monsieur SECCHI nous laisse un dossier comprenant toutes les pièces qui se rattachent à la situation de cet immeuble depuis le 5 novembre 2018 :

Evacuation de l'immeuble = perte de loyers environ 4500 à 5000€ par mois.

Le 08/02/2019, nous effectuons une expertise par un bureau d'étude proposé par la ville qui conclut à l'absence de problème structurel et permet la réintégration.

Le 01/03/2019, le collège mandaté par la ville classe le 77 en type 2 (bâtiment présentant des pathologies mineures n'empêchant pas la réintégration).

La ville déclare par communiqué de presse, la décision de maîtriser les 7 immeubles et dans la foulée le TA mandate un expert qui déclare l'immeuble du 77 en péril imminent. Ce qui est contradictoire avec le premier rapport imposé par la ville.

Le 04/12/2019, nous nous rendons sur place avec un architecte, afin de faire effectuer les travaux nécessaires à la levée de la mise en péril. L'accès de l'immeuble ne nous est pas autorisé.

10 mois plus tard, EPF PACA nous contacte et nous informe du désir de la ville de racheter l'ensemble des immeubles concernés. L'offre qui nous est faite est de 377 000€.

Nous produisons un rapport d'expert agréé qui évalue la valeur de l'immeuble à 630 000€.

L'immeuble a été acheté 700 000€ il y a 10 ans.

Depuis novembre 2018, le 77 rue d'Aubagne est vide et aux 4 vents. Il se détériore et ceci n'est pas de notre fait.

- **Observations de Monsieur Pierre Alain CARDONA, habitant le 5ème**

Pour cet habitué du quartier depuis des années en tant qu'usager et engagé dans des projets collectifs, Monsieur CARDONA demande que le choix d'une DUP réserve foncière ne vienne pas bloquer d'autres expérimentations, dont notamment la possibilité de créer une coopérative d'habitants. Il insiste sur le fait que le portage technique de l'EPF PACA doit rendre possible les espaces pour la co-construction du projet dont la mise à disposition d'une ingénierie auprès des copropriétaires et locataires.

- **Observations de Monsieur et Madame TCHALIAN, propriétaires occupant du 70 rue d'Aubagne depuis 30 ans.**

Ce couple laisse un courrier qui traduit bien toutes les interrogations et l'angoisse de ces habitants concernés ou pas par le périmètre de la DUP, mais qui vivent dans l'incertitude la plus totale.

Les thèmes abordés dans ce courrier font ressortir des questionnements sur :

Un projet non défini à ce jour

Les répercussions de la déconstruction des n° 69 et 71 sur l'immeuble situé en face des n°63, 65 et 67 effondrés. Demande qu'un référé préventif soit initié et pris en charge.

Quelles décisions pour les n°69 et 71 démolis, déconstruits ou préservés ?

Il en est de même pour les n° 73 et 83.

Devant les affirmations de dangerosité du site, la demande de transparence totale sur la communication des études antérieures et à venir est exigée.

La question de la durée de la procédure engagée et des échéances se pose avec acuité.

Quel calendrier pour se faire une idée du comment les habitants du haut de la rue d'Aubagne vont vivre à court, moyen et long terme.

La pertinence de la méthode employée (DUP réserve foncière). Ne pouvait-on pas permettre à certains propriétaires de rénover eux-mêmes avec un accompagnement technique et financier ?

Enfin sur la question de l'information qui est primordiale, la demande d'être consultés et associés aux réflexions est forte. Cette co-construction est importante pour permettre de vivre un peu mieux chaque jour.

- **Propositions de Madame Laetitia PARENTE, habitant le 4ème, usagère du quartier Noailles et Architecte**

Suite à sa participation à l'atelier populaire organisé le 20 février 2021 par l'association un centre-ville pour tous, cette personne souhaite présenter les propositions suivantes :

Permettre la mise en place d'un processus de co-conception et de co-construction avec les habitants, les usagers et les institutions.

Définir collectivement l'avenir de la rue d'Aubagne.

Assurer le développement d'un habitat coopératif en intégrant les propriétaires actuels désireux de participer au projet.

- **Propositions de Madame Audrey ESCARO, habitant le 1er, usager du quartier Noailles et Architecte Urbaniste**

En plus des demandes mentionnées ci-dessus, cette personne propose de ne pas reconstruire sur les parcelles où les immeubles se sont effondrés et de garder cet espace comme espace public végétalisé.

- **Observations de Madame Zohra BOUKENOUCHE du collectif du 5 novembre habitant dans le 6ème et usagère de la rue d'Aubagne**

Les observations présentées portent essentiellement sur la non-conformité de déclarer d'utilité publique un dispositif d'acquisition foncière pour un projet qui n'existe pas encore.

La méthode DUP réserve foncière est dédiée aux acquisitions urgentes à réaliser et préalables à un projet d'importance relative. Elle ne peut être pratiquée que si le dossier d'enquête fait apparaître la nature du projet envisagé et que les caractéristiques de ce projet ne sont pas encore précisément définies

- **Contribution de Monsieur Daniel BICHOMME habitant dans le 1er**

Marseille est une particularité exceptionnelle. En plein cœur de la ville un quartier exceptionnel NOAILLES car populaire, multiculturel, très vivant (le ventre de Marseille).

Ce caractère exceptionnel doit être préservé pour contribuer à valoriser l'image originale de Marseille qui 2600 ans a accueilli toutes les cultures du monde

La réserve foncière en cours de constitutions devrait permettre dans le cadre d'un profil à définir entre la Mairie, la Métropole et en étroite concertation avec les habitants devrait conforter cette image.

Les acteurs de cette DUP devraient dès le départ afficher la volonté de proposer du logement social que l'on attribuera prioritairement aux familles qui ont dû quitter leur quartier.

Il faudra veiller à ce que les futurs réaménagements suscitent une mixité intergénérationnelle et une mixité sociale.

La création d'une résidence étudiante serait la bienvenue. En contre partie les étudiants devraient en outre s'impliquer dans l'aide au devoir au bénéfice d'enfants défavorisés, en relation avec l'association « destination familles ».

De nouvelles pistes pourraient être explorées : Coopération d'habitants, habitat participatif. Dans ce cadre, les rez de chaussée pourraient être affectés non seulement aux commerces et associations mais aussi à l'aménagement de salles communes pour les habitants d'un groupe de logements qui gèreraient ensemble ces lieux.

Pour faciliter l'achat de logements par les habitants, il pourrait être intéressant de s'inspirer de la démarche conjointe du cabinet d'architecture Corinne Vezzoni avec la mairie de Berre.

Préférer la réhabilitation à la destruction afin de valoriser le patrimoine notamment celui des 3 fenêtres.

Aménager des tropéziennes aux terrasses de façon à donner un peu d'air et de lumière aux logements qui pâtissent de l'étroitesse de la rue d'Aubagne

- Contribution d'un groupe d'étudiants en Architecture habitants le 7ème

Alice RAVELO DE TOUAR

Gauthier GAILLARD

Ruben KHARAT

Usagers de Noailles

L'avenir du quartier de Noailles et de la rue d'Aubagne, nous importe, pour ses habitants et son identité ? Comme étudiants en architecture, nous voulons offrir notre aide pour sa préservation.

Le projet doit s'adresser avant tout aux habitants du quartier de Noailles et doit répondre à leurs besoins

Démarches à mettre en œuvre :

- Intégration dans des ateliers de co-construction
- Transparence sur les démarches entreprises et sur les rapports d'experts
- Proposer des logements sains et abordables (sociaux et très sociaux)
- Intégrer dans le projet des équipements manquants

Le logement est un droit et non un outil de spéculation.

Démarches à mettre en œuvre :

- Création d'un organisme de foncier solidaire
- Eviter la spéculation sur le foncier. Garantir des loyers abordables
- Accessibilité sur un temps long pour donner de la stabilité
- Créer une coopérative de l'habitat innovant à but non lucratif avec bails réels

Favoriser la rénovation de l'existant plutôt que sa démolition présente plusieurs avantages :

Un intérêt culturel et économique, l'amélioration du cadre de vie, un intérêt environnemental et une sécurité.

- **Contribution de Monsieur Dominique CARPENTIER habitant du 4ème**

L'acquisition d'une dizaine d'immeubles par la Métropole ne doit pas être le prétexte pour détruire un peu de notre histoire. Les 3 fenêtres typiques de la construction marseillaise du XVIII au XXe siècle doivent être préservées.

Se réapproprier les lieux c'est répondre à 4 objectifs :

Maintenir et renforcer le caractère populaire du quartier.

Transformer les immeubles en logements sociaux et très sociaux.

Utiliser les rez de chaussée en lieux collectifs.

Reverdifier le quartier.

Des expériences de ce type ont été appliquées avec succès. Elles reposent sur l'implication de la population.

- **Contribution de Monsieur Sébastien MARIAT (ou Marcat) habitant du 1^{er}, usager du quartier**

Prise en compte et concertation avec les habitants, les associations, les commerçants du quartier.

Réhabilitation du bâti en accord avec les propriétaires.

Orientation pour du logement social, logement participatif.

Mixité sociale, expérimentation du vivre ensemble, création d'espaces de rencontre et de solidarité, espaces verts.

Devoir de mémoire dans la réalisation globale du projet.

Retour des anciens locataires/propriétaires selon leurs souhaits.

Sur la procédure : Agenda, déroulement. Pourquoi ne pas prendre en compte les habitants.

Sera-t-on dans une pseudo concertation comme tous les projets actuels marseillais ou dans une réelle implication des habitants usagers.

- **Contribution de Monsieur Christophe FREYDIER habitant du 6ème qui porte grand intérêt pour la qualité urbaine.**

Mettre en place une co-construction de projet urbain avec la population.

Développer les espaces publics pour une zone apaisée et verte (piétonne – vélo).

Maintien de la population : logement social et très social.

Développement de l'habitat participatif.

Utiliser l'existant dans la mesure du possible.

Négocier la réhabilitation avec les propriétaires.

Sanctionner les marchands de sommeil.

- **Contribution de Madame Claire HOFER Habitante du 4^{ème}, usagère**

La puissance publique doit saisir cette occasion pour montrer qu'elle est capable de faire avec les habitants et usagers.

Associer les propriétaires prêts à faire des travaux à un projet commun.

