

RAPPORT

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

(du mercredi 4 février 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 (concédant)
- Mairie de Marseille (siège de l'enquête)
- Tribunal Administratif de Marseille

SOMMAIRE

I – GENERALITES

- I1 - Préambule
- I2 - Cadre général du projet
- I3 - Objet de l'enquête
- I4 - Cadre juridique
- I5 - Présentation succincte du projet
- I6 - Composition du dossier
- I7 - Nature du Projet

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- II1 - Désignation du Commissaire Enquêteur
- II2 - Arrêté d'ouverture d'enquête
- II3 - Modalités de l'enquête
- II4 - Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet
- II5 - Indication des mesures de publicité

III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- III1 - Climat de l'enquête
- III2 - Permanences réalisées

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- IV1 - Analyse des contributions
- IV2 - Questions du CE /Réponses du MO
- IV3 - Appréciation du commissaire enquêteur

V – ANNEXES

GLOSSAIRE

Les acronymes suivants sont régulièrement utilisés dans le dossier d'enquête publique et sont repris pour certains dans le présent rapport.

Acronymes	Significations
ABF	Architectes des Bâtiments de France
AMI	Appel à Manifestation d'Intérêt
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANaH	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL	Aide Personnalisée au Logement
ARS	Agence Régionale de Santé
AVAP	Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BRS	Bail Réel Solidaire
CALEOL	Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements Sociaux
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives
CE	Commissaire Enquêteur
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPU_r	Droit de Préemption Urbain renforcé
EAH	Espace Accompagnement Habitat
EHI	Eradication de l'Habitat Indigne
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
EPA	Etablissement Public d'Aménagement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier
ESG	Estimation Sommaire Globale
GOU	Grande Opération d'Urbanisme
GIP-MRU	Groupement d'Intérêt Public - Marseille Rénovation Urbaine
MOA ou MO	Maître d'Ouvrage
MOUS	Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

MSU	Mise en Sécurité d'Urgence
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAHD	Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé
OGCV	Opération Grand Centre Ville
OIN	Opération d'Intérêt National
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU CD	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain à volet Copropriétés Dégradées
OPR	Opérations Préalables à la Réception
PI	Péril Imminent
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PNI	Péril Non Imminent
PNRU	Programme National de Renouvellement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PPA	Projet Partenarial d'Aménagement
QPV	Quartier de la Politique de la Ville (anciennement Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville)
RAC	Reste à Charge Constant
RLS	Réduction de Loyer de Solidarité
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SDP	Surface de Plancher
SPL	Société Publique Locale
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SPLA-IN AMP	Société Publique Locale d'Aménagement - d'Intérêt National Aix Marseille Provence
UAp	Zone Urbaine à caractère centrale (PLUi de Marseille)
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZFU	Zone Franche Urbaine

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 rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. »

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 du rapport de l'enquête conjointe, les conclusions motivées et les avis du commissaire enquêteur sur la DUP et le parcellaire sont traités dans des documents séparés.

I2 - Cadre général du projet

Afin de remédier à la dégradation constatée de plusieurs immeubles dans la commune Marseille, et pour certains d'entre eux pouvant présenter un risque pour la population, il a été mis en place un dispositif conventionnel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etat et l'association Régionale HLM. Cette démarche s'inscrit dans un contexte de lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux, et dont le cadre opérationnel pour cette enquête publique est situé aux 12 et 14 rue Vacon à Marseille (13001).

En outre, 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'est pas soumis à évaluation environnementale**

Le présent rapport est relatif à la conduite de manière conjointe :

- d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- d'une enquête parcellaire destinée à déterminer avec précision les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

I3 - 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.

I4 - Cadre juridique

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. »

Chronologie des principaux documents constitutifs de cette enquête publique portés à la connaissance du CE :

