

**AVIS**  
**du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**sur**  
**le PARCELLAIRE**

**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)**

**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 - PREAMBULE**

## **II – Pourquoi une DUP**

## **III - Le PARCELLAIRE**

III1 - Etat parcellaire

III2 - Mesures de publicité

III3 - Notifications individuelles

III4 - Contributions du Public

III5 - Analyse des contributions

## **IV - AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

IV1 - Eléments justifiant l'avis

IV2 - Bilan de l'identification des propriétaires

IV3 - Conclusion et avis

**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. »

## **I1 - PREAMBULE**

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 motivées 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 de l'avis du commissaire enquêteur sur le parcellaire.**

**Article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :**

« Lorsque l'expropriant 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, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

## **II - Pourquoi une DUP**

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.

Il a été constaté par différentes Institutions (Etat, Métropole, Ville de Marseille etc...) une dégradation visible du site patrimonial remarquable que constitue le centre historique de Marseille. Le processus de dégradation profond relève de différentes causes imputables à la fois à l'ancienneté du bâti et aux manques de cohérence et de suivi de l'entretien minimum requis. Des carences structurelles ont été mises au jour. Les pathologies du bâti sont nombreuses et complexes avec en particulier les liens physiques des copropriétés qui partagent des murs mitoyens porteurs.

Par ailleurs, il est admis que des quartiers du Centre-Ville de Marseille présentent un déficit en logements sociaux, et dans le même temps, un très fort taux de logements locatifs privés, abritant des ménages fragilisés et paupérisés, avec des loyers relativement élevés, voire prohibitifs pour certains d'entre eux.

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 (décrit dans le rapport d'EP du CE).

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

Il est précisé également, dans les intentions du PPA, que ce type d'intervention publique vise à rénover de manière complète et pérenne des immeubles particulièrement dégradés. Il s'agit de transformer, selon la formule employée dans le projet, « un parc social de fait » en « parc social de droit » par la production de logements sociaux dans des secteurs en tension et fortement paupérisés.

Les propriétaires pourront être indemnisés selon l'Estimation Sommaire et Globale (ESG) établie par avis du Domaine sur la valeur vénale à répartir selon la surface et le nombre de lots détenus. Ainsi, sur la base de l'estimation réalisée par le service du Domaine, la SPLA-IN AMP proposera d'indemniser les propriétaires. En cas d'impossibilité d'accord amiable, le juge compétent en matière d'expropriation sera saisi pour fixer les indemnités.

L'objectif de la SPLA-IN est de racheter auprès des propriétaires l'ensemble des lots aux 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille. La procédure de Déclaration d'Utilité Publique, si elle aboutit, doit permettre à cette société de détenir l'ensemble des deux immeubles afin de réaliser un projet cadré par des textes tels le PPA et son avenant n°1. Les propriétaires seront alors indemnisés sur la base de l'estimation des biens au prorata de la surface du/des lots détenus par eux.

