

CONCLUSIONS
et avis du **COMMISSAIRE ENQUETEUR**
sur
L'UTILITE PUBLIQUE

Ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, relative à la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis
12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille

(mercredi 4 février 2026 au vendredi 20 février 2026 inclus)

Désignation du Commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Marseille n° E25000112/13 :

- M. Laurent MOREAUX (Commissaire enquêteur)
- M. Robert ANASTASI (CE suppléant)

DESTINATAIRES :

- Préfecture des Bouches-du-Rhône (AOE)
- SPLA-IN AMP (concessionnaire)/Métropole AMP (concedant)
- Mairie de Marseille (siège de l'enquête)
- Tribunal Administratif de Marseille

SOMMAIRE

I - GENERALITES

- I1 - Préambule
- I2 - L'objet de l'enquête
- I3 - Conformité du déroulement de l'enquête
- I4 - Conditions d'information du Public
- I5 - Participation du Public
- I6 - Qualité du dossier

II – LE PROJET ET SES ENJEUX

- II1 - Caractéristiques principales
- II2 - Objectifs recherchés par le porteur de projet

III – ANALYSE BILANCIELLE

- III1 – De l'intérêt général
- III2 – Des intérêts particuliers
- III3 – De la nécessité d'exproprier
- III4 – Du bilan coût-avantages
- III5 – Des inconvénients d'ordre sociaux
- III6 – De l'atteinte à l'environnement
- III7 – De la compatibilité avec les documents d'urbanisme
- III8 – Du principe de précaution

IV – CONCLUSION GENERALE

- IV1 – Les avantages du projet
- IV2 – Les inconvénients du projet
- IV3 – Balance avantages/inconvénients

V – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Article R. 123-19 du code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. »

I - GENERALITES

I1 - Préambule

La présente enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, relative à la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon à Marseille (13001) s'est tenue du mercredi 4 février au vendredi 20 février 2026 inclus. Le commissaire enquêteur a établi trois documents séparés :

- Le rapport d'enquête ;
- Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur la procédure de la DUP ;
- Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur le parcellaire.

Le présent document traite des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur sur la DUP.

I2 - L'objet de l'enquête

L'arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône en date du 31 décembre 2025 prescrit l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de la SPLA-IN Aix Marseille Provence, relative à la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille. L'Utilité Publique si elle est reconnue par l'Etat conduira à l'expropriation des propriétaires.

La spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres (ou frappés d'un arrêté de péril) et inaptes à l'habitation, a entraîné la création d'un régime dérogatoire précisé dans l'article 13 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. Communément appelée « loi Vivien », cette loi a été modifiée notamment par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative aux immeubles insalubres et dangereux, puis par la loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 16 juillet 2006.

D'une manière générale, depuis plusieurs années, il a été constaté, dans le centre-ville de Marseille, une succession de désordres accentuée par la configuration du bâti, qui entraîne des problématiques identifiées telles l'habitat indécent. Cela a entraîné la nécessité d'une intervention publique globale permettant de recréer des logements de qualité répondant à des critères de décence et offrant une bonne habitabilité.

Il a été décidé pour le 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille d'avoir recours aux prérogatives de la puissance publique, et notamment de celles de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique est justifiée. L'intervention sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires (ou du manque de moyens de ceux-ci) est l'une des justifications développées dans le PPA et rappelée dans le rapport du CE. Les propriétaires pourront être indemnisés selon

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

l'Estimation Sommaire et Globale (ESG) établi par avis du Domaine sur la valeur vénale à répartir selon la surface et le nombre de lots détenus.

La SPLA-IN détient la concession de la Métropole (le concédant) afin de mener à bien le projet de réhabilitation aux 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille. La requalification urbaine qui est envisagée doit suivre les intentions prescrites dans le PPA et son avenant, véritable « cahier des charges » du projet. La finalité exprimée dans le PPA est de réhabiliter ces deux immeubles afin de les rendre accessibles à une population aux revenus modestes. Le projet de requalification de ces deux immeubles devrait permettre de produire entre 8 et 10 logements.