- Le **25 octobre 2007**, mise en demeure de cessation d'occupation aux fins d'habitation d'un local impropre à l'habitation situé dans un immeuble sis 14, rue Vacon - 13001 Marseille, par le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône ;
- Le **05 avril 2013**, l'article premier de l'extrait du registre des arrêtés de la ville de Marseille (Péril Non Imminent) précise que les copropriétaires de l'immeuble sis 14 rue Vacon - 13001 Marseille, doivent sous un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au péril en réalisant des travaux de réparation ;
- Le **20 décembre 2013**, il est pris acte, dans l'extrait du registre des arrêtés de la ville de Marseille, de la réalisation des travaux dûment attestés. La mainlevée de l'arrêté n° 13/144/SPGR du 5 avril 2013 est prononcée ;
- Le **1^{er} mars 2018**, l'arrêté de péril imminent (PI) précise dans son article premier que les appartements du 3^{ème} et du 4^{ème} étage de l'immeuble sis 14, rue Vacon - 13001 Marseille, sont interdits à toute occupation et utilisation ;
- Le **31 octobre 2018**, la mainlevée de l'arrêté de péril imminent du 1^{er} mars 2018 est prononcée ;
- Le **23 novembre 2018**, la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite - Loi ELAN - fournit le cadre de l'action en instaurant un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) conclu entre l'État, un établissement public et une Commune membre afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement ;

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- Le **13 décembre 2018** dans sa délibération le Conseil Métropolitain a approuvé la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- Le **22 janvier 2019**, la Métropole, la ville de Marseille et l'État ont confirmé leur volonté commune de mobiliser tous les outils de la requalification de l'habitat et de l'aménagement par la signature d'un protocole de préfiguration du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) ;
- Le **20 juin 2019**, une proposition d'un Projet Partenarial d'Aménagement sur 1000 hectares du Centre-Ville de Marseille constitue une des premières actions de déclinaison du Plan Stratégique au Conseil de la Métropole ;
- Le **15 juillet 2019**, la Présidente de la Métropole, autorisée par le Conseil Métropolitain du 20 juin 2019, a signé le contrat de **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** du centre-ville de Marseille. L'objectif principal est de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.
Ce contrat, signé pour une durée de 15 ans, engage la Métropole dans une politique volontariste aux côtés des partenaires locaux (État, ville de Marseille, Conseil Départemental des Bouches du Rhône, EPAEM, ANAH, ANRU, Caisse des Dépôts et Consignations, EPF PACA et AR HLM).
Par ailleurs, il est décidé de créer avec l'État, représenté par l'EPAEM et la Ville de Marseille, une Société Publique Locale d'Aménagement dénommée **SPLA-IN Aix-Marseille-Provence** ayant pour objet de réaliser pour le compte de ses « actionnaires » des opérations d'aménagement (dont les statuts seront approuvés par délibération du Conseil de la Métropole n° URB 057-7949/19/CM du **19 décembre 2019**) ;
- Le **19 décembre 2019**, le **PLUi** de la ville de Marseille est approuvé (applicable le 20 janvier 2020) - **Zone UAp** pour le 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille ;
- Le **07 octobre 2021**, est approuvé l'avenant n°1 au contrat de Projet partenarial d'Aménagement pour le centre-ville de Marseille, portant sur un nouveau pacte de gouvernance par le Conseil de la Métropole ;
- Le **05 mai 2022**, le Conseil de la Métropole approuve les objectifs poursuivis et les modalités de concertation publique précisés dans son rapport pour les projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et Intervention 'multisites' pour la réalisation des travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés", **dont la mise en œuvre sera confiée à la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence** ;
- Le **29 juin 2022**, le Conseil Municipal de Marseille approuve les modalités générales de relogement ;
- Le **30 juin 2022**, le bureau de la Métropole AMP approuve le principe d'élaboration d'une charte relative aux modalités de relogement des bailleurs sociaux, relatif aux projets conduits dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à Marseille (on trouvera l'intégralité de cette charte dans l'avenant n°1 du traité de

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

concession d'aménagement entre la Métropole AMP et la SPLA-IN du 09 janvier 2025) ;