Garder et renforcer ce qui fait Noailles : Logements sociaux de qualité, ateliers en rez-de-chaussée, coopérative d'habitants, HLM coopératif, école, crèche.

Le tout en réelle concertation : Rencontres et travail avec les habitants en permanence. Tenir compte des expériences des autres villes et pays qui ont tenté ces démarches.

Y aura-t-il un accompagnement pour les propriétaires qui veulent faire des travaux mais n'ont pas encore l'accord de leur copropriété ?

- **Contribution de Monsieur Pascal PEUCH Habitant de Noailles Locataire**

Réaménagement et réhabilitation de Quartier.

Habitat participatif. Coopérative et petits commerces de proximité.

Aménagement d'un espace vert sur le lieu des immeubles effondrés.

Piétonnisation de la rue d'Aubagne.

- **Contribution de Monsieur Georges AILLAUD Président du comité du vieux Marseille**

Il m'est difficile de pouvoir accepter une DUP pour une réserve foncière rue d'Aubagne sans avoir au moins une ébauche de projet. L'enquête est trop limitée dans le temps et les informations insuffisantes.

Le comité du vieux Marseille sera très vigilant sur les futurs projets qui devront être en cohérence avec l'AVAP notamment sur la conservation des façades

Le problème des sols est connu par les géologues depuis longtemps, de même que les problèmes d'eau.

On signale la présence de magnifiques caves vraisemblablement du XVIIe siècle. Ceci exige de ne pas démolir et de conserver le patrimoine. Cela indique aussi que sur la partie déjà effondrée et sur tout le périmètre, des fouilles seront obligatoires.

- **Observations et contribution de Madame Sandrine ROLENGO déléguée départemental de l'Association Sites et Monuments (SPPEF)**

Le dossier d'enquête ne fait aucune mention du caractère patrimonial des immeubles concernés par cette DUP. Le dossier ne prend en compte qu'un seul argument : La dangerosité ; Et pourtant l'étude ne fournit aucune étude structurelle du bâti qui permettrait de justifier les arrêtés de périls ou de les comprendre.

Il est regrettable que la dimension historique et culturelle des immeubles de la rue d'Aubagne ne sont faites qu'à la page 39. Le SPR de Marseille est pourtant contraignant en matière d'urbanisme. Il serait légitime de le prendre en compte dans cette décision. L'article L 300-1 du code de l'urbanisme est pourtant cité à la page 6 du dossier.

Pourquoi une étude complète du bâti ne figure pas au dossier ? On nous parle expertises réalisées par le collège d'experts, mais aucune étude à caractère historique ou esthétique ne fait partie des annexes. Ni description, ni document en provenance de la DRAC ou de l'ABF ne sont inclus dans cette demande DUP. On ne mentionne pas la présence de caves du XVIIe siècle sous le numéro 71.

Nous prenons acte des engagements mentionnés à la page 39 et nous serons attentifs à la prise en compte de l'action 11 du PPA sur la prise en compte du patrimoine bâti.

Malheureusement, il nous semble que le futur projet de réhabilitation aille dans une direction qui fait craindre de nombreuses destructions. L'intégration des façades sur rue au dispositif d'étalement, puis aux immeubles reconstruits permettrait notamment de concilier sécurité, salubrité et protection du cadre historique des habitants.

Sur les conditions d'accès difficile à cette enquête plusieurs remarques :

Trop courte durée seulement 18 jours

4 demi-journées seulement pour rencontrer le commissaire enquêteur

Pourquoi n'a-t-on pas permis par le biais d'une adresse-mail, la possibilité de participer par internet en pleine période pandémie ?

- **Contribution de Madame Véronique KLOYAN habitante du 8ème**

Projet qui va impacter l'hyper centre de Marseille. Je m'étonne qu'il n'y ait pas de projet plus abouti.

Je regrette le manque de publicité fait autour de cette démarche et l'absence de permanences sur le quartier.

Il aurait été peut-être plus pertinent de permettre aux marseillais de s'exprimer en ligne comme cela a été déjà fait pour d'autres enquêtes publiques.

Pour ma part, je pense qu'en dehors de la sanctuarisation du lieu où les immeubles se sont effondrés, il conviendrait d'aérer le quartier, de créer un espace public type square et des équipements types : crèches, centre social....

Je regrette également, que les pouvoirs publics s'engagent sur une procédure longue qui va laisser le quartier en décrépitude.

En résumé : Une DUP pour quel projet ?

Une DUP qui prenne en considération les habitants, les propriétaires, les riverains et usagers du quartier.

- **Préconisations de Monsieur Léo MARCHAL Habitant 1er Artiste / Architecte**

Il est essentiel de mener une concertation sur le programme habitat social, locaux associatifs.

Il faut faire de la « dent creuse » un projet symbolique tourné vers le plus grand nombre : Place, jardin....

Si la DUP doit servir à une grosse opération, il faut garder le rythme du parcellaire des 3 fenêtres.

- **Observations et propositions de Madame Nathalie GARNEL habitante du 5ème**

La justification d'utiliser la DUP simplifiée est indigne d'une collectivité qui dit éradiquer l'habitat indigne et garantir la sécurité des habitants. Proposition : Utiliser les DUP opération ORI et celle dite loi Vivien.

Evoqué dans le dossier une opération en équipement et logement n'en fait un projet précis et existant. La DUP réserve foncière peut être pratiquée que si le dossier d'enquête laisse entrevoir la nature du projet envisagé.

Des expertises montrent que certains bâtiments ciblés par le périmètre de la DUP n'ont pas de problème structurel majeur. Pourquoi ne sont-ils pas spécifiés pour être l'objet d'une réhabilitation sans démolition ?

Propositions

Assurer que les logements réhabilités ou reconstruits prennent en compte la sociologie actuelle des habitants pour leur permettre le maintien dans leur zone de sociabilité ou l'assurance de logements très sociaux pour éviter l'effet « gentrification » de centre-ville avec la perte identitaire riche et populaire du quartier.

Proposer aux habitants locataires, propriétaires une réflexion sur les coopératives d'habitants.

L'inclusion d'un programme associatif en rez-de-chaussée des immeubles et d'équipements cruellement manquants comme celle d'un centre social pour une forte densité de jeunes habitants en errance.

Création d'une maison des projets pour que les habitants puissent se réunir et améliorer leurs espaces de vie de quartier ensemble.

Maintien des espaces verts à l'arrière des immeubles ciblés par la DUP.

Sur la forme de l'enquête

Pourquoi cette enquête ne permettait pas de dépôts numériques des avis.

Malgré des engagements de campagne, la métropole et la ville n'ont à aucun moment mis en place une information spécifique à cette enquête.

Aucun espace de concertation n'a été proposé aux concernés pour définir les enjeux et le projet.

- Contribution et propositions déposées par Sandra COMPTOUR du Conseil Citoyen 1 – 6

Cette enquête soulève de forts questionnements que nous vous soumettons.

La transparence

Le choix de cette DUP réserve foncière ne nous semble pas suffisamment argumenté. Qu'en est-il des intentions du projet ?

L'argumentaire pour la mise en place de cette DUP s'appuie essentiellement sur la nécessité d'avoir une intervention urgente sur une série d'immeubles menaçant la sécurité de la population. La Mairie a lancé des travaux d'office et une série d'expertises techniques qui n'apparaissent pas dans les annexes de l'enquête publique.

Aujourd'hui aucune information claire n'est apportée aux riverains concernant l'état de dangerosité du bâti et cela plus de 2 ans après les effondrements qui ont fait 8 morts.

Le Conseil Citoyen réitère sa demande de transparence des expertises menées sur la rue d'Aubagne, notamment celle justifiant de la nécessité d'une déconstruction du 69 et 71 en souhaitant qu'elle précise les impacts éventuels que cette déconstruction pourrait avoir sur les immeubles avoisinants.

Le Conseil Citoyen relaie une demande forte des habitants afin que soit désigné un interlocuteur au sein de la Métropole, dans l'objectif d'ouvrir un espace de co-construction de projet auprès des habitants et tous acteurs de terrain concernés par le projet.

Le Conseil Citoyen demande que la collectivité s'engage sur la production de logements sociaux voir très sociaux afin d'assurer le maintien des habitants de Noailles qui souhaiteraient rester dans le quartier.

Le projet – l'urgence

L'acquisition par l'EPF des différents lots concernés risque de s'étaler sur plusieurs années et contribuer à fragiliser un peu plus les immeubles.

N'est-il pas préférable d'éviter que le projet soit bloqué par des années de procédures en envisageant une opération mixte avec un portage public et privé ? Cela afin de permettre aux propriétaires volontaires, de conserver leur bien et de rester dans le quartier.

Le Conseil Citoyen souhaite que la collectivité fasse son possible pour conserver le patrimoine existant. Nous demandons que les éléments justifiant les éventuels choix de déconstruction soient rendus publics avant toutes décisions.

Le Conseil Citoyen souhaiterait connaître la temporalité du projet envisagé.

Pistes de projet

Nécessité d'avoir un espace mémoriel en lien avec le drame du 5 novembre 2018 qui pourrait prendre la forme d'un jardin.

Le cœur d'îlot présente déjà une succession de jardins ou courées végétalisées qui pourraient bénéficier du PPA pour devenir accessibles aux habitants et offrir un nouvel espace de proximité à un quartier qui en manque cruellement.

Il semble opportun, d'associer à ce projet un espace de proximité ouvert aux habitants qui pourrait être à vocation sociale et culturelle.

Le Conseil Citoyen souhaite être associé à toutes les phases du projet et reste dans des modalités de concertation que la métropole souhaite mettre en place.

- **Observations de Monsieur Bastien PEDEVILLA habitant du 6ème**

Cette enquête est réalisée dans des conditions d'organisation étonnantes :

Dossier constitutif émaillé d'oublis ou d'approximations voire d'infos obsolètes.

Aucune réponse numérique possible. En pleine pandémie ces conditions sont parfaitement irresponsables.

De plus, les horaires d'ouverture sont totalement excluants pour une partie active de la population.

L'objectif de la réserve foncière est un minimum à préciser pour légitimer cette consultation. Nous sommes donc invités à nous prononcer à l'aveugle. Des éléments remarquables patrimoniaux sont présents en sous-sol. Il n'en est fait aucune mention dans le dossier. Les bâtiments visés font partie de l'AVAP. De plus il n'est absolument pas précisé, s'il s'agit de restauration ou de déconstruction de l'existant.

