

**Jean-François TOUREL**  
**Commissaire enquêteur**

**Istres le 28 octobre 2025**

## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

***Du 29 septembre au 20 octobre inclus***

# ***Déclaration d'utilité publique et parcellaire pour un projet de création de logements sociaux dans le cadre de la restructuration de l'îlot Hoche Versailles à Marseille***

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



## **SOMMAIRE**

	pages
<b>I) GENERALITES</b>	
I-1 Contexte du projet .....	3
I-2 Cadre juridique applicable .....	3
I-3 Objet de l'enquête.....	4
I-4 Stratégie territorialisée pour lutter contre l'habitat indigne....	4
I-5 Présentation de l'état initial des deux immeubles.....	5
I-6 Projet d'aménagement de recyclage foncier et ses enjeux ....	7
<b>II) ANALYSE DU PROJET</b>	
II-1 Compatibilité du projet avec le SCOT .....	8
II-2 Compatibilité du projet avec le PLUi .....	10
II-3 Avantages et inconvénients du projet .....	10
<b>III) PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER</b>	
III-1 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique...	10
III-2 Dossier d'enquête parcellaire.....	11
<b>IV) ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	
IV-1 Désignation du commissaire enquêteur .....	11
IV-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête .....	11
IV-3 Réunions et visite des lieux .....	12
IV-4 Mesures de publicité .....	12
<b>V) DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	
V-1 Permanences réalisées .....	13
V-2 Contribution du public recueillies lors de l'enquête publique ...	13
V-3 Clôture de l'enquête.....	13
<b>VI) SUITE A DONNER AU RAPPORT .....</b>	<b>13</b>
<b>VII) ANNEXES .....</b>	<b>14</b>

## **D. GENERALITES**

### **I-1 Contexte du projet**

Le dossier de demande d'enquête publique est présenté au préfet par la SPLA-IN AMP (Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence) qui porte le projet pour le compte de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM) sur le territoire de la Métropole Aix Marseille et de la commune de Marseille. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la restructuration en profondeur de l'îlot « Hoche Versailles » très dégradé en assurant un recyclage foncier afin de poursuivre la revalorisation et le renfort d'attractivité de ce secteur. Cette opération envisagée en vue du lancement de la procédure préalable à la DUP (déclaration d'utilité publique) vise les immeubles situés 116/118 avenue Camille Pelletan et 2/4 rue Desaix. Cela apportera une plus-value importante sur le plan urbain et de l'habitat. Cette restructuration permettra de créer des logements sociaux.

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. C'est dans ce cadre, qu'un dossier a été préparé 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) ;
- l'enquête parcellaire.

La procédure de DUP est requise en raison de la réalisation de travaux d'utilité publique nécessitant des acquisitions de foncier privé, éventuellement par le biais de l'expropriation. En ce qui concerne l'enquête parcellaire, elle a pour but de procéder à la détermination précise des parcelles à acquérir ainsi qu'à la recherche des propriétaires et des titulaires des droits. La procédure étant terminée, le transfert de propriété pourra avoir lieu soit à l'amiable par acte de vente, soit par le biais d'une ordonnance d'expropriation prononcée par le juge.

### **I-2 Cadre juridique applicable**

La SPLA-IN AMP a déposé un dossier de demande d'autorisation unique en date du 19 juin 2025 pour réaliser ce projet en se conformant aux textes ci-après.

#### **- Code de l'expropriation**

Pour l'enquête publique, cette demande d'autorisation unique est présentée conformément aux articles L.110-1 à L.121-5 pour la partie législative et des articles R.111-1 à R.112-24 pour la partie réglementaire. Dans son arrêté du 20 août 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique, le préfet a considéré que le dossier final présenté était complet et régulier.

#### **- Enquête parcellaire**

L'article R.131-14 de ce code est concerné car la SPLA-IN AMP est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires. Ceci permet à l'enquête parcellaire d'être réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la DUP.