- Le **20 octobre 2022**, le Conseil Métropolitain approuve le bilan de concertation publique préalable aux projets de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » et « Intervention multisites » pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » et approuve le même jour la création des opérations et de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ;
- Le **15 décembre 2022**, la Métropole a décidé de signer le traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » et d'approuver la désignation de la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement ;
- Le **18 janvier 2023**, signature du traité de concession d'aménagement entre la Métropole AMP et la SPLA-IN AMP (relatif aux opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ») ;
- Le **23 janvier 2023**, la concession d'aménagement portant sur l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » est entrée en vigueur ;
- Le **24 avril 2023**, l'arrêté de mise en sécurité (MSU) - procédure urgente au 14 rue Vacon - 13001 Marseille précise l'interdiction de l'accès et de l'usage de la cave ainsi que la zone du local commercial du rez-de-chaussée (situé à l'aplomb du plancher haut) ;
- Le **28 juillet 2023**, l'arrêté de mainlevée de mise en sécurité urgente (MSU) au 14 rue Vacon - 13001 Marseille lève l'interdiction de l'accès et de l'usage de la cave ;
- Le **02 août 2023**, l'arrêté portant sur l'interdiction d'accès de la cave de l'immeuble sis 14 rue Vacon - 13100 Marseille est signé. L'accès à la cave de l'immeuble doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires ;
- Le **5 février 2024**, la Métropole, l'ANRU et l'ensemble des partenaires ont signé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) Grand Centre-Ville ;
- Le **10 octobre 2024**, le Bureau de la Métropole AMP approuve l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de la SPLA-IN AMP agissant au titre de la concession d'aménagement de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ». La maîtrise foncière de ces immeubles participe à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et la restauration du patrimoine bâti du Projet Partenarial d'Aménagement et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain Centre-Ville ;

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- Le **09 janvier 2025**, signature de l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement entre la Métropole AMP et la SPLA-IN AMP relatif aux opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ». Dans ce document se trouve la **charte de relogement** signée par tous les partenaires ;
- Le **30 octobre 2025**, l'arrêté d'abrogation de l'arrêté portant sur l'interdiction d'accès à la cave de l'immeuble sis 14 rue Vacon - 13100 Marseille est signé ;
- Le **05 décembre 2025**, une demande est émise par la Métropole à la Préfecture des Bouches du Rhône concernant des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain « Noailles et Cœur Belle de Mai ». Il s'agit du lancement par la SPLA-IN AMP des premières expropriations pour cause d'utilité publique nécessaires au projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'ilot prioritaire « Noailles Delacroix » - 13001 Marseille ;
- Le **09 décembre 2025**, le Tribunal Administratif de Marseille désigne **Laurent Moreaux** en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique, objet du présent rapport ;
- Le **31 décembre 2025**, l'arrêté prescrivant 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 AMP, relative à la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon - 13001 Marseille est établi par le Préfet des Bouches du Rhône ;
- Le **31 décembre 2025**, l'avis d'enquête publique relatif au présent rapport est établi ;
- Le **31 décembre 2025**, un courrier de la Préfecture des Bouches du Rhône, Bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement, précise les périmètres de la mission du commissaire enquêteur pour cette enquête publique, notamment sur les volets DUP et parcellaire ;

Codes et principaux articles traitant de l'expropriation dans le cadre d'une EP :

- Code de l'expropriation : articles L.121 -1 à L.122 -7
- Code de l'expropriation : articles R.111-1 à R.112-27
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-18
- Code de l'environnement : articles R.123-1 à R.123-27

Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous condition d'une juste et préalable indemnité ».

La loi du 10 juillet 1970, dite « loi Vivien » oblige les propriétaires d'immeubles soit à corriger ce qui rend l'habitation dangereuse pour la santé des habitants, soit à ne plus permettre à des habitants d'occuper le logement irrémédiablement insalubre et dangereux.

I5 - Présentation succincte du projet

Situation générale ayant conduit à cette enquête préalable à la DUP :



Il a été constaté par différentes Institutions (Etat, Métropole et 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 souhaitable. 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.

Chronologie factuelle :

1. Le drame de la rue d'Aubagne du **05 novembre 2018** qui a provoqué la mort de huit personnes a signifié l'urgence d'agir pour les autorités compétentes. Il s'agissait de deux immeubles vétustes du centre-ville dans le quartier de Noailles. Cela a entraîné l'accélération de politiques publiques pour remédier aux phénomènes de dégradation du bâti privé ancien dans le centre-ville de Marseille.
2. Le **13 décembre 2018**, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, a présenté une stratégie territoriale durable et intégré un processus de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. En étroite collaboration avec ses partenaires, la Métropole a mis en place cette stratégie qui se traduit par une prise de conscience collective qui doit conduire à des actions rapides et fortes, en traitant l'urgence, mais aussi en étudiant des solutions durables. Cette démarche s'inscrit dans un cadre plus large de requalification du centre-ville de Marseille.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