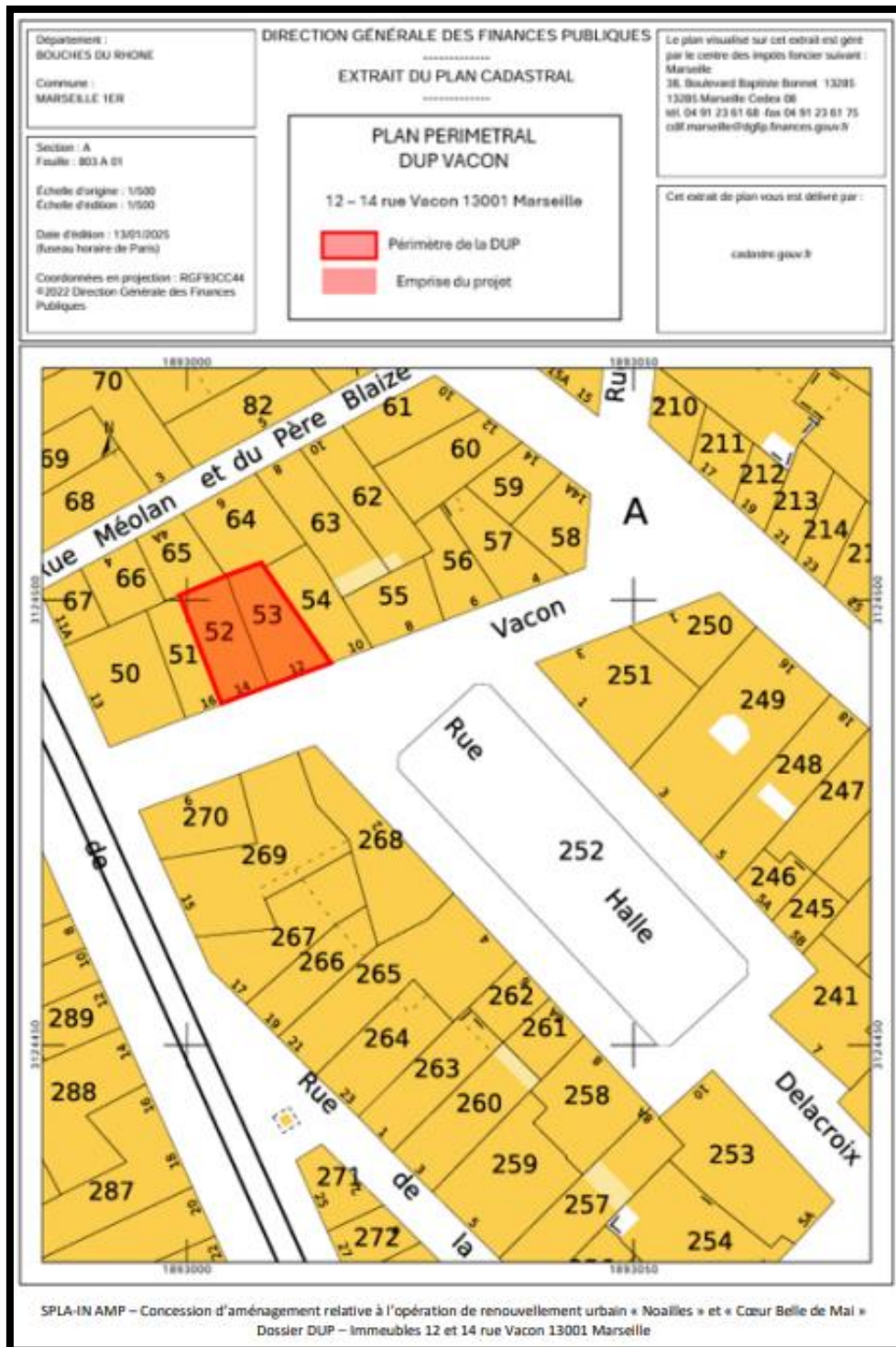
La **DUP** est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en procédant à une expropriation, ici en l'occurrence, des constructions habitées, précisément pour cause d'utilité publique.

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

### III - LE PARCELLAIRE

#### III1 - Etat parcellaire

Le plan parcellaire désigne la configuration cartographique de la division du sol en parcelles. Ces parcelles dans l'espace urbain sont des surfaces élémentaires de terrain caractérisées par leur appropriation juridique et l'usage qui en est fait. Dans le cas présent, l'extrait du plan cadastral correspond parfaitement au plan « périmétral » du projet.