- **Observations de Monsieur Maël CAMBERLEIN propriétaire au 69 rue d'Aubagne**

Il nous dépose un article de Marsactu du 29.10.2019 intitulé « Comment la ville de Marseille a laissé pourrir ses propres immeubles par dizaines ». Il s'agit d'immeubles détériorés et vacants en possession de la ville dont 16 dans le quartier de Noailles et 33 dans le 1^{er} arrondissement.

Une DUP aménagement, ORI ou logement social aurait été plus cohérente et aurait permis ce que demandent certains propriétaires pour faire leurs travaux et rester en possession de leurs biens.

D'autre part, la justification d'un l'ensemble cohérent et la dépendance structurelle des n° 69 au 83 remonte en fait jusqu'au 91 de la rue d'Aubagne.

S'il a été possible d'exclure les bâtiments 85, 87, 89 et 91 alors le 75 qui a effectué ses travaux devrait sortir de la DUP. Ce bâtiment est maintenant stable. La démolition évoquée du n° 69 et 71 pose problème du fait de la présence de caves du XVII^e siècle répertoriées dans l'AVAP.

- **Troisième visite de Monsieur Kamel REDJEM qui nous dépose 16 pages de documents annexés au registre d'enquête d'utilité publique. Cela comprend :**

Un rapport de visite avec sortie du péril imminent.

Une demande de mainlevée.

Deux certificats de conformité.

Des factures de travaux faits en 2012.

Des mails échangés avec la Mairie.

Une demande d'ouverture de dossier de l'ANAH en mars 2019.

- **Observations de Monsieur Louis ALESANDRINI Habitant du 6ème**

Il ne faut pas que ce projet débouche sur un projet spéculatif. La rue d'Aubagne doit rester populaire et que les bâtiments soient conservés conformément à l'AVAP. Ces bâtiments du XVII^e et XVIII^e siècle doivent demeurer autant que possible avec leurs façades et leurs bâtis.

- **Observations et éléments de réflexions de l'association Un Centre-Ville pour Tous**

Ces observations remises au commissaire enquêteur font suite à l'atelier populaire d'Urbanisme, organisé le 20 février.

Si la Métropole dispose aujourd'hui de la compétence sur les projets urbains de Marseille, il a été convenu dans le cadre du projet Partenariat d'Aménagement (PPA), d'une gouvernance partagée. La Métropole et la Ville ont fait le choix d'acheter les immeubles, compris entre le n°65 et 83 de la rue d'Aubagne sans définir la nature d'un projet futur. C'est l'objet de cette DUP réserve foncière avec un objectif : Rendre possible l'expropriation des propriétaires si les négociations amiables échouaient. Du point de vue juridique ce positionnement paraît peu contestable. Pour l'institution, il faut une intervention publique globale au regard de la complexité du bâti et du nombre de

propriétaires. De plus il faut agir vite sur un site potentiellement dangereux. Cependant de nombreux points sont discutables, de la méthode à l'argumentaire.

Certes le projet n'existe pas et cela pose une question de méthode.

On active un outil particulier sans avoir discuté et défini avec les concernés ne serait-ce qu'une orientation ou un contour. Le choix de l'outil devrait passer après la définition de ce que l'on veut collectivement. On utilise des outils faute d'idées.

Depuis 2018, l'association a fortement insisté pour une maîtrise publique de la réhabilitation via la maîtrise foncière publique afin de produire du logement décent et abordable et dans ce cas est-il nécessaire de procéder à une acquisition globale ?

Concernant la nécessité d'une intervention globale au regard du nombre de propriétaires. Il n'existe à ce jour, aucune données techniques et financières justifiant de l'impossibilité des propriétaires à réhabiliter leurs immeubles.

Concernant l'urgence au regard de l'état de dangerosité et de dégradation du bâti, aucune expertise à ce jour, ni instrumentation n'a conclu d'un risque d'effondrement imminent. L'urgence est contradictoire avec le principe de la réserve foncière. S'il y a urgence, d'autres outils sont davantage adaptés.

La DUP qui a été retenue est l'outil par définition qui permet d'attendre.

Concernant l'enquête publique la publicité a été très insuffisante. Pourquoi le siège des permanences d'enquête n'a-t-il pas été situé à la proximité de Noailles ; par exemple en Mairie du 1/7 sur la Canebière.

Un vaste processus de réflexion associant les habitants et leurs associations avait été annoncé. L'outil d'aménagement a été mis en place (SPLA I N) sans intégration des associations et des acteurs de la société civile. Qu'en est-il ?

Pourquoi la DUP ne pose-t-elle pas d'emblée le « projet de peuplement » de la Mairie qui pour nous devrait être de préserver le droit de vivre dans ce quartier pour des populations modestes ?

Pourquoi la DUP n'affiche pas l'objectif de produire du logement très social ?

Pourquoi est-il envisagé que l'ensemble des immeubles pourraient être démolis puis reconstruits et donc expropriés alors que certains propriétaires seraient à même avec les subventions publiques (ANAH) de réhabiliter leurs immeubles ?

Pourquoi n'est-il pas fait mention de l'AVAP et la nécessité de préserver le 3 fenêtres historiques ?

Demandes formulées par l'association

- Quels engagements peuvent prendre les pouvoirs publics afin que cette DUP permette à la population actuelle de Noailles, éligible à 75% à du logement très social, d'être relogée dans les immeubles réhabilités ?
- Est-ce que les pouvoirs publics peuvent s'engager à ce que la maîtrise foncière permette aux propriétaires actuels volontaires et capables de réhabiliter leurs immeubles de le faire (avec les aides publiques existantes sous conventionnement) ?
- Quels engagements peuvent prendre les pouvoirs publics, concernant l'espace vide issu des effondrements du 5 novembre 2018 ?
- Un large consensus existe pour que cet espace ait à la fois un sens mémoriel et puisse faire l'objet d'un aménagement à usage public.
- Quelles garanties offre les pouvoirs publics sur l'engagement affirmé dans le PPA, de co-construction du projet avec les habitants et leurs associations ?

X. LES THEMES EVOQUES LORS DE L'ENQUETE

Au cours des 18 jours d'une enquête qui s'est déroulée du 8 au 25 Février 2021, les personnes concernées et/ou intéressées ont pu consigner leurs observations et propositions sur deux registres couvrants chacun un domaine de l'enquête (Utilité publique et Parcellaire).

Après clôture de l'enquête et conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, en voici une synthèse des thèmes soulevés qui appelleront observations et réponses de la part du porteur de projet, à savoir l'EPF PACA mais aussi la Métropole et/ou la Mairie pour les questions soulevées par le public, les collectifs et les associations, chacun selon son domaine d'intervention.

LES THEMES PRINCIPAUX

L'utilité publique et la méthode retenue

Beaucoup estiment que le choix d'une DUP réserve foncière n'est pas adaptée à la nécessité de rénover et réhabiliter rapidement. Pour une majorité de participants à l'enquête, ce type de DUP, qui ne présente pas de projet, n'est pas le meilleur outil pour gérer les urgences.

Cette notion d'urgence, maintes fois évoquée dans le dossier par les porteurs de projet, se heurte à l'absence de document d'expertises techniques connu de tous et à l'état des immeubles enfermés derrière des barrières et des grillages depuis plus de 2 ans sans que personne ne soit encore intervenu.

Certains intervenants considèrent que l'opération de rachat des immeubles par l'EPF PACA ne présente pas une utilité publique en soi. Elle le sera seulement si elle est associée à un projet soutenu par l'action publique qui s'inscrira dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La vocation du projet doit être spécifiée. Or nous sommes dans une situation d'absence complète de projet.

D'autres dispositifs de déclaration d'utilité publique qui peuvent poursuivre le même objectif existent :

Il s'agit en premier lieu des DUP opérations ORI ou des DUP dites loi Vivien (opération RHI – THIR) mais le choix de la Métropole ne s'est pas porté sur ce type de DUP.

Dans ce type de cas où les désordres proviennent de carences historiques, comme le manque d'investissements privés, le silence et l'absence des syndicats, la désorganisation des services publics, une DUP travaux aurait pu être aussi une autre solution.

Cette formule aurait eu l'avantage d'être une mesure plus collaborative vis-à-vis du droit des propriétaires.

Il est regrettable que les pouvoirs publics s'engagent sur une procédure longue qui va laisser le quartier en décrépitude de longues années.

N'est-il pas préférable d'éviter que le projet soit bloqué par des années de procédures, en envisageant une opération mixte avec un portage public et privé ?

Ce dispositif permettrait aux propriétaires volontaires de conserver leur bien et de rester dans le quartier.

Au cours de cette enquête, de nombreux intervenants ont fait part de leur volonté que soient préservés la physionomie, le cosmopolitisme, la composante pluriculturelle et multi-sociale de ce quartier. Qu'en sera-t-il une fois les immeubles acquis ?

La méthode utilisée permettra-t-elle de garantir que les logements réhabilités ou reconstruits prendront en compte la sociologie actuelle des habitants pour éviter l'effet « gentrification » du centre-ville avec la perte identitaire riche et populaire du quartier ?

Quels engagements peuvent prendre les pouvoirs publics pour permettre à la population actuelle, éligible à 75% à du logement social et très social, d'être relogée dans les futurs immeubles réhabilités ?

En l'état, cette DUP est prématurée et sans garantie de concertation. Elle est la porte ouverte à toutes les spéculations. Les exemples passés ne manquent pas.

Concertation et participation

Durant cette enquête, de nombreux témoignages semblables à celui-ci ont été inscrits sur le registre d'enquête : « *Rien, nous n'avons jamais été entendus. Pas d'information sur les rapports d'experts, ni sur les dangers présumés. Nous avons réintégré dans l'angoisse 7 semaines après l'évacuation sans savoir quel sera notre avenir* ».

Or, il est clair que la réhabilitation de ce quartier devra se faire avec les habitants du quartier. N'est-il pas temps d'envoyer un signal fort dans ce sens ?

La mise en œuvre du projet pourrait s'appuyer sur la méthodologie de l'habitat participatif pour sa réalisation. C'est une méthode évoquée par de nombreuses personnes.