En conclusion, cette enquête publique a pour objet d'assurer la bonne information du public et de lui permettre de présenter ses observations éventuelles. Elle conduit le commissaire enquêteur, après la rédaction de son rapport, à formuler des conclusions et à donner son avis à l'autorité compétente, pour éclairer sa prise de décision.

I3 - Conformité du déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur précise que la présente enquête s'est déroulée de manière tout à fait conforme. Toutes les justifications des éléments qui suivent sont à retrouver dans son rapport.

Le dossier :

Dans le cas d'une DUP demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, le dossier doit comporter au minimum :

- une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- l'identification du périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ;

Le dossier est complet et détient des pièces complémentaires qui vont au-delà.

La durée de l'enquête :

Du 04 février au 20 février 2026, elle n'a pas été inférieure à 15 jours.

La publicité de l'enquête :

La publication par les services du Préfet d'un avis dans deux journaux régionaux différents huit jours avant le début de l'enquête et à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête a été réalisée.

L'avis d'ouverture d'enquête :

A été affiché dans les mairies et sur le lieu des permanences à Marseille. Les certifications des représentants du Maire ont été transmises dans les bons délais au CE (annexées dans son rapport). L'avis a été affiché à l'adresse des deux bâtiments de la rue Vacon durant toute la durée de l'enquête par la SPLA-IN.

Les permanences :

Trois permanences de trois heures chacune ont été programmées et rappelées dans l'avis d'EP. Le CE a estimé dans son rapport que les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes.

Le dossier a été accessible à la lecture tout comme les 2 registres de la DUP et du parcellaire consultables pendant toute la durée de l'EP, aux heures d'ouverture de la Mairie de Marseille, Ville de Demain, et dont l'adresse figure dans l'avis d'EP.

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

I4 - Conditions d'information du Public

Le commissaire enquêteur estime que le public a été informé correctement pour cette enquête. Que ce soit au moyen de l'affichage de l'avis ou des publications de celui-ci dans les journaux avant le début de l'enquête ou au cours de celle-ci, le public a pu avoir objectivement connaissance du projet.

Les propriétaires ont été informés dans les bons délais par lettres recommandées (les justifications ont été précisées dans le rapport du CE). Les locataires ont pu être informés par voie d'affichage ou par les propriétaires, pour lesquels il y a obligation d'information.

En outre, plus en amont de cette enquête, la concertation publique de 2022, dont on retrouve des éléments dans le rapport du CE, a pu aussi jouer le rôle de pré-alerte pour cette enquête.

I5 - Participation du Public

Le public n'a pas participé à cette enquête.

Seuls deux propriétaires se sont sentis concernés.

Aucun locataire, pourtant concerné à moyen terme, n'a fait le déplacement ne serait-ce pour prendre connaissance du dossier ou poser une question au CE durant l'une de ses permanences.

Les résidents à proximité des 12 et 14 rue Vacon auraient pu également s'interroger. Les effets de la DUP, si elle est retenue, auront certainement des impacts non négligeables sur le quartier.

I6 - Qualité du dossier

Le commissaire enquêteur a bénéficié de plusieurs semaines avant le début de l'enquête d'un dossier complet et conforme à ce qui est prévu pour ce type d'enquête.

Le contenu de ce dossier est détaillé dans son rapport.

Toutes les pièces nécessaires à la compréhension de l'enquête pour le CE sont présentes. A titre de complément, le CE a sollicité régulièrement le Maître d'Ouvrage, la SPLA-IN AMP, afin d'éclaircir des points techniques ou pour demander des précisions. Ces explications ont permis de mieux appréhender l'ensemble du dossier. Le CE souhaitait en particulier connaître les suites exactes pour les locataires en cas d'expropriation.

Le Plan Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille (PPA et son avenant n°1) est le document incontournable pour analyser les intentions qui ont conduit à la demande préalable à la DUP. Son analyse permet de comprendre les objectifs, les enjeux et les conséquences de l'opération.

Enfin, le dossier permet d'apprécier la chronologie des événements qui ont conduit à cette enquête.