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

12, rue Vacon (n°53)

n° d'ordre parcellaire	CADASTRE			DESIGNATION DES PROPRIETES	EMPRISE (totale ou partielle)	OBSERVATIONS
	Références cadastrales	Superficie	Situation			
1	803 A n°53	78 m²	12 rue Vacon 13001 Marseille	<p><b>Immeuble en monopropriété divisé en 6 lots numérotés de 1 à 6</b></p> <p><i>Suivant état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 7 décembre 2022 par devant Maître François BEAUME, notaire à Marseille, publié et enregistré le 16 décembre 2022 sous les références 2022 P n°40770.</i></p> <p><b>Lot n°1 pour 379/1000e des parties communes</b> (un local commercial situé au sous-sol, au RDC et au 1er étage)</p> <p><b>Lot n°2 pour 140/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 2e étage)</p> <p><b>Lot n°3 pour 140/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 3e étage)</p> <p><b>Lot n°4 pour 140/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 4e étage)</p> <p><b>Lot n°5 pour 140/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 5e étage)</p> <p><b>Lot n°6 pour 61/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 6e étage)</p>	Totale	

n° d'ordre parcellaire	CADASTRE			DESIGNATION DES PROPRIETES	EMPRISE (totale ou partielle)	OBSERVATIONS
	Références cadastrales	Superficie	Situation			
1	803 A n°53	78 m²	12 rue Vacon 13001 Marseille	<p><b>Immeuble en monopropriété appartenant à :</b></p> <p><b>La SCI KADEM</b> Société civile immobilière immatriculée le 26 janvier 2000 au RCS de Marseille, sous le numéro 429 174 030</p> <p><u>Siège social : 65 rue de Rome, 13001 Marseille</u></p> <p>Représentée par son gérant Monsieur El Hadi BELBACHIR Né le 24 juillet 1962 à Casablanca (Maroc) De nationalité française Demeurant 24 square Belsunce, 13001 Marseille</p> <p><i>Suivant acte de vente du 7 février 2000, par devant Maître BERNARD, notaire à Marseille (Bouches-du-Rhône). Publié le 27 mars 2000 - VOL 2000P n°1966.</i></p>	Totale	

N° lot	Nature du lot	Tantièmes	étage	Surface du lot	Etat du lot	Nom propriétaire	Situation locative	Arrêté de mise En sécurité Oui/non
1	Une cave Un local commercial Un laboratoire	379/1000e	Sous-sol RDC 1er étage	80 m²	Non visité	SCI KADEM	Loué	Non
2	Un appartement	140/1000e	2e	55 m²	Etat moyen	SCI KADEM	Loué	Non
3	Un appartement	140/1000e	3e	55 m²	Non visité	SCI KADEM	Loué	Non
4	Un appartement	140/1000e	4e	55 m²	Non visité	SCI KADEM	Loué	Non
5	Un appartement	140/1000e	5e	55 m²	Etat moyen	SCI KADEM	Loué	Non
6	Un appartement	61/1000e	6e	25 m²	Non visité	SCI KADEM	Loué	Non
			total	325 m²				

Lot 1 : une cave située au sous-sol représentant 20/1000e  
 Lot 2 : un magasin situé au rez-de-chaussée représentant 180/1000e  
 Lot 3 : un appartement situé au 1er étage représentant 160/1000e  
 Lot 4 : un appartement situé au 2e étage représentant 160/1000e  
 Lot 5 : un appartement situé au 3e étage représentant 160/1000e  
 Lot 6 : un appartement situé au 4e étage représentant 160/1000e  
 Lot 7 : un appartement situé au 5e étage représentant 160/1000e

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

14, rue Vacon (n°52)

