

*Jean-François TOUREL
Commissaire enquêteur*

Istres, le 28 octobre 2025

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

*Du 29 septembre au 20 octobre 2025
inclus*

***Déclaration d'utilité publique (DUP)
pour un projet de création de
logements sociaux dans le cadre de la
restructuration de l'îlot Hoche-
Versailles à Marseille***

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

		pages
I) <u>GENERALITES</u>		
- Objectif du projet	3	
- Problématique locale et projet	3	
- Cohérence du projet	3	
- Objet de l'enquête publique	4	
- Déroulement de l'enquête	4	
II) <u>APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	5	
III) <u>CONCLUSIONS MOTIVEES</u>	5	

I GENERALITES

- Objectif du projet

La demande de DUP présentée le 19 juin 2025 au préfet par la SPLA-IN AMP (société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix Marseille Provence) concerne la restructuration en profondeur de l'îlot Hoche-Versailles, dont des immeubles sont très dégradés, en assurant un recyclage foncier afin de poursuivre la revalorisation et le renfort d'activité de ce secteur. Cette opération qui concerne les immeubles du 118-116 avenue Camille Pelletan et du 2-4 rue Desaix dans le 3ème arrondissement de Marseille, permettra de lutter contre l'habitat insalubre et apportera une plus-value importante sur le plan urbain et de l'habitat. Elle permettra la création de logements sociaux.

- Problématique locale et projet

L'îlot « Hoche-Versailles » est l'un des quatre îlots prioritaires et démonstrateurs du projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille adopté en juin 2019 notamment par la Métropole Aix Marseille, la ville de Marseille et l'Etat à travers l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM). Les immeubles concernés sont les plus dégradés de l'îlot. Ces immeubles présentaient des désordres constructifs importants intérieurs et extérieurs constituant des risques pour la sécurité extérieure et celle des locataires. Ils ont été constatés par la ville de Marseille dans l'arrêté n° 2021_03818_VDM de mise en sécurité procédure d'urgence du 19 novembre 2021, pour l'immeuble 116, avenue Camille Pelletan, dans l'arrêté n° 2021_03816_VDM de mise en sécurité procédure d'urgence du 19 novembre 2021, pour le bâtiment 118, rue Camille Pelletan / 2 rue Desaix et dans l'arrêté n° 2021-03817-VDM de mise en sécurité procédure d'urgence du 19 novembre 2021, pour le bâtiment 4 rue Desaix.

Les immeubles concernés comprennent au total douze lots dont aucun appartient à la SPLA-IN mais à différents propriétaires.

Il est nécessaire qu'un arrêté du préfet déclare l'utilité publique afin de pouvoir mettre en œuvre la procédure d'expropriation de ces propriétaires (si les négociations amiables n'aboutissent pas) et de pouvoir ainsi faire réaliser les travaux de réhabilitation programmés.

La restructuration en profondeur de ces immeubles de l'îlot « Hoche-Versailles » constitue une opération concourant à la résorption de l'habitat dégradé en luttant pour réduire l'habitat indigne et en améliorant la sécurité des bâtiments. Un arrêté du préfet déclarant l'utilité publique est nécessaire pour pouvoir entreprendre la procédure d'expropriation des propriétaires pour lesquels les négociations amiables n'ont pas abouti.

Globalement, la mise sur le marché de logements sociaux en conformité avec les normes en vigueur permettra d'accueillir des habitants en centre-ville de manière pérenne. Ainsi, seront éliminés définitivement la vétusté des logements existants insalubres.

- Cohérence du projet

Cette cohérence nous paraît bien établie et apparaît sous les quatre aspects suivants :

- lutte contre l'indécence et l'insalubrité des logements ;
- nécessité d'augmenter le parc de logements sociaux ;
- attractivité des logements par les espaces créés ;
- capacité technique et financière de la SPLA-IN à mener ce projet.

- Objet de l'enquête publique

Pour assurer la mise en œuvre de cette opération, et avant toute réalisation des travaux nécessaires, il s'agit d'obtenir les autorisations prévues par la réglementation. Ainsi, un dossier a été déposé le 17 juin 2025 auprès du préfet par la SPLA-IN AMP et doit être soumis à la présente enquête publique unique. Il comporte deux parties distinctes :

- la demande de DUP (Déclaration d'utilité publique) ;
- les parcelles à exproprier et l'identité de leurs propriétaires.

La procédure de DUP est requise en raison de la réalisation des travaux d'utilité publique envisagés, qui nécessitent des acquisitions de foncier privé, par le biais de l'expropriation.

La préparation de l'organisation de l'enquête avec le service chargé du dossier à la préfecture s'est très bien déroulée et nous avons pu fixer les dates des permanences, vérifier le contenu réglementaire du dossier pour les deux parties le constituant et mis à l'enquête (DUP et parcellaire).