II – LE PROJET ET SES ENJEUX

III1 - Caractéristiques principales

L'opération consiste en une opération de réhabilitation de deux immeubles dans Marseille. Cette opération nécessite le recours à l'expropriation des propriétaires dont la Déclaration d'Utilité Publique est le préalable.

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Chronologiquement, on peut retenir :

- **Dégradation du centre historique de Marseille** : Les Institutions Publiques (État, Métropole, Ville de Marseille etc...) constatent une dégradation du site patrimonial remarquable que constitue le centre historique ;
- **Causes de la dégradation** : L'état du bâti est lié à l'ancienneté des immeubles et à un manque d'entretien récurrent, entraînant de nombreuses pathologies et désordres ;
- **Risques structurels** : Les immeubles sont liés entre eux par des murs mitoyens porteurs. L'état dégradé du bâti peut faire craindre des défaillances ;
- **Risques secondaires** : Certains logements ne sont pas/plus aux normes ;
- **Politique sociale du logement** : Plusieurs quartiers du centre-ville de Marseille présentent un déficit de logements accessibles aux revenus modestes alors, qu'en même temps, il est constaté une forte présence de logements locatifs privés occupés par des ménages fragilisés ;
- **Projet porté par la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence** : L'opération pour cette enquête vise la réalisation de travaux de recyclage et de rénovation de deux immeubles situés dans le centre-ville de Marseille. Un Plan Partenarial d'Aménagement contrôlé par le concédant (la Métropole) lui fixe le périmètre des différentes opérations ;
- **Recours à l'expropriation** : En cas d'impossibilité d'accord amiable pour le rachat des lots auprès des propriétaires pour réaliser le projet, les pouvoirs publics peuvent avoir recours à l'expropriation. Dans ce cas, l'Utilité Publique doit être reconnue préalablement ;
- **Ouverture d'une enquête publique** : Un arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône du 31 décembre 2025 lance une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire concernant les immeubles situés 12 et 14 rue Vacon à Marseille ;
- **Indemnisation des propriétaires** : Si l'Utilité Publique est reconnue, les propriétaires expropriés pourront être indemnisés sur la base de l'estimation du service du Domaine, avec possibilité de recours auprès du juge de l'expropriation en cas de désaccord.

II2 - Objectifs recherchés par le porteur de projet

Les effets recherchés pour la mise en œuvre de ce projet, que l'on retrouve dans le dossier d'enquête en général et dans le PPA et son avenant en particulier, peuvent s'exprimer par diverses intentions complémentaires. Le CE propose cet ordre de présentation sans hiérarchisation des effets recherchés :

- La restauration de conditions d'habitat et de vie décentes pour tous ses habitants ;
- La relance de l'attractivité résidentielle et économique du quartier ;
- La préservation du patrimoine bâti urbain ;
- La volonté de maintenir un vecteur de l'identité marseillaise ;
- La volonté de valoriser à sa pleine mesure le potentiel considérable du centre-ville ;

Il met en évidence la problématique récurrente des centres anciens dégradés à des degrés divers sur le territoire métropolitain.

Liste des principaux objectifs qui en découlent :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle ;
- Permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers ;
- Restaurer le patrimoine bâti ;
- Redynamiser la fonction économique ;

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- Intervenir sur l'habitat privé dégradé ;
- Intervenir sur le cadre de vie (aménagement espaces et équipements publics, services aux habitants...)

III – ANALYSE BILANCIELLE

III1 – De l'intérêt général

Il est question ici de déterminer si l'utilité publique est effectivement avérée. Les critères à évaluer par le CE pour pouvoir donner son avis sur une opération repose selon lui sur 3 domaines principaux :

- le contenu du dossier et les arguments développés par le MO ;
- la participation du public à l'EP ;
- l'opinion qu'a pu se forger le CE au cours de l'EP.