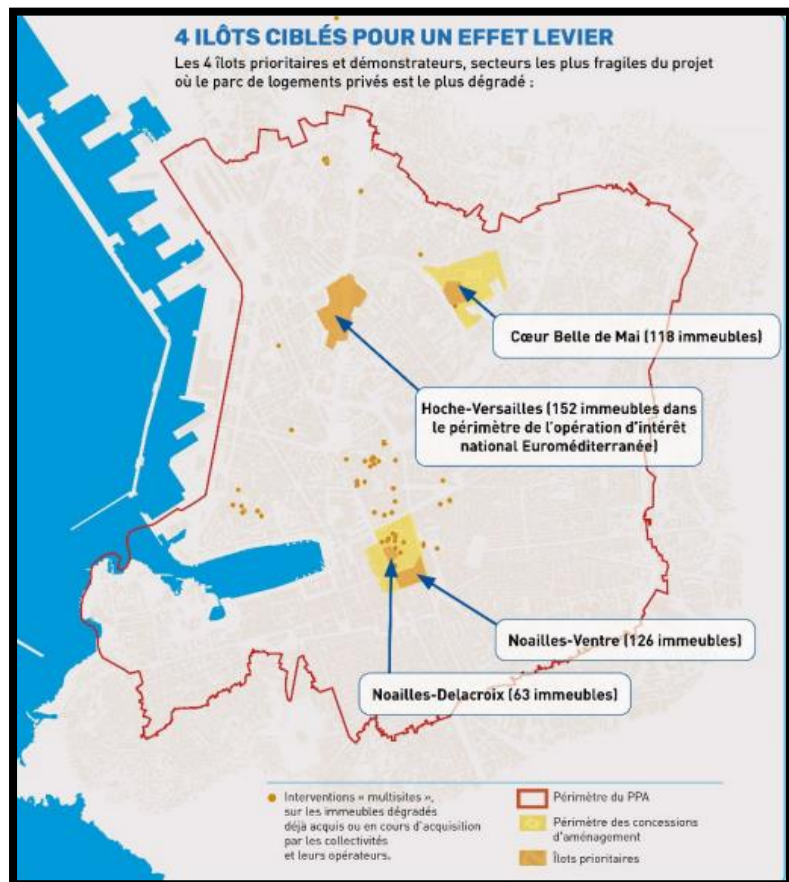
3. Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est signé le **15 juillet 2019** pour une durée de 15 ans. Ce contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, répartis sur 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants.

Le PPA associe différents partenaires institutionnels pour une gouvernance partagée :

- la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- l'Etat (Préfecture des Bouches-du-Rhône) ;
- la Ville de Marseille ;
- le Département des Bouches-du-Rhône ;
- Euroméditerranée ;
- l'Agence nationale de l'habitat ;
- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ;
- la Banque des Territoires ;
- l'Etablissement Public Foncier PACA ;
- l'Association Régionale des organismes HLM PACA Corse.

4. Dans ce cadre et conformément au PPA, il a été créé la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National - SPLA-IN AMP dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du **19 décembre 2019**. Cette société sera chargée de la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Localisation des 4 îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA



Pour cette EP :

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) en est la justification principale développée dans le PPA.

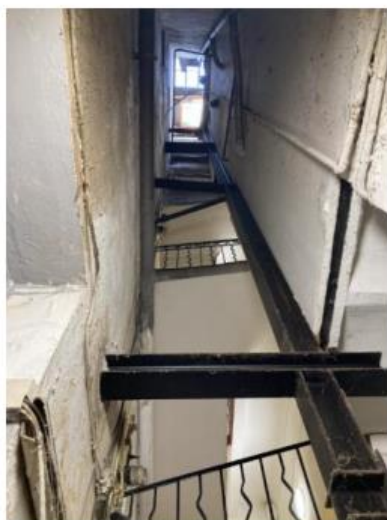
Il est précisé également dans les intentions du PPA, que ce type d'intervention publique vise à rénover de manière complète et pérenne des immeubles particulièrement dégradés. Il s'agit de transformer, selon la formule employée dans le projet, « un parc social de fait » en « parc social de droit » par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