Le manque d'ambition et de moyens consacrés à la concertation publique et à la participation des futurs usagers à l'élaboration des projets est souvent la source de conflits qui s'avèrent beaucoup plus coûteux à résoudre a posteriori.

Quels moyens comptez-vous affecter sur la concertation en amont pour permettre la prise en compte de la diversité des usagers et éviter de générer une conflictualité dont le coût social et économique est sans commune mesure avec l'investissement du départ ?

Un vaste processus de réflexion associant les habitants et leurs associations avait été annoncé. L'outil d'aménagement a été mis en place (SPLA I N) sans intégration des associations et des acteurs de la société civile. Qu'en est-il ?

Les habitants de Noailles manifestent aujourd'hui leurs désarrois face au manque d'espaces, où ils peuvent s'exprimer sur les projets en cours dans leur quartier. Ils craignent de ne pas être pris en compte.

L'EPF PACA les place dans une situation impossible en leur offrant en guise d'indemnités, pour certains, des montants inférieurs au montant du crédit qui leur reste à rembourser.

La DUP aurait-elle pour objectif de forcer des propriétaires occupants à accepter et à imposer un projet imaginé sans eux et conçu pour des opérateurs immobiliers ? Ou au contraire, cette DUP sera-t-elle l'occasion de démarrer la co-construction du projet ?

Le portage technique de l'EPF PACA doit rendre possible les espaces pour la co-construction du projet dont la mise à disposition d'une ingénierie.

Cette co-construction est importante pour permettre aux habitants de la rue d'Aubagne de vivre un peu mieux chaque jour.

Dans le cadre de la constitution d'une gouvernance sur le futur projet, accorderez-vous une place réelle aux collectifs d'habitants dans cette co-construction ?

Quelles garanties offrent les pouvoirs publics sur l'engagement affirmé dans le PPA de co-construction du projet avec les habitants et leurs associations ?

Expertises et Transparence

En l'absence d'informations fiables qui reposeraient sur des documents connus de tous, les opinions sur la gravité de la situation entraînent des avis divergents entre les pouvoirs publics et les propriétaires, les collectifs et associations.

Pour ces derniers, l'état délabré des structures reposant sur des sols présentant des anomalies, qui est rapporté par les autorités, ne correspond pas au rapport de synthèse du CSTB ni avec la réactualisation des expertises faites par le bureau d'études AXIOLIS entre mai et septembre 2020.

En ce qui concerne les problèmes de sol qui seraient spécifiques à ce secteur de la rue d'Aubagne, le rapport sur l'investigation géotechnique qui a été rendu à la ville de Marseille en 2018 par le groupe GEOTEC (étude de sol entre le n°62 et le n°91 de la rue d'Aubagne) montre clairement que les éventuels risques d'effondrements n'ont pas pour origine première une défaillance importante du sol. Aucune anomalie géotechnique d'importance ne ressort de l'étude.

L'argumentaire sur lequel repose la DUP s'appuie sur la nécessité d'avoir une intervention urgente sur des immeubles qui menacent la sécurité des gens.

Or la Mairie a lancé une série d'expertises qui n'apparaissent pas dans le dossier d'enquête et dont aujourd'hui personne n'a d'information et cela depuis plus de 2 ans après les effondrements.

D'où cette demande insistante de transparence totale sur les démarches entreprises et sur les expertises antérieures et à venir et notamment celle justifiant une situation de dangerosité et la nécessité de déconstruire les 69 et 71 avec les impacts possibles sur les immeubles avoisinants.

Ne serait-il pas opportun que soit désigné un interlocuteur au sein de la Métropole ou de la Mairie dans l'objectif serait d'ouvrir un espace de co-construction de projet auprès des habitants et des acteurs de terrain concernés par le projet ?

Préoccupations des habitants de la rue d'Aubagne

Pour les habitants des bâtiments qui vivent en face du site effondré, c'est l'incertitude la plus totale qui domine, ne sachant pas ce qu'il va se passer. Aucune perspective à court ou moyen terme n'est avancée. Alors des questions se posent.

Après l'effondrement des n° 63, 65 et 67, alors que les n° 69 et 71 sont voués à la démolition, quelle est la méthode qui sera utilisée pour préserver les immeubles environnants ?

Ne serait-il pas opportun qu'un référé préventif soit initié et pris en charge par le maître d'œuvre ?

Sur la question de la durée de la procédure engagée et des échéances, le document d'enquête ne mentionne aucun calendrier ni aucune échéance, ce qui est problématique. Cette absence d'horizon est assez insupportable à vivre.

Même si tout n'est pas fixé ne serait-il pas envisageable qu'une ébauche de calendrier soit proposée ?

Les habitants de cette rue, devront-ils vivre pendant des années avec un périmètre de sécurité et au rythme d'études et de procédures d'expropriations ?

Dans cette situation, la question de la durée du maintien ou de la levée de l'arrêté de péril imminent sur une trop longue période ne se pose-t-elle pas ?

Le projet

Les habitants racontent leur quartier de cette manière : « *Marseille est une particularité exceptionnelle. En plein cœur de Marseille un quartier exceptionnel : Noailles, populaire, multiculturel et vivant. Ce caractère doit être préservé pour contribuer à valoriser l'image originale de Marseille qui depuis 2600 ans accueille toutes les cultures du monde* ».

Un groupe d'étudiants en architecture offrent leur aide pour sa préservation. Leur proposition enrichie résume bien toutes les propositions faites au cours de cette enquête.

Le projet doit s'adresser avant tout aux habitants du quartier de Noailles et doit répondre à leurs besoins. Une démarche à mettre en œuvre :

- Intégration dans des ateliers de co-construction
- Transparence sur les démarches entreprises et sur les rapports d'experts
- Proposer des logements sains et abordables (sociaux et très sociaux)
- Intégrer dans le projet des équipements manquants
- Utiliser les rez de chaussée en lieux collectifs

Le logement est un droit et non un outil de spéculation. Démarches à mettre en œuvre :

- Création d'un organisme de foncier solidaire
- Eviter la spéculation sur le foncier
- Garantir des loyers abordables
- Accessibilité sur un temps long pour donner de la stabilité
- Créer une coopérative de l'habitat innovant à but non lucratif

Favoriser la rénovation de l'existant plutôt que sa démolition présente plusieurs avantages : Un intérêt culturel et économique, l'amélioration du cadre de vie, un intérêt environnemental et une sécurité.

Il faudra veiller à ce que les futurs réaménagements suscitent une mixité intergénérationnelle et une mixité sociale et laisse la place à des espaces publics pour une zone apaisée et verte. La création d'une résidence étudiante serait la bienvenue. En contrepartie les étudiants devraient entre autres s'impliquer dans l'aide au devoir au bénéfice d'enfants défavorisés, en relation avec l'association « destination familles ».

L'aspect patrimonial

Le dossier d'enquête ne fait aucunement mention du caractère patrimonial des immeubles concernés par cette DUP.

Il est regrettable que la dimension historique et culturelle des immeubles de la rue d'Aubagne soit évoquée de façon anecdotique dans le dossier.

Le Site Patrimonial Remarquable de Marseille est pourtant contraignant en matière d'urbanisme. Il serait légitime de le prendre en compte dans cette décision. L'article L 300-1 du code de l'urbanisme est cité dans le dossier.

Pourquoi une étude complète du bâti ne figure-t-elle pas au dossier ?

On nous parle d'expertises réalisées par le collège d'experts, mais aucune étude à caractère historique ou esthétique ne fait partie des annexes. Ni description, ni document en provenance de la DRAC ou de l'ABF ne sont inclus dans cette demande de DUP.

Le dossier ne relève pas la présence de caves du XVIIe siècle sous le numéro 71. Malheureusement, il semble que le futur projet de réhabilitation aille dans une direction qui fait craindre de nombreuses destructions. L'intégration des façades sur rue au dispositif d'étaie, puis aux immeubles reconstruits, permettrait notamment de concilier sécurité, salubrité et protection du cadre historique des habitants.

Il serait souhaitable que la collectivité fasse son possible pour conserver le patrimoine existant et que les éléments justifiant les éventuels choix de déconstruction soient rendus publics avant toutes décisions.

Le comité du vieux Marseille, par la voix de son Président Georges AILLAUD, sera très vigilant sur les futurs projets qui devront être en cohérence avec l'AVAP notamment sur la conservation des façades.

On signale la présence de magnifiques caves vraisemblablement du XVII^e siècle. Ceci exige de ne pas démolir et de conserver le patrimoine. Cela indique aussi que sur la partie déjà effondrée et sur tout le périmètre de la DUP au moins, des fouilles seront obligatoires.

Trois immeubles le 71, le 81 et le 83 sont marqués dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Il faudra en tenir compte.

La sanctuarisation de l'espace

L'espace laissé par les immeubles effondrés doit être préservé.

Quels engagements peuvent prendre les pouvoirs publics concernant l'espace vide issu des effondrements du 5 novembre 2018 ?

Un large consensus existe pour que cet espace ait à la fois un sens mémoriel et puisse faire l'objet d'un aménagement à usage public.

L'aspect financier

Le coût d'une réhabilitation de droit commun des immeubles du n°71 au n°83 s'élèverait selon des experts avertis à :

- 3 528 200€ pour les travaux de rénovation pour 2714 m² x 1300€ du m²
- 93 240€ pour la rénovation des toitures pour une surface estimée de 666 m² x 140€ du m²
- 125 000€ pour le coût des études
- 1 000 000€ pour le coût de la rénovation du 69 rue d'Aubagne et du réaménagement de l'espace mémoriel.

Soit : 4 796 440 de coût total.

Le simple coût de la procédure d'expropriation avec DUP est estimé à 3 825 000€, auxquels il faut rajouter le coût des déconstructions, des constructions, des réhabilitations et des rénovations.

Le choix de la DUP réserve foncière au profit d'un « projet de renouvellement urbanistique » peut coûter au minimum 3 fois plus cher que la solution normale de réhabilitation encadrée et assistée par l'ANAH.

Les experts avertis situent ce coût au-delà des 10 000 000€.

Si l'article R.112-5 du code de l'expropriation n'exige qu'une estimation sommaire sur le coût des acquisitions, serait-il contrevenant de vouloir estimer le coût global du futur projet urbanistique en tenant compte de tous les paramètres financiers de l'opération ?

Il est à noter que l'estimation communiquée datant de plus d'un an à la fin de l'enquête mérite une réactualisation.

