

Jean-François TOUREL
Commissaire enquêteur

Istres le 28 octobre 2025

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 29 septembre au 20 octobre 2025 inclus

*Enquête parcellaire 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) GENERALITES

- Objectif du projet	3
- Problématique locale et projet	3
- Cohérence du projet	4
- Objet de l'enquête	4
- Déroulement de l'enquête	4

II) APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Prise en compte des droits de jouissance des occupants	5
- Montant des indemnités	5
- Foncier nécessaire pour réaliser l'opération	5

III) CONCLUSIONS MOTIVEES

5

I) GENERALITES

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP). Elle est nécessaire pour le projet de réhabilitation des immeubles sis 116-118 avenue Camille Pelletan et 2-4 rue Desaix de l'îlot Hoche-Versailles à Marseille de manière à déterminer, sans erreur possible, les biens à exproprier et leurs propriétaires.

- L'objectif du projet

Le dossier présenté au préfet par la SPLA-IN AMP (Société publique locale d'aménagement d'intérêt national d'Aix Marseille Provence) concerne la restructuration d'immeubles très dégradés en assurant un recyclage foncier afin de poursuivre la revalorisation du centre-ville de Marseille. Cette opération permettra de lutter contre l'habitat insalubre et apportera une plus-value importante sur le plan urbain et de l'habitat.

Des logements sociaux seront créés avec la réhabilitation des immeubles du 116-118 avenue Camille Pelletan et 2-4 rue Desaix à Marseille.

- 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. Ils n'ont pas fait l'objet de l'entretien nécessaire par les propriétaires et la ville de Marseille a dû procéder à des travaux d'office pour éviter des risques d'effondrement sur la voie publique.

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.

Les documents figurant au dossier, concernant l'enquête publique parcellaire, permettent de bien porter à la connaissance du public, qui pourra ainsi s'exprimer s'il le souhaite, le plan parcellaire des bâtiments, avec les emprises restant à acquérir et l'état parcellaire des parcelles à exproprier :

- 10 lots - numéro d'ordre parcellaire 1 – référence cadastrale 812 I – 55 – superficie cadastrale de 119 m² - 116, avenue Camille Pelletan 13003 Marseille ;
- 1 lot - numéro d'ordre parcellaire 1 – référence cadastrale 812 I – 56 – superficie cadastrale de 113 m² – 118 , avenue Camille Pelletan 13003 Marseille ;
- 1 lot - numéro d'ordre parcellaire 1 – référence cadastrale 812 I – 57 – superficie cadastrale de 89 m² – 4, rue Desaix 13003 Marseille.

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 pour assurer les travaux.

- Objet de l'enquête

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 19 juin 2025 auprès du préfet par la SPLA-IN AMP pour être soumis à une enquête publique unique concernant une DUP (Déclaration d'utilité publique) et les parcelles à exproprier avec l'identité de leurs propriétaires. C'est sur ce dernier point, relatif à l'enquête parcellaire, que nous nous prononçons dans les présentes conclusions motivées car le projet nécessite des acquisitions de foncier privé par le biais de l'expropriation des biens décrits précédemment.

- Déroulement de l'enquête

Le projet a été soumis à une enquête publique unique dans les formes réglementaires prévues par le code de l'expropriation (article R. 131-4) pendant 22 jours consécutifs, 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, tant par l'insertion d'un avis, à deux reprises dans deux journaux locaux des Bouches-du-Rhône, que par l'avis d'ouverture de l'enquête affiché en trois points de la mairie et sur les bâtiments concernés. Les constats d'affichage ont été dressé par la mairie et par un huissier de justice, à plusieurs reprises sur les bâtiments, au cours de l'enquête.

Une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, du dépôt de dossier relatif à cette 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, ce qui n'empêchera pas de continuer les négociations amiables d'achat pendant toute la durée de la procédure. Un huissier a été mandaté pour faire la notification aux propriétaires des deux lots n'ayant pas répondu à l'envoi postal et les notifications ont été affichées en mairie. Nous considérons donc que l'information a été convenablement réalisée.

Le public a pu consulter le dossier, conformément à la réglementation applicable, exprimer ses remarques et présenter ses observations sur un registre ouvert en mairie de Marseille, direction générale adjointe « Ville de demain », 40 rue Fauchier 13002 Marseille. L'accessibilité du dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie et lors de nos permanences n'a pas fait l'objet de remarque. Les personnes, qui le souhaitait, pouvait également s'exprimer par courrier. 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 au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse, nous avons rédigé un rapport unique et des conclusions séparées, avec notre avis, pour chacune des parties du dossier, dont les présentes conclusions motivées pour l'enquête parcellaire. Le préfet sera destinataire de ces documents, pourra alors terminer la procédure et prendre sa décision.

II) APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Prise en compte du droit de jouissance des occupants

Les logements et locaux commerciaux **ne sont plus occupés** par des propriétaires ou des locataires, les relogements provisoires ou définitifs ont été réalisés.

- Montant des indemnités

L'indemnisation qui sera proposée pour les biens situés sur les parcelles concernées par l'expropriation a fait l'objet d'une évaluation par la direction régionale des finances publiques valable 24 mois à partir de 7 octobre 2024. Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale sera nécessaire si l'opération n'est pas réalisée avant le 6 octobre 2026. Le juge des expropriations sera saisi en cas de désaccord des expropriés.

- Foncier nécessaire pour réaliser l'opération

Cette opération de réhabilitation de ces immeubles de l'îlot « Hoche-Versailles », qui présente un caractère d'intérêt général marqué traduisent une volonté sécuritaire et sociale bien argumentée qui dépasse les intérêts particuliers, doit impérativement comporter toutes les surfaces des immeubles concernés, sans possibilité d'erreur ou d'omission, et donc celles faisant l'objet de l'enquête parcellaire. En effet, c'est ainsi que pourra être réalisé, sans difficulté juridique et technique, ce projet cohérent de lutte contre l'insalubrité et la création de logements sociaux. Le coût global estimé pour l'ensemble du projet est de 4 213 790 € TTC selon le dossier établi (acquisitions foncières, travaux,...). Toutes les parcelles appartiendront à un seul propriétaire, la SPLA-IN AMP. En possédant déjà l'immeuble connexe du 114, avenue Camille Pelletan, elle pourra faire une requalification structurelle cohérente.

III) CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique unique qui s'est tenue du 29 septembre au 20 octobre 2025 étant terminée et après avoir :

- examiné l'ensemble des pièces du dossier, que nous considérons comme réglementaire ;
- rencontré les services préfectoraux et la SPLA-IN AMP ;
- visité depuis l'extérieur les lieux ;
- réalisé quatre permanences pour recevoir le public ;
- vérifié la bonne l'information du public et des propriétaires ;

je m'appuie sur les arguments suivants :

- l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et à l'arrêté préfectoral du 20 août 2025 ;
- l'information des propriétaires des parcelles concernées par l'enquête a été bien personnalisée et convenablement réalisée, en respectant le cadre légal, comme indiqué précédemment ;
- l'état et le plan parcellaire fournis dans le dossier sont corrects ; ils n'ont pas donné lieu au cours de l'enquête à des observations des propriétaires concernés ;
- les points développés dans mes appréciations personnelles ;
- le public ne s'est pas opposé au dossier parcellaire de l'enquête ;
- la capacité technique et financière de la SPLA-IN AMP pour mener à terme le projet.

Ainsi, en conclusion, j'émets un avis favorable à l'enquête parcellaire ouverte en vue de la création de logements sociaux dans le cadre de l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de l'îlot « Hoche-Versailles » à Marseille.



Jean-François TOUREL