Il est à noter qu'après avoir déposé un dossier de demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), elle s'est positionnée en faveur d'une exemption de réalisation d'évaluation environnementale pour le projet de requalification de l'habitat ancien dégradé sur le secteur de « Hoche-Versailles » par la SPLA-IN AMP.

### **I-3 Objet de l'enquête**

Il s'agit de soumettre le projet à une enquête publique unique dans les formes prévues aux articles susmentionnés du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; celle-ci est donc menée selon la procédure de droit commun par un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif, d'une durée minimale de quinze jours. Dans le cas présent, celle-ci s'est déroulée sur une durée de vingt-deux jours consécutifs.

Durant l'enquête, le public peut consulter le dossier, exprimer ses remarques et présenter ses observations sur deux registres ouverts en mairie Marseille, Direction générale adjointe « ville de demain, 40 rue Fauchier 13002 Marseille. Il peut rencontrer, en cas de besoin, le commissaire enquêteur désigné lors des quatre permanences prévues. Il peut également s'exprimer par courrier destiné au commissaire enquêteur.

A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur adresse son rapport unique et ses deux conclusions au préfet afin qu'il puisse terminer la procédure et prendre sa décision. Toutes ces dispositions sont reprises précisément dans l'arrêté préfectoral du 20 août 2025.

### **I-4 Stratégie territorialisée de lutte contre l'habitat indigne**

Par délibération du 13 décembre 2018, le conseil de la Métropole Aix Marseille a approuvé la stratégie territorialisée de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble de son territoire et notamment la mise en place d'outils pour répondre à cet objectif (cf. annexe 1). Ainsi, l'ilot « 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). Le PPA a cinq objectifs (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 et redynamiser la fonction économique). L'ilot prioritaire « Hoche-Versailles », au regard des enjeux sociaux et urbains, a fait l'objet d'un projet de requalification urbaine. Il a reçu un avis favorable de l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) et une convention NPNRU a été signée en février 2024. Pour faciliter l'atteinte de ces objectifs, la SPLA-IN AMP a été créée et ses statuts ont été approuvés par la métropole Aix Marseille en date du 19 décembre 2019.

L'EPAEM a décidé par délibération en date du 23 juin 2022 de confier à la SPLA-IN AMP la concession relative à l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de l'ilot « Hoche-Versailles » à Marseille. Après accord de la SPLA-IN AMP par délibération en date du 5 juillet 2022, le traité de concession a été signé le 30 septembre 2022 entre l'EPAEM et la SPLA-IN AMP (ensuite un avenant n°1 a été fait en date 10 janvier 2024).

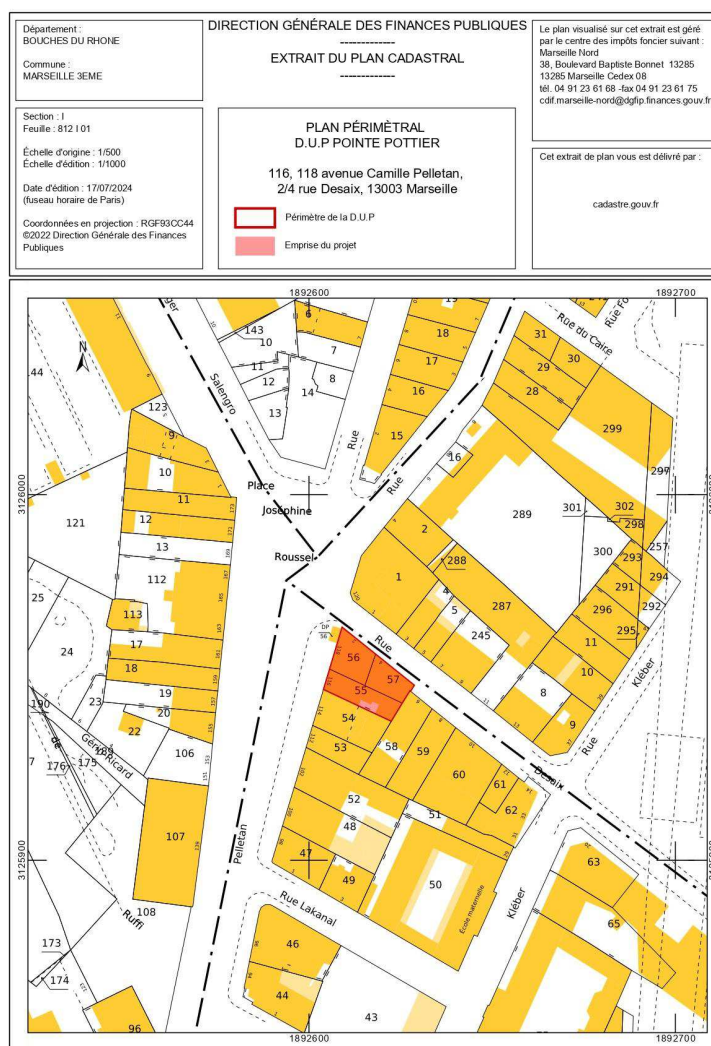
L'opération envisagée dans le cadre du lancement de la procédure préalable à la DUP vise deux ensembles de l'ilot « Hoche-Versailles » dont l'un est en copropriété sous administration provisoire (sis 116 avenue Camille Pelletan 13003 Marseille) et l'autre en