n° d'ordre parcellaire	CADASTRE			DESIGNATION DES PROPRIETES	EMPRISE (totale ou partielle)	OBSERVATIONS
	Références cadastrales	Superficie	Situation			
1	803 A n°52	75 m²	14 rue Vacon 13001 Marseille	<p><b>Un immeuble en copropriété élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée et cave, divisé en 7 lots (numérotés de 1 à 7).</b></p> <p><i>Selon règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 17 octobre 1970, par devant Maître POULPIQUET de BRESCANVEL, notaire à Nice. Publié le 5 novembre 1970 - VOL 6671 n°5.</i></p> <p>L'immeuble est grevé d'une servitude de passage au profit de l'immeuble n°12 rue Vacon contigu portant sur le couloir, les escaliers et le palier du 1er étage.</p> <p><b>En gras les lots objets de la procédure d'expropriation :</b></p> <p><b>Lot n°1 : une cave au sous-sol et les 20/1000e des PCG</b>  <b>Lot n°2 : un magasin au rez-de-chaussée et les 180/1000e des PCG</b>  <b>Lot n°3 : un appartement au 1er étage et les 160/1000e des PCG</b>  <b>Lot n°4 : un appartement au 2e étage et les 160/1000e des PCG (acquis)</b>  <b>Lot n°5 : un appartement au 3e étage et les 160/1000e des PCG</b>  <b>Lot n°6 : un appartement au 4e étage et les 160/1000e des PCG</b>  <b>Lot n°7 : un appartement au 5e étage et les 160/1000e des PCG (acquis)</b></p> <p><b>Parties communes</b></p> <p><b>Le syndicat des copropriétaires représenté par :</b></p> <p><b>La SASU SYNDIC ONE</b>  87 rue du Fontenoy  59100 ROUBAIX</p> <p>Gestionnaire : Madame Maria-Cristina Gonçalves</p>	Partielle	

n° d'ordre parcellaire	CADASTRE			DESIGNATION DES PROPRIETES	EMPRISE (totale ou partielle)	OBSERVATIONS
	Références cadastrales	Superficie	Situation			
1	803 A n°52	75 m²	14 rue Vacon 13001 Marseille	<p><b>Lot n°1 pour 20/1000e des parties communes</b> (une cave située au sous-sol)</p> <p><b>Lot n°2 pour 180/1000e des parties communes</b> (un local commercial en RDC)</p> <p>Appartenant à :</p> <p><b>Monsieur</b> .....  Né le ..... e (Tunisie)  Célibataire</p> <p>Demeurant : .....</p> <p>Suivant jugement d'adjudication en date du 21 juin 2001 du TGI de Marseille. Publié le 30 janvier 2002 - VOL 2002 P n°692.</p>	Totale	

n° d'ordre parcellaire	CADASTRE			DESIGNATION DES PROPRIETES	EMPRISE (totale ou partielle)	OBSERVATIONS
	Références cadastrales	Superficie	Situation			
1	803 A n°52	75 m²	14 rue Vacon 13001 Marseille	<p><b>Lot n°3 pour 160/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 1er étage)</p> <p>Appartenant à :</p> <p><b>Monsieur</b> .....  Né le ..... (Algérie)  Divorcé en premières noces et non remarié suivant jugement du TGI de Marmande (Lot-et-Garonne) en date du .....  De nationalité française</p> <p>Adresse : : .....</p> <p>Suivant acte de vente en date du 9 novembre 1992 par devant Maître GOIRAND, notaire à Marignane. Publié le 1er décembre 1992 - VOL 92 P n°6537.</p>	Totale	

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

n° d'ordre parcellaire	CADASTRE			DESIGNATION DES PROPRIETES	EMPRISE (totale ou partielle)	OBSERVATIONS
	Références cadastrales	Superficie	Situation			
1	803 A n°52	75 m²	<b>14 rue Vacon 13001 Marseille</b>	<p><b>Lot n°5 pour 160/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 3e étage)</p> <p><b>Lot n°6 pour 160/1000e des parties communes</b> (un appartement situé au 4e étage)</p> <p>Appartenant à :</p> <p><b>SCI SIAAC</b> Société civile immobilière immatriculée le 2 février 2021 au RCS de Paris, sous le n° 893 575 274</p> <p>Siège social : 131 boulevard Pereire, 75017 Paris</p> <p>Représentée par sa gérante <b>Madame Isabelle BODROS</b>, Née le [REDACTED] Demeurant [REDACTED] Afrique du Sud</p> <p>Suivant acte de vente en date du 12 mai 2021, par devant Maître Julie CLEMENT, notaire à Marseille. Publié le 8 juin 2021 - VOL 2021P n°8292.</p>	<b>Totale</b>	