Les conditions d'accès à l'enquête

Quelques remarques du public

Ce fut une enquête publique avec une communication a minima.

Pas de permanence ni d'affichage sur le quartier, pas de réunion d'information et rien dans le dossier sur le projet à venir.

Sur les conditions d'accès difficile à cette enquête plusieurs remarques :

Trop courte durée de seulement 18 jours.

4 demi-journées seulement pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Pourquoi n'a-t-on pas permis par le biais d'une adresse-mail, la possibilité de participer par internet ?

Je regrette le manque de publicité fait autour de cette démarche.

Il aurait été peut-être plus pertinent de permettre aux marseillais de s'exprimer en ligne comme cela a été déjà fait pour d'autres enquêtes publiques.

Malgré des engagements de campagne, la métropole et la ville n'ont à aucun moment mis en place une information spécifique à cette enquête.

Aucun espace de concertation n'a été proposé aux concernés pour définir les enjeux et le projet.

Cette enquête est réalisée dans des conditions d'organisation étonnantes :

- Dossier constitutif émaillé d'oublis ou d'approximations voire d'infos obsolètes,
- Aucune réponse numérique possible. En pleine pandémie, ces conditions sont parfaitement irresponsables,
- De plus les horaires d'ouverture sont totalement excluants pour une partie active de la population.

XI - LES REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS

Préambule

Une synthèse des thèmes soulevés par le public a été établie en conformité avec l'article 5 de l'arrêté préfectoral. Elle a été adressée par courrier électronique le 9 mars 2021 au Maître d'Ouvrage porteur du projet, mais aussi aux représentants de la Métropole et de la Mairie afin de recueillir des explications et des réponses aux remarques et observations émises par le public.

Le 16 mars deux réunions d'échanges se sont tenues.

- La première en présence de Mme DUJOL et de Mr QUERE pour l'EPF PACA et la Métropole. Les éléments de réponses écrits aux observations recueillies sont parvenus au commissaire enquêteur le 23 mars 2021 (**cf. annexe 12**).
- La seconde avec Mme CHABOCHE, Mme Valérie PROVOT et Mr Nicolas CHEVALIER pour la Ville de Marseille. La position de la ville est communiquée au commissaire enquêteur le 25 mars 2021 par lettre recommandée co-signée par Madame CHABOCHE et Madame CAMARD (**cf. annexe 13**).

[Les documents en réponses sont intégralement publiés ci-dessous.](#)

11.1 Réponses de la Métropole et de l'EPF PACA

I. REPONSES AUX OBSERVATIONS PORTANT SUR L'ETAT DU BATI ET LES ELEMENTS TECHNIQUES PORTES A LA CONNAISSANCE DU PUBLIC.

1.1 Information du public sur l'état du bâti

A la suite des effondrements des immeubles du 63 et 65 rue d'Aubagne, la Ville de Marseille a mis en place un collège d'experts pluridisciplinaire afin de participer à la cellule technique et fournir entre autres, une expertise sur la situation des immeubles avoisinants. Cette expertise visait à préconiser les opérations pour sécuriser le périmètre de la rue d'Aubagne.

La synthèse des actions, des études et des diagnostics réalisés a été rendue au travers d'un document intitulé « **rapport de synthèse du collège d'experts suite aux effondrements des immeubles situés au 63.65 et 67 de la rue d'Aubagne 13001 Marseille** ». Ce rapport de mars 2019 a été rendu public et fait également partie des annexes au dossier de DUP réserve Foncière.

La synthèse rappelle les premières interventions menées dès le lendemain des effondrements :

1. Mise en place d'un périmètre de sécurité avec évacuations des occupants : mise en sécurité de l'îlot dans l'attente des expertises détaillées,
2. Protocole de démolition du 69 rue d'Aubagne : mise en sécurité des abords de la zone effondrée,
3. Instrumentation des immeubles : surveillance des mouvements des immeubles,
4. Confortement des avoisinants des immeubles effondrés : mise en sécurité des abords de la zone effondrée,
5. Investigations géotechniques partielles,
6. Diagnostics des réseaux,
7. Diagnostics bâtimentaires en vue de la récupération des effets personnels et de la réintégration définitive (30/01/2019).

⇒ Les éléments des diagnostics sont décrits dans la synthèse du rapport de synthèse (p17 à 25) consultable sur internet (site de la Ville de Marseille) depuis mars 2019.

Précisions apportées sur les études GEOTECHNIQUES, RESEAUX et DIAGNOSTIC BATIMENTAIRE :

Une synthèse du diagnostic structurel des bâtiments est également décrit (p21) dans la synthèse du rapport du collège d'experts. Le mode constructif des immeubles, et notamment la particularité de leurs murs porteurs mitoyens, y est détaillé.

- **Diagnostic bâtimentaire (de novembre 2018 à février 2019)** : l'objectif de ces diagnostics était de connaître les possibilités données aux habitants évacués (environ 4 000) de **récupérer leurs effets personnels**. C'est à travers un diagnostic bâtimentaire par inspection visuelle qu'AXIOLIS et le CSTB

ont pu donner un avis sur la dangerosité des bâtiments au regard du risque à y pénétrer pour récupérer des effets personnels de première nécessité (qui ont pu avoir lieu dans l'ensemble des bâtiments à l'exception des n°69.79.81 et 83 rue d'Aubagne et 4 Jean Roques de novembre à décembre 2019).

La méthodologie de diagnostic bâtimentaire a été dupliquée et complétée par les 1ers résultats des études de réseaux et de diagnostics géotechniques afin de définir les immeubles qui pouvaient être réintégrés. Un nouveau classement des immeubles a été réalisé pour répondre à cette demande de réintégration des logements. Cette répartition basée sur l'état de dégradation de l'immeuble a permis de définir :

- Les immeubles qui pouvaient être réintégrés immédiatement (type 1),
 - Ceux qui auraient pu l'être sous condition de réalisations de diagnostics complémentaires qui seraient favorables à cette réintégration et sur ceux de leurs avoisinants (type 2),
 - Ceux sous péril et/ou partiellement démolis non réintégrables (type 3 et 4).
- ⇒ Aucun des immeubles du périmètre de la DUP n'est classé en catégorie 1, ils ont été classés en catégorie 3 ou 4 à l'exception des immeubles 73, 75, 77 classés en type 2.

Au regard des observations du public sur la question de l'état des bâtiments de TYPE 2, il est nécessaire de rappeler la description faite dans le rapport sur ces immeubles de Type 2 (p22 3.2) :

« bâtiments présentant des pathologies mineures dans lesquelles les personnes peuvent réintégrer leurs logements sous conditions détaillées ci-dessous.

« Les pathologies pour les bâtiments de type 2 sont multiples : ... »

« Pour un bâtiment de type 2, afin que les personnes puissent réintégrer leurs logements il est demandé :

- *Un diagnostic complémentaire commandé par le syndicat des copropriétaires et réalisé par un homme de l'art (afin d'inspecter la totalité de l'immeuble) avec une attention particulière apportée à l'état des réseaux,*
- ***La réalisation des travaux de réparation** suivant les conclusions du diagnostic complémentaire,*
- *Validation par les services compétents de la Ville de Marseille après réception du diagnostic et **de ceux des avoisinants.***

Ainsi un bâtiment de type 2 devait non seulement faire réaliser un diagnostic complet avec études de réseaux, réaliser les travaux de réparation durable mais également s'assurer que les mêmes conditions soient remplies par ses deux mitoyens.

A ce jour aucun des bâtiments visés dans le cadre de la DUP réserve foncière n'a pu répondre à l'ensemble de ces conditions.

- **Etat des réseaux (novembre 2018) :** le rapport de diagnostic réseau conclu à des infiltrations régulières et continues dans le sol.
- **Etat géotechnique (décembre 2018 à février 2019) :** les investigations géotechniques ont permis de mettre en évidence des sols présentant des pertes de portance, et la sensibilité hydrique des sols, cumulée avec des désordres sur les réseaux, engendrent des désordres sur le bâti (tassement, fissures etc...).

Les annexes de cette synthèse du rapport du collège d'experts, notamment les résultats des études géotechniques, ne sont pas transmissibles compte tenu de leur réquisition dans le cadre de la procédure pénale pendante.

1.2 Questions diverses sur les arrêtés de Périls, les diagnostics et autres expertises.

Les arrêtés de Péril pris par la Ville de Marseille relève de procédures administratives de pouvoirs de police du Maire. Ces actes sont consultables sur le site internet de la Ville : <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/am%C3%A9lioration-de-lhabitat/arretes-de-peril>

Rappel chronologique des arrêtés sur le périmètre de la DUP :

- l'arrêté de Mise en place du périmètre de sécurité du 11 Novembre 2018. Cet arrêté a successivement été modifié selon les résultats des expertises.
- l'arrêté portant Démolition du 69 et 71 rue d'Aubagne le 07 novembre 2018 modifié par arrêté du 08 Novembre 2018 (ce dernier précisant l'interruption de la déconstruction du 2^{ème} étage du bâtiment du n°69), modifié à nouveau par arrêté en date du 04 Avril 2020.
- les Arrêtés de Péril Grave et Imminent sur l'ensemble des immeubles du 71 au 83 rue d'Aubagne pris à partir des rapports d'experts nommé par le tribunal Administratif (chaque immeuble faisant l'objet d'un rapport sur l'état de péril grave et imminent).

Les expertises d'AXIOLIS (Mai à Novembre 2020) relèvent de la poursuite de ces procédures administratives menées par la Ville de Marseille. Elles consistaient en la réalisation d'un diagnostic visuel (avec l'appui du rapport de Ginger sur l'inspection des toitures et des façades arrières des bâtiments et de diagnostics techniques Amiante) qui a permis de définir les travaux les plus urgents à réaliser dans chacun des immeubles afin de ne pas aggraver les dégradations des bâtiments et assurer la sécurité du public. Ces travaux ne sont pas des travaux de réhabilitation mais uniquement de mise en sécurité provisoire.

Cette nouvelle phase de travaux a été notifiée aux copropriétaires en date du 20/10/2020. Dans cette notification, la Ville de Marseille explique clairement l'objet de ces travaux qui seront réalisés par la Ville en précisant que ce sont des « *mesures conservatoires nécessaires à la réalisation des immeubles de manière provisoire* ».