monopropriété (sis 118 avenue Camille Pelletan / 2-4 rue Desaix 13003 Marseille). Ceci constitue une opération mettant en œuvre les objectifs du PPA. Ainsi, il a été constitué un dossier en vue d'obtenir du préfet un arrêté déclarant l'utilité publique, pour pouvoir lancer effectivement la procédure d'expropriation des propriétaires pour lesquels les négociations amiables n'aboutissent pas.

### **I-5 Présentation de l'état initial des immeubles**

Ces immeubles de la fin du XVIIIème siècle sont les plus anciens de l'îlot prioritaire. L'immeuble sis 116, avenue Camille Pelletan, référence cadastrale 812 I 0055, est une copropriété composée d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée (bâtiment A), d'un immeuble de fond de cour avec un étage sur rez-de-chaussée (bâtiment B) et d'une cour entre les bâtiments, sur une parcelle de 119 m². L'immeuble est composé de dix lots de copropriété dont huit logements et un local commercial. Ces lots appartiennent à neuf copropriétaires.

L'immeuble sis 118, avenue Camille Pelletan angle 2-4 rue Desaix, référence cadastrale 812 I 0056 pour bâtiment 118, avenue Camille Pelletan / 2, rue Desaix, d'une superficie parcellaire de 113 m², et référence cadastrale 812 I 0057, pour le bâtiment 4, rue Desaix, d'une superficie parcellaire de 89 m². C'est une monopropriété composée de deux maisons contigües de deux étages sur un rez-de-chaussée comprenant cinq locaux commerciaux et onze logements.



Plan parcellaire des immeubles concernés

Ces immeubles présentaient des désordres constructifs importants intérieurs et extérieurs présentant 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°2 021\_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.

### Façades et intérieurs dégradés



116, avenue Camille Pelletan



118, avenue Camille Pelletan / 2-4 rue Desaix





Malgré la prise d'une succession de procédures administratives (cf. annexe 2), les propriétaires (y compris l'administrateur provisoire du 118, avenue Camille Pelletan) n'ont pas mis en œuvre les travaux permettant d'effectuer une mainlevée des arrêtés. Face à cette défaillance et à cette carence, la Ville de Marseille a été dans l'obligation de mener des travaux d'office liés à la mise en sécurité urgente sur lesdits immeubles, lesquels se sont achevés le 22 avril 2022 :

- étalement de tous les planchers et des cages d'escaliers de tous les immeubles afin de sécuriser l'accès à tous les espaces tout en déchargeant les murs porteurs faisant l'objet de désordres importants ;
- dépose des dalles, chapes et revêtements de sols venus alourdir les planchers au fil des ans et des réhabilitations successives ;
- débarrassage des encombrants surchargeant les planchers et purge des éléments instables de faux plafonds menaçant de chuter ;
- étrésillonnage de toutes les ouvertures en façade afin d'éviter leur fissuration et leur déformation ;
- Pose de tirants en façades afin d'ancrer les murs de façades dans les murs de refends porteurs,
- purge des éléments instables et reprise des fissures en façade ;
- révision ou remplacement des toitures afin d'éviter les infiltrations d'eaux et une dégradation des bâtiments.