Un ensemble immobilier élevé de 5 étages avec 6e étage mansardé sur RDC et caves, cadastré 803 A n°53 pour une surface parcellaire de 78 m², comprenant :

Lot 1 : un local commercial (RDC) avec cave (sous-sol) et laboratoire (1er étage) et les 379/1000e des parties communes générales

Lot 2 : un appartement situé au 2e étage et les 140/1000e des parties communes générales

Lot 3 : un appartement situé au 3e étage et les 140/1000e des parties communes générales

Lot 4 : un appartement situé au 4e étage et les 140/1000e des parties communes générales

Lot 5 : un appartement situé au 5e étage et les 140/1000e des parties communes générales

Lot 6 : un appartement situé au 6e étage et les 61/1000e des parties communes générales

Éléments d'appréciation :

Immeuble : entrée commune avec le n°14 de la rue Vacon en mauvais état ainsi que la façade intérieure donnant sur la cage d'escalier avec renforts.

N° lot	Nature du lot	Tantièmes	étage	Surface du lot	Etat du lot	Nom propriétaire	Situation locative	Arrêté de mise En sécurité Oui/non
1	Une cave	20/1000e	Sous-sol		Mauvais	[REDACTED]	Loué	Oui
2	Un local commercial	180/1000e	RDC		Moyen	[REDACTED]	Loué	Non
3	Un appartement	160/1000e	1er	50 m²	Moyen	[REDACTED]	Loué	Non
4	Un appartement	160/1000e	2e	50 m²	Bon	[REDACTED]	Loué	Non
5	Un appartement	160/1000e	3e	50 m²	Non visité	SCI SIAAC	Loué	Non
6	Un appartement	160/1000e	4e	50 m²	Non visité	SCI SIAAC	Loué	Non
7	Un appartement	160/1000e	5e	50 m²	Bon	[REDACTED]	Vacant	Non
			total	250 m²				

Ces planches sont extraites du dossier d'enquête parcellaire et de l'Estimation Sommaire et Globale du Domaine. On distingue la répartition des lots et les propriétaires correspondants.

- **Aucune irrégularité concernant le plan parcellaire n'a été constatée par le commissaire enquêteur ni aucune contestation n'a été émise à la connaissance de celui-ci pendant cette enquête.**

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

### **III2 - Mesures de publicité**

Toutes les mesures de publicités ont été entreprises par l'autorité organisatrice de l'enquête telles que prévues dans les textes régissant ce type d'EP. Comme cela a été montré dans le rapport du commissaire enquêteur (avec ses annexes), le public a eu accès aux informations sur la DUP et le parcellaire dans la presse et par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique.

- 2 annonces de l'avis d'EP dans les journaux régionaux ou locaux 8 jours avant et répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Affiches de l'avis d'EP 8 jours avant le début de l'EP et jusqu'au dernier jour de l'enquête (vendredi 20 février).

Pour une meilleure lisibilité, les 4 annonces dans les deux journaux différents sont à retrouver en annexe 02 du rapport du commissaire enquêteur.

L'affichage de l'avis d'EP dans différentes mairies et sur le lieu même du projet, objet de la DUP et du parcellaire est également précisé dans le rapport d'enquête. Le certificat d'huissier attestant l'affichage (3 passages) et les différents certificats d'affichage produits par la Mairie de Marseille sont également visibles dans l'annexe 02 du rapport.

### **III3 - Notifications individuelles**

Tous les propriétaires ont été contactés dans les délais réglementaires comme cela est décrit dans le rapport.

Détail des courriers adressés aux propriétaires dans le cadre de cette EP :

- **Pour le 12 rue Vacon**

- **SCI KADEM** - Monsieur El Hadi BELBACHIR (deux adressages)

Lettres Recommandées : avis de réception/preuve de dépôt/preuve de contenu dûment contrôlés par le CE ;

- Maître Alain GALISSARD conseil de la SCI KADEM

Lettre Recommandée : avis de réception/preuve de dépôt/preuve de contenu dûment contrôlés par le CE.