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

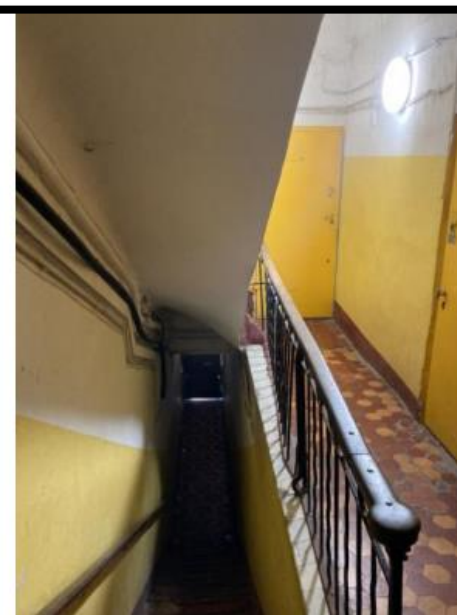
paupérisés. Il est rappelé par les initiateurs de ce projet partenarial qu'il s'agit bien de remettre sur le marché des logements dans des immeubles réhabilités, de produire des équipements publics, de réaliser des projets de renouvellement urbains. Plus globalement, de restructurer et améliorer les conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des projets est le préalable à la réhabilitation des bâtiments aux 12 et 14 rue Vacon.

Enfin, il est rappelé que l'action de recyclage de la SPLA-IN AMP porte principalement sur les immeubles les plus dégradés. La mise en œuvre de cette politique locale de l'habitat par la réalisation de logements locatifs sociaux vise d'une part, à contribuer à la résorption de l'habitat indigne et d'autre part, à rétablir la sécurité du bâti dans son ensemble.



Vues des profilés métalliques entre les deux immeubles et de la cage d'escaliers du 14 rue Vacon



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Effets de la DUP si elle est retenue :

- Les propriétaires pourront être indemnisés selon l'**Estimation Sommaire et Globale (ESG)** établit par **avis du Domaine** sur la valeur vénale à répartir selon la surface et le nombre de lots détenus.
 - Soit une dépense prévisionnelle de 942 000 € HT pour le 12 rue Vacon - 13001 Marseille.
 - Soit une dépense prévisionnelle de 964 000 € HT pour le 14 rue Vacon - 13001 Marseille.

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.

- Les locataires devront être relogés. La **Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** a été renforcée dans cette perspective. Un accompagnement global a été prévu et il est budgété. Les modalités sont fixées dans le PPA et plus précisément dans son avenant n°1 dans laquelle on trouve la **charte du relogement**.

Objectifs futurs de ce projet :

Le projet de requalification de ces deux immeubles devrait permettre de produire entre 8 et 10 logements. Il devra néanmoins être tenu compte des contraintes de restructuration du bâti tel qu'il est aujourd'hui et tenir compte de la capacité architecturale du bâtiment.

Le projet devra répondre aux besoins résidentiels identifiés dans le centre-ville de Marseille, dont la nécessité en logements accessibles aux plus modestes. La Métropole AMP et la ville de Marseille pourront établir conjointement une stratégie d'occupation et d'animation des rez-de-chaussée de ces deux immeubles.

Enfin, la proximité directe de la place Halles Delacroix, de l'axe commerçant de la rue d'Aubagne et des stations du tramway et du métro devraient, selon les ambitions de ce projet, favoriser l'implantation d'activités spécifiques.

Concernant l'impact sur le PLUi de la ville de Marseille :

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

Concernant l'environnement :

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Toutefois, les normes environnementales sont prises en compte dans le projet de requalification (exemple : circulation de l'air dans les deux immeubles qui fait défaut actuellement).

A propos de la Concertation en amont de cette EP :

Une concertation préalable aux projets d'aménagement « Marseille Centre-Ville « Noailles, « cœur Belle de Mai » et « Interventions multirisques » a eu lieu **du mercredi 8 juin au mercredi 6 juillet 2022** inclus.

Le dossier reprend le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) qui est présenté comme un partenariat historique pour requalifier le grand centre-ville de Marseille.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- Le dossier de concertation présentait :

- La gouvernance partagée entre l'Etat, la Métropole et la ville de Marseille ;
- Le nouvel outil opérationnel au service des collectivités : la SPLA-IN AMP ;
- La concertation publique réglementaire préalable indispensable au démarrage des projets ;
- La lutte contre l'habitat indigne au cœur des interventions ;
- Le cadre des concessions d'aménagement confiées à la SPLA-IN ;
- Les projets « Noailles et cœur Belle de Mai » avec les objectifs communs et la méthode d'intervention de la SPLA-IN ;
- La volonté d'agir en priorité sur l'habitat ancien dégradé, dans le cadre de dispositifs incitatifs pouvant aller jusqu'au coercitif pour les cas les plus graves ;
- La volonté de ne pas perdre de vue l'enjeu d'améliorer le cadre de vie des quartiers ;
- L'aménagement des espaces publics de proximité et la requalification de la voirie ;
- La création de petits équipements publics de proximité ;
- Le détail des missions qui seront confiées à la SPLA-IN ;
- Le zoom sur « l'Intervention multisites » pour la réalisation de travaux de recyclage et la réhabilitation d'immeubles dégradés ;
- La volonté de créer une nouvelle offre de logements majoritairement sociaux.