1.3 Questions sur la nécessité d'une maîtrise foncière publique globale.

A ce jour, aucun projet de démolition ou de réhabilitation n'est arrêté. Si plusieurs observations lors de l'enquête mentionnent les possibilités données aux copropriétaires de réaliser eux-mêmes des travaux de

réhabilitation, celles-ci ne tiennent pas en compte la particularité structurelle des immeubles concernés par la DUP réserve Foncière.

Cette connaissance du fonctionnement structurel des immeubles est essentielle et déterminante pour leurs éventuelles réparations. Si un projet de réhabilitation serait envisagé, il pourrait se faire uniquement par des méthodes de renforcements conséquentes et onéreuses, et surtout concomitantes aux immeubles avoisinants. **L'interdépendance des structures des bâtiments entraîne l'interdépendance de leurs réparations définitives.**

Cette connaissance couplée à celle sur l'état des réseaux et des sols, permet d'affirmer qu'une réhabilitation en diffus et/ou individuelle serait sans aucune garantie de résultats sur le long terme.

La méthodologie appropriée pour les immeubles visés par la DUP implique une reprise des fondations. Sa mise en œuvre (intervention sur deux copropriétés pour chaque mur mitoyen), ses conséquences sur les bâtiments voisins (notamment sur des sols d'assise dégradés), et les délais à respecter avant de réaliser des travaux de réhabilitation, concluent à une nécessité d'avoir une réhabilitation concomitante de l'ensemble du linéaire.

II - DUP Réserve Foncière et Enquête

2.1 Sur la justification du recours à la DUP « Réserve foncière »

Il ressort des observations émises lors de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire que le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique dite « Réserve foncière » soulève des incompréhensions voire, parfois, des critiques.

Dans ces circonstances, l'EPF PACA, bénéficiaire de l'expropriation, entend rappeler les raisons juridiques et opérationnelles qui l'ont conduit à retenir cette procédure.

A titre liminaire, il convient de rappeler que seule la mise en œuvre d'une action ou d'une opération d'aménagement permettant la réalisation de l'un des objets définis à l'article L. 300-1 du même code permet la constitution d'une réserve foncière.

Parmi ces objets figurent expressément la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, ou le renouvellement urbain.

La nécessité d'une maîtrise foncière du site a donc conduit l'EPF PACA, bénéficiaire de l'expropriation, à recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Son choix s'est tourné de manière évidente vers la déclaration d'utilité publique « réserve foncière ».

L'état de dégradation des immeubles et les conclusions des différentes études de sols, réseaux et diagnostics bâtimentaires ont conduit les collectivités à choisir une maîtrise foncière totale de ces immeubles par anticipation, qui permet non seulement, de laisser le temps aux études et concertation,

mais également de ne pas faire subir aux propriétaires concernés et riverains les délais de validation d'un projet puis d'une DUP travaux fondée sur celui-ci.

Il est donc absolument nécessaire de maîtriser la propriété de ces immeubles dans l'attente d'une détermination plus précise du projet qui aura vocation à être mis en œuvre sur le périmètre.

Il est en effet important de rappeler que la maîtrise foncière des immeubles du 65 au 83 de la rue d'Aubagne n'est pas un projet en soi, elle intervient dans un cadre plus large, à l'échelle de l'îlot « NOAILLES VENTRE » inscrit dans le Projet Partenarial d'Aménagement comme étant un îlot d'intervention prioritaire. Le travail de réflexion autour de l'habitat, les équipements publics, la cohésion sociale, sera traité à l'échelle du quartier et non pas uniquement de celle des 10 immeubles expropriés.

2.2 Sur les raisons qui ont conduit l'EPF PACA à écarter les autres types de procédure

Il ressort également des observations émises lors de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire qu'il existe des interrogations relatives à l'existence d'autres types de procédure qui, d'après leurs auteurs, permettraient d'aboutir au même résultat sur la base d'un projet davantage connu.

Concernant la DUP travaux, comme évoqué précédemment la nature, les caractéristiques et la localisation des ouvrages à venir ne sont donc pas suffisamment avancées pour permettre le recours à une procédure de déclaration d'utilité publique classique dite « travaux », édictée sur la base d'un dossier d'enquête plus complet.

L'EPF PACA avait par ailleurs identifié en amont deux autres types de procédure. Pour autant, au regard de l'absence de définition précise du projet et de la nécessité à maîtriser le foncier dans cette attente, l'hypothèse d'un recours à l'une de ces deux autres procédures a été rapidement écartée.

S'agissant d'abord de la DUP dite « Loi Vivien », l'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que son recours n'est ouvert notamment que dans l'hypothèse où elle porterait des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

Or, même si des arrêtés de périls ont été édictés sur certains immeubles, aucune interdiction définitive d'habiter ou ordonnance de démolition n'est intervenue en parallèle.

L'EPF PACA n'était donc pas en mesure de se prévaloir de cette procédure en l'absence de toutes les conditions permettant d'y recourir.

Surtout, l'objectif à court terme est actuellement de maîtriser ce foncier stratégique afin de permettre d'élaborer un projet précis en concertation avec l'ensemble des acteurs et la population.

La DUP « Loi Vivien » n'était donc pas un outil adapté et serait préjudiciable pour les propriétaires compte tenu des évaluations en récupération foncière des indemnités d'expropriation (à l'inverse de la DUP réserve foncière, où les indemnités d'expropriation sont évaluées en valeurs vénales par termes de comparaison).

Enfin, la mise en œuvre de la DUP « Loi Vivien » reste une possibilité pour le maître d'ouvrage qui peut décider, en opportunité, d'y recourir ou de privilégier une autre procédure.

En effet, aucune disposition n'impose, en cas d'immeuble insalubre, de recourir exclusivement à ce type de procédure.

S'agissant enfin de la DUP « Opération de restauration immobilière », son recours devait également être exclu pour des raisons évidentes.

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour autant, après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Il s'agit donc d'une procédure qui permet d'imposer des travaux de restauration aux propriétaires et de les exproprier s'ils ne les réalisent pas.

Or, compte-tenu des pathologies communes à l'ensemble des immeubles, de leur coût et leur conditions spéciales de mise en œuvre et des exigences de sécurité sur le site, du nombre important de propriétaires dont certains seulement pourraient accepter de procéder aux travaux, du risque pour l'EPF PACA de n'obtenir finalement qu'une maîtrise foncière partielle, cette procédure a été écartée.

Surtout, cela impliquait de déterminer très en amont de la procédure les travaux devant être réalisés, ce qui n'est pas matériellement possible dans un délai si contraint.

Celle-ci ne correspond effectivement pas aux objectifs de l'opération.

Pour toutes ces raisons, l'EPF PACA a donc privilégié le recours à une déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » qui est la plus adaptée. Ce type de procédure est aussi rapide que les autres procédures d'expropriation envisagées. Il permet simplement au maître d'ouvrage de définir son projet et mener en parallèle les acquisitions du foncier indispensable à une opération d'ensemble.

2.3 Sur les modalités de publicité préalable à l'enquête publique

Il ressort des observations que les personnes ayant participé à l'enquête publique ont jugé les modalités de publicité préalable et les moyens de communication dédiés insuffisants.

A cet égard, il a été relevé l'absence de site internet ou encore une durée d'enquête publique trop courte.

L'absence de détermination précise du projet empêche la réalisation d'une étude d'impact, de sorte que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique n'est soumise qu'au seul code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au regard des dispositions régissant les modalités d'ouverture et de publicité de l'enquête publique, les règles ont été parfaitement respectées.

En effet, la seule exigence de durée porte sur une période minimale d'enquête publique de quinze jours. Or, celle-ci a duré dix-huit jours.

S'agissant du fait qu'aucun site internet dédié à l'enquête publique n'ait été prévu, il importe de rappeler que le code de l'expropriation ne l'impose nullement. Tout au plus, il s'agit d'une faculté offerte au préfet, seul habilité à ouvrir l'enquête et en fixer les modalités. De même, la tenue d'une réunion publique n'a pas été jugée nécessaire (et n'est pas obligatoire) compte-tenu du nombre de journées permettant de rencontrer le commissaire-enquêteur.

Le périmètre de l'opération étant restreint, il n'a pas été jugé utile de l'étendre aux autres quartiers alentours.

Enfin, les plages horaires d'ouverture du lieu où le public pouvait se rendre étaient adaptées aux contraintes du couvre-feu applicable sur l'ensemble du territoire national.

Le dossier de DUP, ses annexes, l'avis d'Enquête et l'arrêté d'ouverture d'Enquêtes publiques restent consultables et téléchargeables sur le site de l'EPF PACA ainsi que sur celui de la Métropole. Un communiqué de presse a également été publié le 13 Janvier 2021 par Mme Camard, Maire de secteur.

Il est également rappelé que cette opération de réserve foncière s'inscrit dans un cadre juridique plus global de procédures de DUP visant à la mise en œuvre de la Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Les différentes DUP menées sur le Centre-Ville (DUP droit commun, réserve foncière, RI, ou encore Vivien) pour accélérer la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, ont fait l'objet d'une concertation règlementaire préalable (cf article L 103-2 du code de l'urbanisme sur le fondement du 4e). Cette concertation s'est déroulée du 26 Mars 2019 au 23 Avril 2019 et a donné lieu à un bilan et une délibération approuvant ledit bilan en date du 03 Juillet 2019.

III. Concertation, Etudes et élaboration du projet

Un des points soulevés lors de l'enquête publique tient à l'absence d'implication de la population dans la détermination du projet et dans le processus de réflexion.

3.1 Limite de la procédure de DUP Réserve Foncière

Comme indiqué précédemment, le recours à la DUP « réserve foncière » a été privilégié puisqu'il permet à l'EPF PACA de s'assurer d'une maîtrise foncière rapide tout en permettant aux acteurs concernés de poursuivre sereinement la détermination des caractéristiques précises du projet.

A cet égard, il importe de rappeler que l'EPF PACA a été missionné et désigné en vue de bénéficier des expropriations à venir. La ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont en effet souhaité que la mission de maîtrise foncière publique soit assurée par l'EPF PACA.

Pour autant, la mise en œuvre opérationnelle du projet sera confiée à une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN), créée à cet effet. Cette SPLAIN sera chargée, en concertation avec les différentes personnes publiques compétentes et les habitants, de préciser les caractéristiques du projet puis de le mettre en œuvre (cf point en infra).