Les immeubles sont aujourd'hui sécurisés provisoirement et nécessitent toujours la mise en œuvre de travaux définitifs structurels et de second œuvre pour être habitables. Les immeubles ont été entièrement évacués et les occupants ont été temporairement ou

définitivement relogés.

### **I-6 Projet d'aménagement de recyclage foncier et ses enjeux**

L'opération soumise à DUP vise ainsi à requalifier les immeubles dégradés présentés ci-dessus. L'immeuble dégradé du n°114 avenue Camille Pelletan, mitoyen et en pleine propriété de la SPLA-IN AMP, sera lui aussi intégré à ce projet de requalification. Ce projet participe à une stratégie de requalification d'ensemble de l'habitat ancien sur le quartier de « Hoche-Versailles », portée par la SPLA-IN AMP. Les immeubles objet du présent dossier de DUP sont situés à l'extérieur de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Marseille, devenue Site Patrimonial Remarquable (SPRR), créée le 28 juin 2018.

Une fois les immeubles sis 116 et 118 avenue Camille Pelletan / 2-4 rue Desaix objets du présent dossier de DUP maîtrisés (ainsi que l'immeuble sis 114 avenue Camille Pelletan acquis par la SPLA-IN AMP en juillet 2024), ils feront l'objet d'une opération complète de réhabilitation. Les structures seront sécurisées et reprises en fonction des conclusions du diagnostic technique. Une fois les risques levés, les travaux de réhabilitation pourront être engagés dans le respect du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) applicable sur ce secteur. L'objectif du projet est de redonner à ces immeubles leur valeur patrimoniale et leur intégrité architecturale, tout en assurant leur adaptation aux normes actuelles de confort, de salubrité et de performance énergétique. Les toitures seront entièrement reprises en tuiles de terre cuite naturelles, avec des pentes conformes à la réglementation, afin de protéger les façades et de respecter l'écriture architecturale traditionnelle du bâti marseillais. Les façades seront restaurées selon les prescriptions du PLUi, typiques du patrimoine local. Les menuiseries en bois seront remplacées ou rénovées à l'identique. Les volets seront en bois plein, peints dans des teintes autorisées, et les portes d'entrée retrouveront leurs couleurs profondes caractéristiques. Les constructions présentes en cœur d'îlot, aujourd'hui vétustes et sans qualité architecturale, seront démolies. Cette opération permettra d'assainir les fonds de cour, et de restituer des respirations urbaines au sein d'un tissu historiquement dense, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion durable des eaux pluviales. Le coût global est estimé pour l'ensemble du projet est de 4 213 790 € selon le dossier établi (acquisitions foncières, travaux,...).

Les enjeux sont les suivants :

- la lutte contre l'indécence et l'insalubrité des immeubles qui ont fait l'objet d'arrêtes de péril avec interdiction d'habiter avec la volonté de réhabiliter les bâtiments dans la perspective de créer des logements habitables respectant les réglementations en vigueur;
- la volonté, en intégrant l'immeuble du 114, avenue Camille Pelletan, de réaliser un traitement cohérent afin de résoudre les problématiques structurelles communes ;
- la réalisation de logements sociaux dans le respect des ambitions environnementales et patrimoniales en concertation avec l'association régionale des organismes HLM (ARHLM) et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP 13) ;
- la mise en valeur des caractéristiques constructives et bioclimatiques ;
- l'amélioration de l'aération de l'habitat dense de ce secteur par les démolitions de certaines parties sans intérêt architectural.