- Conclusion du bilan de concertation (reprise in extenso) :

Si elles ne remettent pas en cause les orientations et les objectifs des projets de renouvellement urbain « Noailles », « Cœur Belle de Mai » et « Intervention multisites » pour la réalisation des travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés, les observations recueillies permettent à la Métropole Aix-Marseille-Provence de prendre en compte les avis et interventions des participants sur ces projets, dans le cadre des traités de concession d'aménagement qui définiront l'intervention de la SPLA-IN AMP.

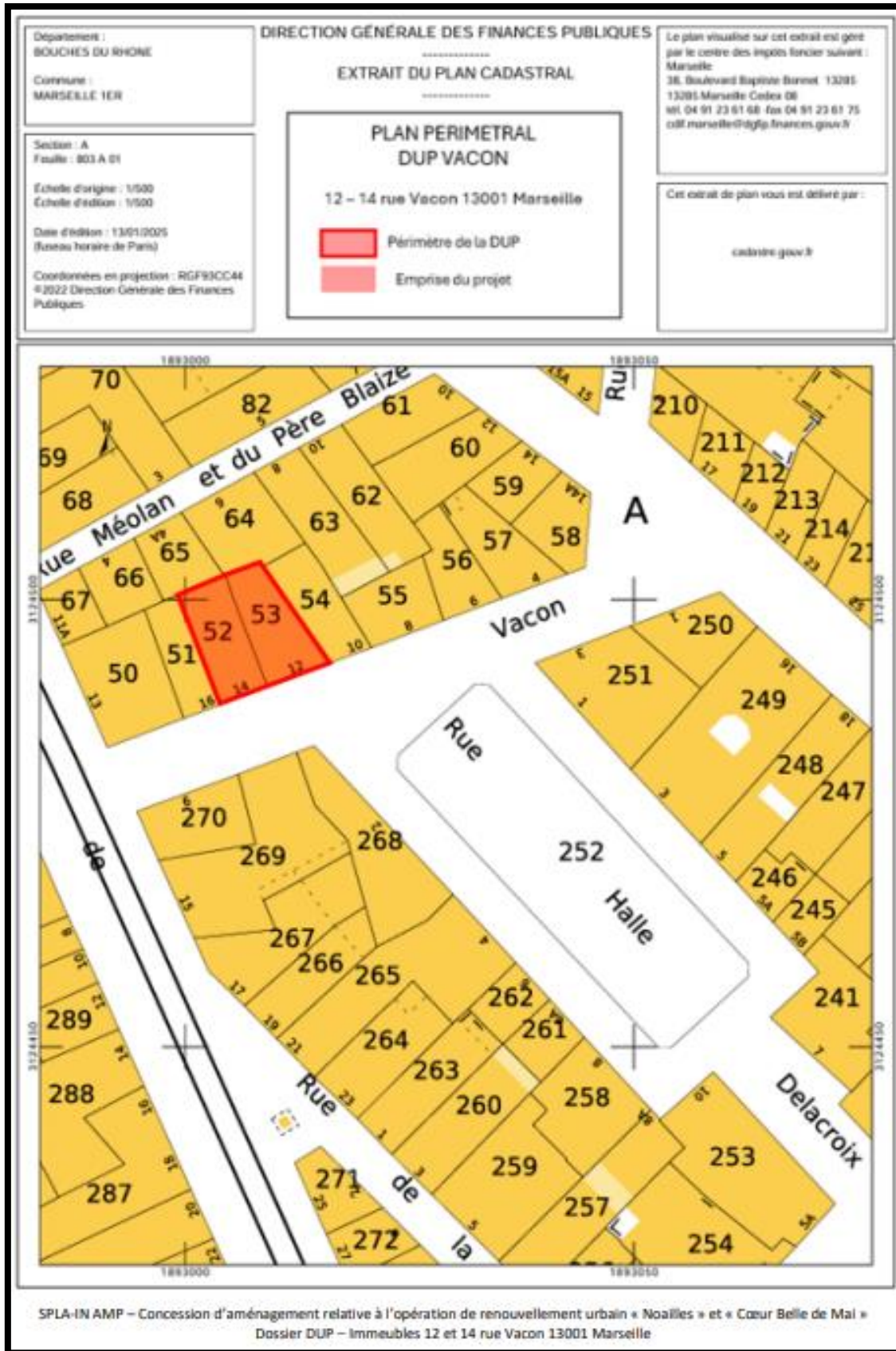
Ces observations devront être prises en compte par la SPLA-IN AMP pour la poursuite du projet lorsqu'il s'agira de préciser les actions par secteurs. Le bilan de concertation sera en ce sens annexé aux traités de concession qui lui seront confiés.