3.2 Etudes et projet

Parmi les 4 îlots prioritaires dits de première phase identifiés dans le PPA, 2 se situent dans le quartier de Noailles. Il s'agit des îlots dits « Noailles-Ventre » et « Noailles-Delacroix », qui regroupent au total 174 immeubles (soit environ 1000 logements). La Métropole a pour objectif de traiter de manière prioritaire ces 2 îlots, sans toutefois perdre de vue l'importance d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble à l'échelle du quartier.

Ces deux îlots regroupent d'importantes difficultés caractéristiques du quartier : forte densité bâtie, absence de cœurs d'îlots ou cœurs d'îlots à aérer/recréer, interfaces habitat/commerces conflictuelles, vacance, déficit d'équipements et d'espaces de respiration. Ils présentent un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière publique déjà engagée (propriétés publiques/bailleurs sociaux) mais aussi en raison de leur dimension urbaine, puisqu'ils sont en lien avec des projets de requalification d'espaces publics portés à court ou moyen termes.

Ces projets d'aménagement sur les 2 îlots prioritaires seront les points d'entrée d'une réflexion portée à l'échelle du quartier, en vue de sa requalification.

Sur la thématique de l'habitat et sans perdre de vue les enjeux liés à l'amélioration du cadre de vie, le projet de requalification des îlots et du quartier devra répondre aux enjeux suivants :

- Adapter le bâti ancien au confort moderne et à la configuration des lieux, en améliorant, lorsque c'est possible, l'éclairage et la ventilation naturels des logements, en optimisant les aménagements des parties communes (cage d'escalier) et en étudiant la possibilité d'aménager des espaces extérieurs (terrasses/balcons). Cette recherche d'adaptation devra se faire en préservant au maximum les éléments architecturaux remarquables de ces immeubles caractéristiques du patrimoine marseillais (beaucoup d'entre eux étant protégés au titre du SPR).
- Diversifier l'offre de logement et développer l'offre de logement social, permettant de reloger sur place les habitants les plus fragiles.
- Prendre en compte la thématique du développement durable à l'échelle de l'îlot (lutte contre les îlots de chaleur, confort thermique des logements, économies d'énergie, perméabilisation des sols, production d'énergies renouvelables en toiture, ...)

En 2020, une étude préalable de sols, commune aux 3 îlots prioritaires du PPA pilotés par la Métropole, a été lancée. Les sondages prescrits dans ce cadre interviendront au cours du premier semestre 2021. En parallèle vont être lancées, successivement :

- une étude habitat nécessaire pour déterminer la stratégie d'intervention sur cette thématique centrale dans le quartier,

- puis une étude de conception urbaine, visant à déterminer les projets d'aménagement des îlots ainsi que le plan guide du quartier. L'étude de conception urbaine intégrera des compétences diverses, notamment en matière d'urbanisme, d'architecture et de patrimoine, ainsi que des compétences techniques et juridiques. **Cette étude comprendra un volet « participation habitante » qui prévoit une démarche participative des habitants, et également un volet patrimonial dès la 1ere phase de l'étude.** Son lancement est prévu fin 2021.

Ces études seront conduites en parallèle d'une concertation globale à l'échelle du PPA pilotée par la Ville de Marseille, ainsi qu'en parallèle d'une concertation opérationnelle, liée au projet urbain. Les modalités de celles-ci restent à déterminer en collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, afin de répondre au mieux aux enjeux opérationnels du quartier.

3.3 Concertation, participation et élaboration du projet :

Une fois les études techniques réalisées pour permettre de mieux appréhender le bâti, il sera nécessaire de déterminer avec précision les caractéristiques du projet et les travaux à mettre en œuvre.

L'élaboration de ce projet se fera également sur la base d'une concertation publique qui interviendra au bénéfice des habitants du secteur. Ces derniers seront donc pleinement associés à la détermination de l'opération. Le devenir des immeubles et le projet de réhabilitation à réaliser seront évidemment définis dans ce cadre.

Le processus de concertation fait d'ailleurs partie intégrante du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour le centre-ville de Marseille et du processus d'élaboration des projets urbains dans le cadre du NPNRU.

Surtout l'élaboration et la mise en œuvre de la concertation afin d'associer les habitants dans la détermination du projet constituer une action prioritaire au sens du PPA.

3.3.1 Cadre de la participation et de la Co-Construction :

Le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du Centre-Ville de Marseille, signé le 15 juillet 2019, conclu pour une durée de 15 ans, définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager en vue de la requalification du centre-ville de Marseille. 11 actions ont été édictées dans ce PPA parmi lesquelles **la définition d'un principe de concertation à l'échelle du PPA** (action 2) et **la création d'un nouvel outil d'aménagement, une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN** (action 7).

L'action numéro 2, « Un dispositif de concertation à l'échelle du PPA », pose les orientations d'une démarche d'information, de communication et de concertation menée à deux échelles distinctes, celle du PPA d'une part, et celles des divers projets de renouvellement urbain d'autre part.

- **L'échelle globale du PPA.** Conformément aux conclusions du comité de pilotage du PPA de novembre 2020, la communication et/ou concertation à cette échelle globale sera copilotée par la Ville de Marseille et la Métropole. Le principe de ce co-pilotage sera affirmé prochainement via la signature d'un avenant au PPA par tous les signataires. La stratégie de communication et de concertation à cette échelle reste à définir, en coordination entre les différents partenaires du PPA.
- **L'échelle du projet urbain du quartier.** Le projet urbain à venir sur le quartier de Noailles est à définir en concertation avec tous les acteurs du quartier (institutionnels, associatifs, commerçants, usagers, ...). L'étude de conception urbaine à venir intégrera donc une démarche participative nécessaire à celui-ci. Elle aura en effet pour objectif d'assurer la diffusion des informations relatives

aux avancées opérationnelles du projet, mais également d'alimenter les réflexions de l'équipe de conceptions. La démarche participative mise en œuvre interviendra donc en amont de la définition du projet (information globale sur la démarche, explicitation des enjeux, présentation des calendriers prévisionnels, ...), pendant sa conception (diagnostics urbains à conduire avec la population, inventaires participatifs, ateliers de co-construction, évaluation de scénarii, ...) et après sa mise en œuvre (suivi des chantiers, animation de réseaux d'acteurs, évaluation de la démarche, ...).

Ces deux échelles de concertation devront être pensées en coordination, afin de rendre lisible l'action publique et les rôles tenus par chaque acteur. Cette lisibilité sera garante de la compréhension et donc de l'implication des diverses parties prenantes dans le projet et, par la suite, sa mise en œuvre.

3.3.2 Conduite de projet et Maîtrise d'Ouvrage :

L'action numéro 7 du PPA instaure la création d'un nouvel outil d'aménagement, une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN (prévue par l'article L.327-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), dans un partenariat alliant la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Etat, par l'intermédiaire de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille.

Cette société a pour objet, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence, de :

- Réaliser toutes opérations de construction, de réhabilitation, d'amélioration et de rénovation d'immeubles, en vue notamment de la réalisation des objectifs visés à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Réaliser, organiser ou contrôler toutes actions et opérations d'aménagement relevant de la compétence de l'un de ses actionnaires, notamment les opérations de requalification urbaine et immobilière ;
- Procéder à toute acquisition, cession, location ou gestion d'immeubles, fonds de commerce ou fonds artisanaux ;
- Réaliser toutes opérations de requalification de copropriétés dégradées ;
- Réaliser toutes études préalables en lien avec son objet statutaire ;
- Et généralement, la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales, financières et civiles se rattachant directement ou indirectement à son objet et contribuant à sa réalisation.

Dotée d'un directeur depuis le mois de janvier 2021, la SPLA-IN interviendra prioritairement sur les îlots prioritaires de première phase définis dans le cadre du PPA, avant de pouvoir intervenir sur d'autres territoires concernés par les problématiques liées à la lutte contre l'habitat indigne.

Sur le quartier de Noailles en particulier, la SPLA-IN mettra en œuvre le projet urbain défini à la suite de l'étude de conception urbaine à conduire entre 2021 et 2023, via la mise en œuvre d'une ou plusieurs concessions d'aménagement. Elle interviendra donc sur les deux îlots prioritaires du quartier (« Noailles Ventre » et « Noailles Delacroix ») et pourra conduire des actions sur le reste du quartier (aménagement des espaces publics, interventions sur l'habitat ancien dégradé en diffus, conduites d'études complémentaires, etc.).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les réponses que nous ont été communiquées par l'EPF PACA et la Métropole sont une réelle plus-value dans la compréhension du dossier d'enquête et des décisions prises au regard d'une situation particulière dans un contexte particulier.

Nous sommes passés d'un dossier technico-juridique à un document pédagogique avec une volonté d'informer, d'expliquer et de répondre aux questions soulevées.

*Ces informations qui nous sont données, complétées par l'apport de la note de synthèse technique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (cf. **annexe 14**), nous permettent de mieux comprendre :*

- *La particularité structurelle des immeubles et leur interdépendance qui entraîne l'interdépendance de leurs réparations.*
- *Le diagnostic d'un réseau en très mauvais état qui conclut à des infiltrations régulières et en continu dans le sol source de dégradations entraînant des pertes de portance.*
- *Les investigations géotechniques qui ont permis de mettre en évidence des désordres sur le bâti (tassement, fissures diagonales...).*

Sur le recours à la DUP « réserve foncière » qui soulevait incompréhension, critiques, voire opposition, nous voyons qu'à partir de l'état de dégradation des immeubles et des conclusions des différentes études, qu'une réhabilitation désordonnée, individuelle...serait sans aucun doute difficile à gérer, à contrôler, source de contentieux et sans garantie de résultats. On ne peut pas considérer ce type d'opération comme une opération relevant d'une simple restauration immobilière.

Sur la partie concertation, études et élaboration du projet, la Métropole nous annonce une série d'actions et de programme de travail où les principes de concertation et de participation sont clairement établis :

- *Une étude de conception urbaine prévue fin 2021 qui prévoit une démarche participative des habitants et un volet patrimonial,*
- *Une concertation globale à l'échelle du PPA pilotée par la Ville de Marseille,*
- *Une concertation opérationnelle liée au projet urbain (reste à déterminer),*
- *Un projet qui se fera sur la base d'une concertation publique qui interviendra au bénéfice des habitants du secteur qui seront pleinement associés,*
- *Un dispositif de concertation à l'échelle du PPA.*

11.2 Position de la Ville de Marseille



Le 24 MARS 2021

Monsieur Georges JAIS
Commissaire Enquêteur
DGAUFP
40, rue Fauchier
13233 Marseille cedex 20

Objet : Déclaration d'enquête publique « réserve foncière » de la rue d'Aubagne.