## **II) Analyse du projet**



## **II-1 Compatibilité du projet avec le SCOT**

L'objet même de l'intervention de la SPLA-IN AMP, au travers de la concession relative à l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat dégradé de l'îlot « Hoche Versailles », est intégré au document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT (approuvé au 30 juin 2025). En effet, celui-ci stipule en objectif 4-5-2 qu'il est nécessaire :

- d'affirmer la priorité de l'amélioration de l'existant notamment pour répondre aux besoins des plus défavorisés et diminuer l'empreinte carbone et environnementale du secteur logement ;
- d'accélérer les interventions dans les secteurs caractérisés par un habitat privé indigne, notamment en lien avec le PPA du centre-ville de Marseille.

Le projet de DUP en lui-même répond aux orientations du PADD et du DOO du SCOT, et notamment :

- le projet de requalification des immeubles par leur réhabilitation lourde correspond aux orientations du SCOT et notamment :

- pour les axes 1 et 2 du PADD, les orientations visant à valoriser les centres anciens en s'appuyant sur leurs caractéristiques patrimoniales, accompagner les mutations nécessitées par le renouvellement, tout en répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants et viser à une plus grande sobriété foncière et accroître la part du renouvellement urbain (en intégrant les contraintes spécifiques) ;
- pour le secteur à enjeu « Marseille centre » de l'annexe du DOO, les orientations visant à structurer la filière de la rénovation et de la réhabilitation, aérer le tissu urbain de manière ajustée et maîtrisée (avec notamment une valorisation de la nature en ville et l'aménagement des espaces semi-publics) et valoriser le recyclage urbain (réhabilitation, réaffectation, rénovation) ;

- la programmation exclusive de logements sociaux aux étages des immeubles réhabilités et de petits locaux d'activité en rez-de-chaussée, correspond aux orientations fixées par le SCOT et notamment :

- l'objectif 4-1-2 du DOO du SCOT précisant qu'il est nécessaire de favoriser une mixité sociale équilibrée pour faciliter les parcours résidentiels en veillant à :
  - programmer la création de logements sociaux dans les quartiers où l'offre sociale est insuffisante ;
  - diversifier l'offre vers d'autres produits dans les quartiers où la proportion de logement social est majoritaire, ou très significative ;
  - réaliser prioritairement les logements sociaux dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et bien pourvus en équipements collectifs, services, commerces, ... Ils sont à éviter dans les espaces isolés ou non appropriés pour du logement (contraintes climatiques, bruit, pollutions, ...) ;

- les ambitions environnementales et patrimoniales, fixées par la SPLA-IN AMP pour l'opération, correspondent aux orientations fixées par le SCOT et notamment :

- pour l'axe 3 du PADD, l'orientation visant à adapter les villes pour faire face à

l'augmentation de la fréquence et de la sévérité des épisodes de forte chaleur ;

- pour le secteur à enjeu « Marseille centre » de l'annexe du DOO, l'orientation visant à faire de l'amélioration du cadre de vie un levier d'action pour construire une ville plus durable, plus désirable, plus innovante et plus solidaire, et plus particulièrement la réponse aux objectifs de transition et l'adaptation de la ville au changement climatique :
  - promouvoir la qualité de l'environnement dans tout projet de rénovation urbain ;
  - adapter le centre-ville aux effets du changement climatique (limitation des effets des îlots de chaleur en surface, création d'îlots de fraîcheur, désimperméabilisation des sols, meilleure gestion de l'eau, réintroduction de la nature, amélioration du confort thermique...) en cohérence avec les différentes stratégies déployées sur le territoire, telles que le Plan Climat Air Énergie métropolitain et le Plan Arbres de la ville de Marseille) et avec des stratégies contextualisées et réalistes qui restent respectueuses des patrimoines ;
  - adapter le bâti ancien et récent au changement climatique en inventant de nouvelles façons d'habiter (adaptabilité du logement, utilisation du toit, surélévation, ventilation naturelle...) avec une ambition de haute exigence en matière de conception et de réalisation pour tendre vers une plus grande qualité d'habiter (isolation, grands logements, logements traversants, balcons...) ;
  - améliorer l'efficacité énergétique et réduire l'impact environnemental en privilégiant les énergies renouvelables, la réduction de la consommation d'énergie.