- **Pour le 14 rue Vacon**

- **M. [REDACTED]** (deux adressages)

Lettres Recommandées : avis de réception/preuve de dépôt/preuve de contenu dûment contrôlés par le CE ;

- **Monsieur [REDACTED]** (deux adressages)

Lettres Recommandées : avis de réception/preuve de dépôt/preuve de contenu dûment contrôlés par le CE ;

- **SCI SIAAC** - Madame Isabelle BODROS, [REDACTED]

Lettre Recommandée : avis de réception/preuve de dépôt/preuve de contenu dûment contrôlés par le CE.

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

- **SYNDIC ONE filiale de SERGIC INVEST** représenté par M. Etienne DEQUIREZ
  - **SYNDIC ONE** représenté par Mme Pauline LEROY
- Lettres Recommandées : avis de réception/preuve de dépôt/preuve de contenu dûment contrôlés par le CE.

**Le contrôle de ces envois a été dûment effectué par le commissaire enquêteur en cours de l'enquête. Un échantillonnage de preuve de contenu, d'avis de réception et de preuve de dépôt auprès d'un propriétaire a été annexé dans son rapport.**

Concernant les locataires, il existe une obligation d'information de ceux-ci qui incombe à l'expropriant et aux propriétaires. Concernant l'information de l'enquête publique, elle a été réalisée par voie d'affichage pour ce qui concerne l'expropriant (la SPLA-IN), étant entendu que les propriétaires doivent avertir leurs locataires.

#### **III4 - Contributions du Public**

Aucune contribution ne concerne le parcellaire.

#### **III5 - Analyse des contributions**

Etat néant.

### **IV - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **IV1 - Eléments justifiant l'avis**

##### **Cohérence entre le plan du projet et le plan parcellaire :**

Selon les éléments du dossier d'enquête et l'extrait du plan cadastral, l'emprise des parcelles correspond exactement au périmètre du projet.

- A la connaissance du CE, et plus particulièrement pendant toute la durée de l'enquête, aucun propriétaire ou ayant-droit n'a contesté ce fait.

#### **IV2 - Bilan de l'identification des propriétaires**

L'ensemble des propriétaires a reçu effectivement un avis précisant les détails de la présente enquête publique.

La liste des propriétaires contactés se trouve au chapitre III3 du présent document et a été détaillée et justifiée dans le rapport d'EP.

Deux d'entre eux se sont manifestés durant l'enquête auprès du CE au moyen d'une contribution et seulement pour ce qui relève de la DUP.

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

**IV3 - Conclusion et avis**

L'enquête parcellaire n'a apporté aucun élément de nature à justifier une modification de l'état parcellaire figurant dans le dossier d'enquête.

**En conclusion, ayant constaté :**

- que l'enquête parcellaire s'est correctement déroulée selon les termes de l'arrêté d'ouverture ;
- que le dossier d'enquête parcellaire est complet ;
- que l'information à l'intention des propriétaires a été réalisée de manière conforme aux textes ;
- que personne ne s'est manifesté, ni a contesté le plan parcellaire ;

**Je considère :**

- que le plan parcellaire est en cohérence avec le plan du projet (et de la DUP) ;
- qu'il n'y a aucun argument en faveur d'une modification de ce plan ;
- que la recherche des propriétaires a été efficacement exécutée ;
- que l'enquête parcellaire a été menée dans des conditions réglementaires, avec un souci constant de transparence, d'information du public et du respect des droits des personnes concernées ;
- que l'enquête n'a apporté aucun élément nouveau de nature à justifier une modification de l'état parcellaire figurant dans le dossier d'enquête.

**En conséquence, j'émet un avis :**

**FAVORABLE**

Sans recommandation, ni réserve

**au plan parcellaire présenté dans le cadre de cette enquête publique, 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.**

Fait à Marseille, le 23 mars 2026

Le commissaire enquêteur,



Laurent Moreaux