Par ailleurs, des informations suivront sur les prochaines étapes de concertation et sur leurs modalités d'organisation.

- Le commissaire enquêteur ne va pas plus loin dans l'exploitation de la concertation pour se concentrer exclusivement sur l'enquête publique en cours, objet du présent rapport.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Sur le Parcellaire : 12 et 14 rue Vacon – 13001 Marseille



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- 12, rue Vacon

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	Immeuble en monopropriété divisé en 6 lots numérotés de 1 à 6 <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> Lot n°1 pour 379/1000e des parties communes (un local commercial situé au sous-sol, au RDC et au 1er étage) Lot n°2 pour 140/1000e des parties communes (un appartement situé au 2e étage) Lot n°3 pour 140/1000e des parties communes (un appartement situé au 3e étage) Lot n°4 pour 140/1000e des parties communes (un appartement situé au 4e étage) Lot n°5 pour 140/1000e des parties communes (un appartement situé au 5e étage) Lot n°6 pour 61/1000e des parties communes (un appartement situé au 6e étage)	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	Immeuble en monopropriété appartenant à : La SCI KADEM Société civile immobilière immatriculée le 26 janvier 2000 au RCS de Marseille, sous le numéro 429 174 030 <i>Siège social : 65 rue de Rome, 13001 Marseille</i> 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 <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>	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° 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>Un immeuble en copropriété élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée et cave, divisé en 7 lots (numérotés de 1 à 7).</p> <p><i>Selon règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 17 octobre 1970, par devant Maître POULPIQUET de BRESCHANVEL, notaire à Nice. Publié le 5 novembre 1970 - VOL 6671 n°5.</i></p> <p>L'immeuble est grévé 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>En gras les lots objets de la procédure d'expropriation :</p> <p>Lot n°1 : une cave au sous-sol et les 20/1000e des PCG Lot n°2 : un magasin au rez-de-chaussée et les 180/1000e des PCG Lot n°3 : un appartement au 1er étage et les 160/1000e des PCG Lot n°4 : un appartement au 2e étage et les 160/1000e des PCG (acquis) Lot n°5 : un appartement au 3e étage et les 160/1000e des PCG Lot n°6 : un appartement au 4e étage et les 160/1000e des PCG Lot n°7 : un appartement au 5e étage et les 160/1000e des PCG (acquis)</p> <p>Parties communes</p> <p>Le syndicat des copropriétaires représenté par :</p> <p>La SASU SYNDIC ONE 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>Lot n°1 pour 20/1000e des parties communes (une cave située au sous-sol)</p> <p>Lot n°2 pour 180/1000e des parties communes (un local commercial en RDC)</p> <p>Appartenant à :</p> <p>Monsieur [REDACTED] Né le [REDACTED] Célibataire Demeurant [REDACTED] Marseille</p> <p><i>Suivant jugement d'adjudication en date du 21 juin 2001 du TGI de Marseille. Publié le 30 janvier 2002 - VOL 2002 P n°692.</i></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>Lot n°3 pour 160/1000e des parties communes (un appartement situé au 1er étage)</p> <p>Appartenant à :</p> <p>Monsieur François [REDACTED] Né le [REDACTED] Divorcé en premières noces et non remarié suivant jugement du TGI de Marmande (Lot-et-Garonne) en date du [REDACTED] De nationalité française</p> <p>Adresse : [REDACTED] Marseille</p> <p><i>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.</i></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	14 rue Vacon 13001 Marseille	<p>Lot n°5 pour 160/1000e des parties communes (un appartement situé au 3e étage)</p> <p>Lot n°6 pour 160/1000e des parties communes (un appartement situé au 4e étage)</p> <p>Appartenant à :</p> <p>SCI SIAAC 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 Madame _____ Née le _____ à Léhon (22) Demeurant _____ Afrique du S _____</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>	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	20/1000e	Sous-sol		Mauvais		Loué	Oui
2	Un local commercial	180/1000e	RDC		Moyen		Loué	Non
3	Un appartement	160/1000e	1er	50 m²	Moyen		Loué	Non
4	Un appartement	160/1000e	2e	50 m²	Bon		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		Vacant	Non
			total	250 m²				

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.