- Concernant le dossier, le CE affirme qu'il est suffisamment détaillé pour justifier le projet. Le PPA et son avenant précisent de manière très cadrée les champs de l'action de la SPLA-IN, avant, pendant et après l'opération. La succession de dysfonctionnements subis par ces deux bâtiments a entraîné différentes décisions administratives de mises en sécurité. Les motifs et les arguments qui motivent l'opération y sont clairement précisés. Le CE a eu de la part du MO tous les compléments d'informations qui lui semblaient nécessaires.
- L'absence de participation du public est regrettable. Ni le public, ni les résidents du quartier, ni les locataires ne se sont exprimés lors des permanences du CE en déposant une contribution, ou encore en lui adressant un courrier comme cela était précisé dans l'avis d'EP. Seuls, deux propriétaires ont manifesté leur opposition. Leurs arguments ont retenu toute l'attention du CE qui les a analysés dans son rapport et les reprend plus loin dans ses conclusions.
- La lecture du dossier mais surtout la visite des lieux ont permis au CE de constater la réalité de l'état dégradé et les désordres dans les deux bâtiments. En particulier, les communs qui, en plus d'être vétustes, semblent fragilisés. Le CE n'est pas qualifié pour dire ce qui est dangereux ou pas. Toutefois, les éléments analysés dans le dossier d'EP et l'impression générale des visites sur site font effectivement ressortir l'aspect dégradé de ces 2 bâtiments.

Conclusion partielle :

Le CE estime que le but poursuivi et l'intérêt de l'opération projetée ont été correctement établis.

III2 – Des intérêts particuliers

Des propriétaires se sont manifestés durant l'EP. Leur opposition au projet a été exposé dans le rapport du CE qui a en donné son analyse. Leurs arguments sont pris en compte dans la réflexion du CE. Les questions complémentaires du CE et les réponses du MO, que l'on retrouve dans son rapport, ont pour vocation d'éclairer le public, et bien entendu les propriétaires concernées par le projet. On peut dégager deux thèmes suite à ces questionnements :

- L'Utilité Publique, pour laquelle le CE doit se prononcer ;
- Le montant des indemnités, sur laquelle le CE reviendra plus tard.

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Conclusion partielle :

Le CE estime qu'il a répondu aux interrogations des propriétaires que se sont manifestés. Au-delà de l'acceptabilité de la DUP elle-même, le CE comprend que l'enjeu pour les propriétaires est d'obtenir une plus « juste et préalable » indemnité d'expropriation supérieure à celle évaluée par le Domaine ?

III3 – De la nécessité d'exproprier

Concernant la détermination des parcelles et s'agissant d'une enquête conjointe, le CE a donné un avis favorable sans réserve ni recommandation dans un document à part.

Concernant la DUP, préalable au recours aux expropriations, le SPLA-IN déclare avoir tenter d'acquérir tous les lots auprès des propriétaires afin de devenir elle-même propriétaire de l'ensemble des 2 bâtiments. Cela lui aurait permis d'être en mesure de commencer les travaux de réhabilitation nécessaires sans avoir recours à la DUP. En conséquence, pour ce projet et afin d'aboutir, la DUP reste désormais la seule voie possible.

Conclusion partielle :

Le CE estime que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers.

III4 – Du bilan coût-avantages

- Le CE a compris la volonté exprimée dans ce projet d'offrir à des Marseillais à revenus modestes la possibilité d'habiter dans un centre-ville, deux immeubles réhabilités, aux normes et sécurisés dans leur structure ;
- Le CE a constaté, comme cela est bien expliqué dans le PPA et la charte du logement, qu'il y a bien obligation de reloger l'ensemble des locataires dans des conditions satisfaisantes en terme de sécurité et de prix du loyer ;
- Sans être un spécialiste du marché de l'immobilier, le CE considère que le coût de l'opération, alignée sur le prix moyen du marché pour le rachat amiable des lots lui apparaît conforme à ce qui se pratique dans ce secteur ;
- Le CE considère, après s'être renseigné sur le prix du m² dans le quartier (en dehors du dossier), que le coût de l'indemnisation évaluée par le Domaine en cas de DUP constitue une moyenne plausible ;
- Le CE considère que le coût des travaux de réhabilitation des 2 immeubles est conséquent pour la collectivité mais acceptable comparé aux enjeux ;
- Le CE admet et apprécie l'implication de certains propriétaires pour s'investir dans l'entretien de leur immeuble ;
- S'agissant d'un quartier à la fois populaire, à l'architecture remarquable mais paupérisé, le CE admet qu'en cas de DUP, certains propriétaires pourraient s'estimer dépossédés de leur bien ;