- Déroulement de l'enquête

Le projet a été soumis à l'enquête publique unique, conformément à l'article R. 131-4 du code de l'expropriation, du 29 septembre au 20 octobre 2025. Elle s'est déroulée dans des conditions normales conformément à l'arrêté préfectoral du 20 août 2025 la prescrivant. Le public a bien été informé de son déroulement avec les quatre permanences que nous avons tenues, mais également par l'insertion d'un avis, à deux reprises dans deux journaux locaux des Bouches-du-Rhône et les affichages certifiés par la mairie et par huissier pour les bâtiments concernés par le projet. Le public a pu consulter sans difficulté le dossier, conforme à la réglementation applicable, exprimer ses remarques et présenter ses observations sur un registre ouvert en mairie, Direction générale adjointe « Ville de demain », 40, rue Fauchier 13002 Marseille. L'accessibilité du dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie n'a pas fait l'objet remarque. Le public a pu également s'exprimer par courrier. Une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, du dépôt de dossier relatif à l'enquête a été adressée le 5 septembre 2025 donc préalablement à son ouverture, à chacun des propriétaires des parcelles à acquérir, à l'administrateur provisoire de l'immeuble 118, avenue Camille Pelletan. Une notification par huissier et des affichages en mairie ont été faits pour les propriétaires n'ayant pas accusé réception du courrier postal.

La fréquentation du public a été très faible puisqu'il n'y a eu aucune observation orale ou écrite sur les registres et aucun courrier. Seule, une personne s'est présentée pour avoir uniquement des éléments sur le dossier.

Même si l'intérêt du public a été extrêmement faible, nous pouvons conclure que l'information du public a été suffisante et correctement réalisée.

Précisons qu'à la fin de cette enquête, après avoir remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique au maître d'ouvrage, nous avons rédigé un rapport unique et des conclusions pour chacune des parties du dossier, dont les présentes conclusions motivées pour la DUP. Le préfet recevra ces documents et pourra alors terminer la procédure et prendre sa décision.

II) APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il ressort que l'opération est d'intérêt général (création de logements sociaux), que son utilité publique est bien avérée et qu'il faut recourir à l'expropriation pour y parvenir.

Mon avis s'appuie sur les trois points suivants :

1°) Après examen du dossier d'enquête, la réhabilitation de ces immeubles de l'îlot « Hoche-Versailles », très dégradés et présentant des mises en péril, me paraît être pleinement une opération à caractère général et non pas privé s'inscrivant dans le cadre de la restructuration en profondeur de l'îlot « Hoche-Versailles ». Il s'agit d'un projet faisant appel au dispositif incitatif de la DUP, nécessaire à la maîtrise foncière des immeubles du 116-118 avenue Camille Pelletan et 2-4 rue Desaix, dont les propriétaires n'ont pas accepté de vendre à l'amiable. Cette procédure permettra de réhabiliter ces immeubles et celui, lié structurellement, du 114 avenue Camille Pelletan qui appartient déjà à SPLA-IN AMP, en lançant les travaux de ces immeubles très dégradés et inutilisables en l'état.

2°) La visite extérieure des immeubles m'a permis de me faire une opinion positive sur la nécessité de l'opération : vu l'état des lieux, il est absolument indispensable de prendre les mesures prévues pour les réhabiliter ;

3°) Enfin, il faut souligner les points suivants qui me paraissent très porteurs pour cette opération :

- tous les logements réhabilités seront sociaux ;
- la réhabilitation de cet habitat ancien et très dégradé sera réalisée avec rénovation énergétique ;
- le financement assuré de l'opération qui sera réalisé par la SPLA-IN AMP, créée spécifiquement par les pouvoirs publics ; le coût global estimé pour l'ensemble de ces immeubles s'élève à 4 213 790 euros TTC selon le dossier établi (acquisitions foncières, études et travaux..) ; ces immeubles appartiendront à un seul propriétaire la SPLA-IN AMP, à la fin de la procédure d'enquête publique unique en cours ; cette appréciation des dépenses permet à tous les intéressés de s'assurer, compte tenu de leur importance, du caractère d'utilité publique de l'opération.

III) CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique unique qui s'est tenue du 29 septembre au 20 octobre 2025 est terminée. Elle s'est déroulée dans des conditions normales conformément à l'arrêté préfectoral du 20 août 2025 la prescrivant.

Après avoir :

- examiné l'ensemble des pièces du dossier,
- rencontré les services préfectoraux et la SPLA-IN ;
- visité les lieux extérieurs ;
- réalisé quatre permanences pour recevoir le public ;
- vérifié que l'information du public a été correctement réalisée ;

je m'appuie sur les arguments suivants :

- les appréciations développées précédemment qui montrent que l'opération est d'intérêt général et que son utilité publique est bien avérée ;
- les immeubles sont dans un état très délabré et non entretenus par les propriétaires (la ville de Marseille a dû procéder à des travaux d'office pour éviter le risque d'effondrement sur la voie publique) ;
- la réhabilitation de ces immeubles, pour être cohérente, doit se faire avec celle de l'immeuble voisin, structurellement lié, qui appartient déjà à la SPLA-IN AMP ; elle sera menée de manière écologique ; l'opération est coûteuse mais elle est bien assurée avec une appréciation établie des dépenses ; ainsi, seront levés définitivement les caractères reconnus de péril, désordres graves et interdictions d'occupation actuelles,
- la création de logements sociaux facilitant le maintien des personnes dans ce secteur ;
- les propriétaires concernés par l'expropriations seront indemnisés en respectant les règles générales applicables (contestation possible devant le juge) et les immeubles sont entièrement vacants ;
- la capacité technique et financière de la SPLA-IN AMP à mener le projet.

Tout ceci montre que cette réhabilitation n'entre pas dans le cadre d'une spéculation immobilière mais répond bien à une utilité publique.

En conclusion, j'émets un avis favorable à cette déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de la création de logements sociaux dans le cadre de la restructuration de l'îlot « Hoche-Versailles » du centre-ville de Marseille.



Jean-François TOUREL