N/réf. : 10102/21/03/00121

Monsieur,

Dans le cadre de la Déclaration d'enquête publique « réserve foncière » de la rue d'Aubagne à Marseille, et en application de l'article 8 de l'arrêté prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire relative à la constitution d'une réserve foncière portant sur les immeubles N° 65 à 83 de la rue d'Aubagne dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, la Ville de Marseille rappelle sa vision et sa volonté quant au devenir du quartier de Noailles et plus globalement du centre-ville de Marseille.

La Ville de Marseille prend acte du processus enclenché en 2019 lancé sans projet et sans vision claire. Elle rappelle sa volonté de voir maintenue, pour l'avenir de cet îlot et plus globalement pour celui l'avenir du quartier, une vocation sociale importante permettant de favoriser l'émergence de logements sociaux de droit pour remplacer les logements sociaux de fait. La Ville de Marseille proposera à la Métropole de mobiliser rapidement des outils réglementaires pour inscrire ces objectifs dans un cadre réglementaire au titre du PLUI.

La Ville de Marseille réaffirme ainsi sa volonté de protéger le patrimoine, en particulier dans le cadre du « site patrimonial remarquable », et de privilégier la réhabilitation aux opérations de démolitions-reconstructions. Elle rappelle également son engagement pris devant les familles des victimes des effondrements du 5 novembre 2018 de penser avec elles et avec les habitants du quartier un lieu de rencontre et de mémoire sur l'espace non bâti. Ce sujet devra être soumis à la concertation prochainement, tout comme la question de l'aménagement des coeurs d'îlots et des rez-de-chaussée afin de développer un projet en cohérence avec les usages et besoins des habitants du quartier.

La Ville de Marseille souhaite également dresser des perspectives pour les prochaines démarches à engager sur les îlots prioritaires du projet partenariat d'aménagement pour qu'une réelle concertation à l'îlot soit organisée avec les habitants du quartier sur les projets à mener. Les différents acteurs, dont notamment la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAin) devront pouvoir étudier au cas par cas les outils adaptés à la réalisation des projets sans que les sujets soient traités isolément les uns des autres et sans vision d'ensemble.

Enfin, nous rappelons la volonté de la Ville de Marseille d'associer les habitants aux instances de décisions à travers notamment la création, dans le cadre du projet partenariat d'aménagement, d'un collège d'experts d'usage et son association au comité de pilotage du projet partenariat d'aménagement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.



Sophie CAMARD
Maire des 1^{er} et 7^e arrondissements
Conseillère municipale en charge
de la réforme de la loi PLM



Mathilde CHABOCHE
Adjointe au Maire de Marseille
en charge de l'urbanisme
et du développement harmonieux de la ville

Commentaires du commissaire enquêteur :

La Ville de Marseille prend acte de la constitution d'une réserve foncière portant sur les immeubles 65 à 83 de la rue d'Aubagne et du processus enclenché en 2019, c'est-à-dire de la mise en œuvre d'une DPU « réserve foncière » en vue de réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement. Elle met fin ainsi à toute volonté privée de réhabilitation isolée, source de contentieux interminables.

Même sans projet et sans vision claire nous avons tout de même des orientations qui ouvrent des perspectives positives pour tout le monde.

- *Une maîtrise foncière publique globale par anticipation comme méthode au regard de l'état de dégradation des immeubles et des conclusions des différentes études. Cette situation nécessite une approche globale dans le cadre d'une réhabilitation définitive.*
- *Une volonté de maintenir une vocation sociale importante en mobilisant les outils réglementaires pour inscrire ces objectifs dans un cadre réglementaire au titre du PLUI.*
- *Une volonté de protéger le patrimoine, de privilégier la réhabilitation aux opérations de démolitions-constructions et de sanctuariser l'espace non bâti.*
- *Une volonté d'organiser une concertation afin de faire émerger un projet en cohérence avec les usages et besoins des habitants du quartier.*
- *Une volonté d'associer les habitants aux instances de décisions à travers la création d'un collège d'experts d'usage et de l'associer au comité de pilotage du projet partenariat d'aménagement.*

XII. A PROPOS DE L'ENQUETE

Si au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu constater qu'elle s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur et conformément aux prescriptions de l'arrêté 2021-01 du 24 décembre 2021 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône et selon ses instructions.

Parmi les habitants et usagers du secteur Noailles, nombreux sont ceux qui ont regretté le peu de publicité consacrée à cette enquête, restée un moment confidentielle. Tout comme ceux, nombreux aussi, qui ont constaté l'impossibilité de pouvoir s'exprimer en ligne par le biais d'internet et l'absence de moyens d'accompagnement, d'outils pédagogiques.

Cependant considérant par ailleurs, que cette enquête pouvait être une première démarche concrète pouvant favoriser l'expression individuelle et collective, les associations et collectifs très actifs dans le secteur, ont pris le relais de l'information et proposé aux habitants, une première initiative qu'ils ont appelé « atelier populaire d'urbanisme » **(cf. annexe 15)**.

Cette action se voulait être une réponse aux interrogations des habitants autour de l'enquête publique et d'échanger sur des questions comme : comment ça marche ? qui fait quoi ? quels sont les moyens d'agir ?

Sans intention de participer à cet atelier mais par souci de pédagogie pour mieux faire connaître et comprendre ce qu'est une enquête publique, la Compagnie des commissaires enquêteurs a informé les organisateurs de l'existence de ressources en libre accès d'informations sur le déroulement d'une enquête publique, la mission du commissaire enquêteur, l'indépendance et la déontologie du commissaire enquêteur. Nous en fûmes gratifiés par de sincères remerciements.

Devant le succès populaire de cette première initiative une suite fût donnée sous la forme « d'atelier d'écriture » **(cf. annexe 16)**. Son but : Permettre aux personnes qui le souhaitent de finaliser leurs observations ou formaliser leur contribution individuelle sur un formulaire facilitateur **(cf. annexe 17)**.

La presse régionale s'est faite l'écho de ces initiatives citoyennes **(cf. annexe 18)**.

La publicité sur cette enquête n'était plus à faire. Le public est venu en nombre remettre ses observations et ses contributions, toutes annexées aux registres d'enquête.

Du fait des caractéristiques du quartier et de son contexte post traumatique, cette enquête a nécessité un gros travail de concertation et d'information favorisant la discussion, les rencontres et la prise en compte des problématiques pour mieux accompagner et gommer les craintes.

Au regard de ce que le commissaire enquêteur a pu lire ou entendre durant cette enquête, même si tous les acteurs du projet s'en défendent et affirment avoir eu constamment ce souci d'informer et de traiter les questions, il semble que cela soit paru insuffisant.

Les observations du public, sur les thèmes : informations, transparence, concertation... récoltées durant l'enquête sont trop nombreuses et insistantes pour ne pas donner du crédit à ces remarques.

L'ensemble des responsables de l'opération l'ont compris et l'ont entendu avec la remontée des observations. La qualité et la pertinence des réponses écrites apportées par l'EPF PACA, le CSTB, la Métropole et la Ville de Marseille le démontrent. Merci à toutes et tous pour cette prise en compte

Ces réponses ont contribué à faire évoluer positivement le dossier :

- Sur le plan juridique, le dossier d'enquête préalable à la DUP « réserve foncière » n'est pas contestable notamment au vu du contexte local et des textes de loi qui caractérisent la constitution de réserve foncière : une opération d'urbanisme, de lutte contre l'habitat indigne et un projet non encore défini.
- L'intervention publique globale au regard de la complexité du bâti et du nombre de propriétaires divers, apparaît comme une nécessité essentielle et qu'il faille intervenir vite au vu de l'état de dangerosité et de dégradation du bâti pour rendre à ce quartier, sa dimension historique et multiculturelle.
- L'enquête et les échanges menés par le commissaire enquêteur ont démontré qu'il n'y avait pas d'opposition systématique à l'évolution du quartier. Au contraire, elles sont très attendues notamment dans le domaine de l'habitat social.
- Les contributions, les propositions, les apports d'idées qui ont foisonnés durant l'enquête et que l'on retrouve annexés dans les registres d'enquête montrent une véritable volonté des habitants d'agir et d'accompagner positivement tout projet qui produirait du logement décent et abordable.
Ce climat de méfiance et de suspicion que l'on a parfois ressenti lors de l'Enquête est le fruit, au départ, des insuffisances d'un dossier d'enquête et de son approche « trop technico-juridique ».

Estimant :

Que la constitution d'une réserve foncière portant sur les immeubles n°65 à 83 de la rue d'Aubagne à Marseille 01, en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du code l'urbanisme, correspond bien à un besoin effectif compte tenu qu'elle intervient dans un cadre plus large, à l'échelle de l'îlot « Noailles ventre » inscrit dans le PAP comme étant un îlot d'intervention prioritaire.

Cet îlot regroupe d'importantes difficultés caractéristiques du quartier. Il présente également un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière publique déjà engagée mais aussi en raison de leur dimension urbaine, puisqu'il est en lien avec des projets de requalification d'espaces publics.

Après avoir examiné l'ensemble des documents, le Commissaire Enquêteur est donc en mesure de consigner, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées sur l'utilité publique d'une part et le parcellaire d'autre part.

N.B. : La remise du présent rapport, des conclusions motivées et des différents documents annexes a eu lieu le 6 avril 2021 soit 12 jours après le délai légal prévu le 25 mars 2021. La tenue de 3 réunions importantes mais tardives avec la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPF PACA et le CSTB m'ont conduit à demander à l'autorité organisatrice de l'enquête un délai supplémentaire pour la remise de mes documents. Cette autorisation m'a été accordée par le Directeur adjoint de la DCLE Préfecture des Bouches du Rhône le 18 mars 2021 après accord des bénéficiaires de l'enquête publique (cf. annexe 19). Je les en remercie.

A Marseille, le 06 avril 2021



Georges JAÏS