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- Le CE admet qu'en cas de DUP, la perte des loyers pour les propriétaires les priverait d'une source de revenus vraisemblablement non suffisamment compensée par l'indemnisation évaluée par le Domaine ;
- Le CE estime aussi que la prise en compte de l'entretien dans l'un des deux immeubles, si elle est bien réelle, arrive tardivement au regard de nombreuses négligences et désordres accumulés au fil des ans.

Conclusion partielle :

Le CE estime que les avantages d'une telle opération l'emportent sur les inconvénients.

III5 – Des inconvénients d'ordre sociaux

Comme pour d'autres secteurs à Marseille, le quartier concerné par cette DUP accuse une forte paupérisation et la tension en logements accessibles pour les plus modestes est palpable. Cela peut paradoxalement induire des loyers élevés, voire encourager les marchands de sommeil.

A la lecture du dossier, le CE a compris que le nombre d'appartements mis à la location, si le projet devait aboutir, ne va pas augmenter le parc. Pour le concessionnaire (la SPLA-IN) et le concédant (la Métropole), il s'agit bien dans ce projet de transformer « un parc social de fait » en « parc social de droit » par la production de logements sociaux dans un secteur en tension et fortement paupérisés.

Conclusion partielle :

Le CE estime qu'il n'y a pas d'aggravation des inconvénients d'ordre sociaux. La mise en place de loyers régulés devrait même réduire ceux-ci. Toutefois, sans augmentation du parc locatif, le besoin en logements « sociaux » risque très probablement d'être toujours en tension.

III6 – De l'atteinte à l'environnement

La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) après examen au cas par cas du projet de requalification des îlots d'habitat dégradé du quartier de Noailles (13001) en date du 10 août 2023, a décidé que le projet de requalification des îlots d'habitat dégradé du quartier de Noailles (13001) - Centre-ville de la commune de Marseille - n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Toutefois le CE a constaté, à la lecture du dossier, que les deux bâtiments, objet de cette DUP, ne répondent pas/plus aux normes environnementales d'aujourd'hui. Pour ne citer que les principales, le CE a retenu que l'air circulait mal, voire pas du tout dans certaines zones du bâti. De plus, des appartements ont des pièces à vivre sans fenêtres. La circulation de l'air est compromise au niveau de ce qui était considéré autrefois comme une courette, aujourd'hui encombrée. La présence de nuisibles est constatée et la présence de matériaux désormais proscrits est également évoquée.

La réhabilitation des deux immeubles implique l'obligation du MO de tenir compte des normes environnementales actuelles, ce qui ne peut qu'améliorer la situation. De plus, en étudiant le projet plus globalement, celui-ci s'inscrit dans la volonté de promouvoir une approche plus harmonieuse en terme d'environnement.

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Conclusion partielle :

Le CE considère que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement et au contraire qu'il améliorerait la situation existante.

III7 – De la compatibilité avec les documents d'urbanisme

Aucun impact, la zone UAp (zone urbaine à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien). La zone ne change ni de destination ni d'appellation.

Conclusion partielle :

Le CE constate que le projet est en cohérence avec les documents d'urbanismes et en conformité avec l'actuel PLUi de Marseille.

III8 – Du principe de précaution

Le drame de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018 qui a provoqué la mort de huit personnes a frappé les esprits. Cet événement tragique a marqué durablement les Marseillais. Le CE astreint à la neutralité s'impose de ne pas l'évoquer tel un argument absolu. Toutefois, il est difficile d'en faire abstraction car cela revient régulièrement dans la presse et c'est une source de préoccupations pour les décideurs institutionnels.