## **II-2 Compatibilité du projet avec le PLUi**

La conformité du projet avec le règlement du PLUi (plan local d'urbanisme) sera assurée en lien avec les équipes de maîtrise d'œuvre du futur projet et les services de l'urbanisme de la ville de Marseille. Les immeubles sont situés dans la zone UAe3 du PLUi applicable de la ville de Marseille, dont l'objectif principal est l'évolution de tissus urbains centraux, avec des hauteurs maximales pouvant atteindre 25 m.

## **II-3 Avantages et inconvénients du projet**

La justification d'une DUP repose sur la reconnaissance de son utilité publique qui justifie le recours à l'expropriation. Examinons si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social du projet ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente. S'il en est bien ainsi, l'opération peut être légalement déclarée d'utilité publique.

**Les inconvénients du projet** ont trait à l'atteinte du droit de propriété par le recours à l'expropriation ainsi que les nuisances en phase de travaux. Aucun propriétaire ou locataire n'habite ou exerce une activité dans les immeubles concernés. La SPLA-IN s'est engagée à réduire ou éviter les nuisances durant les travaux. Pour les propriétaires expropriés une

compensation financière leur sera allouée répondant à la valeur estimée du bien par le service du Domaine.

**Les avantages du projet sont les suivants :**

- réaliser le projet à brève échéance,
- restructurer les immeubles dégradés et mettre fin à l'insalubrité des logements ;
- améliorer l'image du centre-ville et renforcer son dynamisme et son attractivité ;
- augmenter l'offre de logements sociaux et participer à la lutte contre leur vacance ;
- associer compétence et financement pour mener à bien le projet.

Ces différents points permettent de considérer que l'opération répond bien à la stratégie territorialisée de lutte contre l'habitat indigne et au PPA du centre-ville de Marseille. Dans ces conditions, nous pensons que les avantages du projet sont très significatifs et que ses inconvénients sont très faibles pour la propriété privée. La DUP et le parcellaire demandés par la SPLA-IN AMP nous paraissent justifiés et lui permettra de finaliser la maîtrise foncière du projet de transformation de l'îlot « Hoche-Versailles ».

### **III) PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER**

Le dossier de demande d'autorisation unique comporte les pièces administratives nécessaires pour les deux parties concernant l'utilité publique du projet de création de logements sociaux et l'enquête parcellaire liées au projet.

#### **III-1 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

Il comporte :

- une notice descriptive détaillée ;
- un plan de situation ;
- un plan général des travaux ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses ;
- 26 annexes explicitant de nombreux points décrits dans la notice descriptive, notamment les arrêtés de périls et le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille.

#### **III-2 Dossier d'enquête parcellaire**

Lié au dossier d'enquête préalable à la DUP, il comporte :

- un plan parcellaire régulier des terrains et des bâtiments ;
- la liste des propriétaires et des informations sur l'état parcellaire relatif aux douze lots n'appartenant pas à la SPLA-IN mais à d'autres propriétaires (y compris l'administrateur provisoire pour l'immeuble du 116, avenue Camille Pelletan et de la maison fond de cour) :
  - 10 lots - numéro d'ordre parcellaire 1 – référence cadastrale 812 I – 55 – superficie cadastrale de 119 m<sup>2</sup> - 116, avenue Camille Pelletan 13003 Marseille ;
  - 1 lot - numéro d'ordre parcellaire 1 – référence cadastrale 812 I – 56 – superficie cadastrale de 113 m<sup>2</sup> – 118, avenue Camille Pelletan 13003 Marseille ;
  - 1 lot - numéro d'ordre parcellaire 1 – référence cadastrale 812 I

## **IV) ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **IV-1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E25000053/13 du 1<sup>er</sup> juillet 2025 signée par le Président du tribunal administratif de Marseille, nous, Jean-François TOUREL avons été nommé en qualité de commissaire enquêteur et chargé de conduire l'enquête publique unique préalable à l'utilité publique et au parcellaire en vue de la création de logements sociaux, dans le cadre de la restructuration de l'îlot « Hoche Versailles » sur la commune de Marseille (cf. annexe 3).