Conclusion partielle :

En conséquence le CE s'estime incompétent pour déterminer avec certitude le caractère suffisant et non excessif des mesures de précaution mises en œuvre au regard de l'intérêt de l'opération, de la plausibilité et de la gravité du risque.

IV – CONCLUSION GENERALE

Il s'agit pour le CE de mettre en balance les avantages et les inconvénients de l'opération. Il est demandé au CE de déterminer l'utilité ou la désutilité du projet en l'étudiant sous différents angles. Les conclusions partielles ci-dessus ont guidées la réflexion du CE.

IV1 – Les avantages du projet

- Maintien du caractère populaire du quartier sans 'gentrification' en permettant à des populations modestes de s'y maintenir ;
- La réhabilitation doit permettre d'y vivre en toute sécurité ;
- Aucune solution possible autre que celle du recours à la DUP pour mener à bien ce projet ;
- Relogement de l'ensemble des locataires dans des conditions satisfaisantes ;
- Coût de la DUP aligné sur le prix moyen du marché ;
- Le coût de l'indemnisation évaluée par le Domaine constitue une moyenne plausible ;
- Coût humain démesuré en cas de sinistre ;
- Met fin à des années de négligences ou de défaillances ;
- Mise en place d'un parc locatif régulé, par opposition à d'autres modes (AirB&B) ;
- Améliorations notables des conditions environnementales ;
- Sans effet sur la zone UAp (zone urbaine à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien) ;
- Avis neutre voire indifférent du public qui ne s'est pas manifesté.

Objet : l'utilité publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

IV2 – Les inconvénients du projet

- Atteinte au droit de propriété ;
- Coût des travaux de réhabilitation des 2 immeubles conséquent pour la communauté ;
- Non prise en compte des investissements humain et financier au profit de certains propriétaires dans le calcul de l'indemnité ;
- Perte des loyers pour les propriétaires et donc d'une source de revenus non suffisamment compensée par l'indemnisation évaluée par le Domaine ;
- Effet neutre, voire faible sur le parc locatif social en tension ;
- Ce projet offre peu de perspectives de rentabilité pour les bailleurs sociaux.

IV3 – Balance avantages/inconvénients

Les avantages de ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il peut générer. Le but de l'opération est suffisamment important pour justifier les inconvénients qu'il implique en termes d'atteinte à la propriété.

Estimant que :

- Le projet présenté dans le dossier d'enquête et le cadrage du PPA écartent la possibilité d'une opération immobilière contraire à l'objectif affiché : maintenir le caractère populaire de ce quartier et redynamiser celui-ci ;
- Le projet préserve l'identité et le caractère architectural du quartier, maintient la diversité sociale du Centre-Ville de Marseille et préserve la mixité activités/habitat ;
- Les dégradations et les désordres dans ces deux immeubles relevés dans le dossier et les conséquences que cela entraînent pour la population résidente justifient la nécessité de la reconnaissance de l'utilité publique pour mener à bien le projet ;
- La préservation du patrimoine bâti emblématique du centre-ville de Marseille et l'amélioration de l'environnement/cadre de vie/qualité de la vie ont été correctement pris en compte et respecte le PLUi.
- Les indemnités prévues pour les propriétaires sont un sujet qui mérite l'attention du Maître d'Ouvrage ;
- La prise en compte de ce dernier aspect pourrait avoir un impact favorable dans l'acceptabilité de l'Utilité Publique pour les propriétaires ;
- Que l'utilité publique est démontrée par l'enjeu du projet.

V – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Résultant des conclusions partielles et de l'analyse bilancielle exposées ci-dessus, je considère que l'enquête sur le territoire de la commune de Marseille, relative à la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille, relève bien de l'Utilité Publique.

En conséquence, j'émet un avis :

FAVORABLE
à la **Déclaration d'Utilité Publique** du projet

Assorti d'une recommandation :

Avoir une attention particulière pour des propriétaires qui se sont manifestés résolument dans l'entretien de leur immeuble.

Fait à Marseille, le 23 mars 2026
Le commissaire enquêteur



Laurent Moreaux