### **IV-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête**

L'arrêté préfectoral portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique a été signé le 20 août 2025 ainsi que l'avis d'enquête (cf. annexe 4). Il précise son objet, la désignation du commissaire enquêteur, la procédure de déroulement de l'enquête, les propositions et observations du public (conditions de consultation du dossier et les diverses possibilités pour le public de consigner ses observations et ses propositions du lundi 29 septembre au lundi 20 octobre 2025 inclus). Y figurent aussi les conditions de la publicité de l'enquête avec notamment des affichages et des parutions dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Bouches-du-Rhône. Une partie précise toutes les dispositions particulières pour l'enquête parcellaire, avec notamment l'information faite par notification effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception à chacun des propriétaires concernés (dépôt du dossier en mairie, documents à fournir en réponse). L'arrêté précise les missions du commissaire enquêteur, la clôture de l'enquête et les décisions éventuellement adoptées à son terme, la consultation du rapport et des deux conclusions motivées du commissaire enquêteur, les coordonnées des services intéressés ainsi que les conditions d'exécution de l'arrêté. Le public pourra adresser des courriers au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, mairie de Marseille, direction générale adjointe « ville de demain », 40, rue Fauchier 13002 Marseille ou rédiger ses observations sur les deux registres disponibles (DUP et parcellaire) à l'adresse ci-dessus, pendant toute la durée de l'enquête y compris lors des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur toutes les semaines depuis le 29 septembre jusqu'au 20 octobre 2025 inclus avec les dates et heures précises.

### **IV-3 Réunions et visite des lieux**

Après avoir pris connaissance et étudié les premiers documents transmis par la préfecture et le tribunal administratif, nous avons tenu le 9 juillet 2025 une réunion préparatoire avec Madame BREAUD, bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement, chargée du dossier en préfecture. Nous avons fixé les dates des permanences. Nous avons reçu un pré-dossier du projet.

Le 4 septembre 2025, nous avons rencontré la SPLA-IN : mesdames Valérie ROBERT (directrice de l'aménagement), Vanessa GIRIBALDI (responsable du pôle foncier) et Alice PERARD (chef de projet). Nous avons échangé sur divers points (affichages, accueil du public et mise en place de panneaux d'information en mairie, diverses questions techniques soulevées à la première lecture des documents transmis, fixation d'une visite des lieux...).

Le 11 septembre 2025, Madame Alice PERARD nous a fait visiter l'extérieur des immeubles concernés de l'îlot « Hoche-Versailles ». Nous avons pu vraiment constater de

l'extérieur l'état de délabrement des bâtiments et d'une partie des travaux de mise en sécurité réalisés.

Le 29 octobre 2025, nous avons tenu une nouvelle réunion avec Madame Alice PERARD qui nous a fourni des précisions sur diverses observations que nous avons rassemblées lors de la lecture plus approfondie du dossier. Nous avons également échangé sur la mise en place effective des affichages sur les immeubles concernés et en mairie. Nous avons examiné les conditions d'envoi des notifications nécessaires pour informer personnellement du dossier d'enquête publique les personnes propriétaires des lots dans les immeubles ainsi que l'administrateur provisoire du 116 avenue Camille Pelletan. Nous avons pu ainsi nous assurer que tous les délais réglementaires étaient bien respectés (cf. annexe 9).

#### **IV-4 Mesures de publicité**

Ces mesures concernent d'une part les affichages réglementaires en mairie et sur certains immeubles de l'îlot « Hoche-Versailles » en vue d'une part, d'assurer la meilleure information possible du public sur cette enquête publique et d'autre part la parution de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux. L'avis d'enquête a bien été apposé à la mairie centrale, à celle du 2 et 3 ainsi qu'au lieu des permanences de l'enquête en respectant le délai de 15 jours avant le début de l'enquête publique. Des affiches reprenant cet avis d'enquête publique, bien visibles et lisibles des voies publiques, ont été mises dans les délais sur les immeubles concernés par l'enquête publique. La directrice d'appui fonctionnel de la DGAVD par délégation du maire de Marseille a signé, le 21 octobre 2025, l'attestation qui certifie que les affichages ont bien eu lieu tout au long de la durée de l'enquête, en ce qui concerne la mairie, Direction Générale Adjointe « Ville de demain », 40, rue Fauchier 13002 Marseille, la mairie du 2/3 et l'hôtel de ville (cf. annexe 6). L'attestation de l'affichage sur les bâtiments concernés par le projet a été réalisée par huissier (cf. annexe 7).

L'avis d'enquête est accessible sur le site de la préfecture et les premières annonces dans la Marseillaise et le Provençal ont eu lieu le 18 septembre 2025, en respectant le délai de huit jours avant le début de l'enquête. Ces annonces ont été renouvelées dans ces deux journaux, le 30 septembre 2025, dans le délai prévu par la réglementation (huit premiers jours de l'enquête - cf. annexe 5).

**Les dispositions de l'arrêté préfectoral d'enquête publique ont bien été respectées.**

### **V) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.**

#### **V-1 Permanences réalisées**

Elles ont lieu en mairie centrale de Marseille, DGA « Ville de demain 40, rue Fauchier 13002 MARSEILLE suivant le planning suivant.

- Lundi 29 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 8 octobre 2025 de 13h45 à 16h45
- Mardi 14 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- Lundi 20 octobre 2025 de 13h45 à 16h45

#### **V-2 Contributions du public recueillies lors de l'enquête publique**

Il n'y a eu aucune contribution du public recueillie sur les registres (DUP et parcellaire) ou

par tout autre moyen disponible. Seule l'épouse d'un des propriétaires s'est présentée le 14 octobre 2025 pour consulter le dossier mais n'a fait aucune observation écrite ou orale. Sa visite avec son objet a été mentionnée dans les deux registres par le commissaire enquêteur.

### **V-3 Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le 20 octobre 2025 à 16h45. Un procès-verbal de synthèse a été remis au pétitionnaire le 24 octobre 2025 qui en a pris acte (cf. annexe 8).

## **VI) SUITE A DONNER AU RAPPORT**

Le présent rapport, accompagné de ses pièces annexes, ainsi que les deux conclusions motivées sur la DUP et le parcellaire, est transmis à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement, bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement. Nous lui remettons également :

- le dossier soumis à l'enquête publique provenant de la mairie de Marseille ;
- les deux registres d'enquête - DUP et parcellaire- mis en place pour recueillir les observations du public, clos à la fin de l'enquête publique.



Jean-François TOUREL

**VII) ANNEXES RELATIVES AU RAPPORT CONCERNANT LA DUP ET  
LE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE CREATION DE LOGEMENTS  
SOCIAUX DANS LE CADRE DE LA RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
« HOCHÉ-VERSAILLES »**

**ANNEXE 1 : Stratégie territorialisée de lutte contre l'habitat indigne de la Métropole  
Aix Marseille**

**ANNEXE 2 : Liste des arrêtés de sécurité visant les immeubles concernés**

**ANNEXE 3 : Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif**

**ANNEXE 4 : Arrêté préfectoral et avis d'enquête du 20 août 2025**

**ANNEXE 5 : Annonces légales parues dans la presse**

**ANNEXE 6 : Attestations d'affichage mairie**

**ANNEXE 7 : Attestation d'huissier**

**ANNEXE 8 : Procès-verbal de synthèse et réponse de la SPLA-IN AMP**

**ANNEXE 9 : Synthèse des notifications d'ouverture**