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

- Aucune irrégularité n'a été constatée par le CE ni aucune contestation n'a été émises à la connaissance du commissaire enquêteur pendant cette EP.

I6 - Composition du dossier

I61 – DUP

Liste établie dans l'ordre de présentation :

- ✓ **Notice Explicative de la SPLA-IN AMP :**
Concession d'aménagement relative à l'opération de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ;
- ✓ **Extrait des registres des délibérations du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence** (Séance du 13 décembre 2018) :
Approbation d'une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- ✓ **Contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA)** du centre-ville de Marseille ;
- ✓ **Extrait des registres des délibérations du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence** (Séance du 19 décembre 2019) :
Projet Partenarial d'Aménagement - Création d'une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN AMP) ;
- ✓ **Traité de concession d'aménagement entre la Métropole AMP et la SPLA-IN Aix-Marseille Provence :**
Opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » - traité de concession signé le 18 janvier 2023 ;
- ✓ **Extrait du registre des délibérations du Bureau de la Métropole AMP :**
Approbation de l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix-Marseille-Provence le 10 octobre 2024 ;
- ✓ **Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement entre la Métropole AMP et la SPLA-IN AMP :**
Opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » - avenant signé le 09 janvier 2025 ;
- ✓ **Saisine de la Préfecture par la Métropole** relative aux opérations d'aménagement et de renouvellement urbain « Noailles et Cœur Belle de Mai » et du lancement par la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP) des premières expropriations pour cause d'utilité publique nécessaires au projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'ilot prioritaire « Noailles Delacroix » 13001 Marseille, le 05 décembre 2024 ;
- ✓ **Mise en demeure de cessation d'occupation** aux fins d'habitation d'un local impropre à l'habitation situé dans un immeuble sis 14, rue Vacon - 13001 Marseille par le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône le 25 octobre 2007 ;

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- ✓ **Extrait du registre des arrêtés de la ville de Marseille** en date du 05 avril 2013 qui précise dans son article premier que les copropriétaires de l'immeuble sis 14 rue Vacon - 13001 Marseille, doivent sous un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté (ou leurs ayants droit), mettre fin durablement au péril en réalisant les travaux de réparation de différents désordres présentant un risque ;
- ✓ **Prononciation de la mainlevée de l'arrêté n° 13/144/SPGR** du 5 avril 2013 le 20 décembre 2013 ;
- ✓ **Arrêté de péril imminent (PI)** du 1^{er} mars 2018, précisant dans son article premier que les appartements du 3^{ème} et du 4^{ème} étage de l'immeuble sis 14, rue Vacon - 13100 Marseille sont interdits à toute occupation et utilisation ;
- ✓ **Mainlevée de l'arrêté de péril imminent (PI) n° 2018 00433 VDM** est prononcée le 31 octobre 2018 ;
- ✓ **Arrêté de mise en sécurité (MSU) - procédure urgente** au 14 rue Vacon - 13001 Marseille concernant l'interdiction de d'accès et d'usage de la cave ainsi que de la zone du local commercial du rez-de-chaussée situé à l'aplomb du plancher haut des caves en date du 24 avril 2023 ;
- ✓ **Arrêté de mainlevée de mise en sécurité urgente (MSU)** au 14 rue Vacon - 13001 Marseille concernant l'interdiction de d'accès et d'usage de la cave en date du 28 juillet 2023 ;
- ✓ **Arrêté portant sur l'interdiction d'accès** à la cave de l'immeuble sis 14 rue Vacon - 13001 Marseille en date du 02 août 2023 ;
- ✓ **Arrêté d'abrogation de l'arrêté portant sur l'interdiction d'accès** à la cave de l'immeuble sis 14 rue Vacon - 13001 Marseille en date du 30 octobre 2025 ;
- ✓ **Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur** 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 :
- Le projet de requalification des îlots d'habitat dégradé du quartier de Noailles (13001) centre-ville de la commune de Marseille **n'est pas soumis à évaluation environnementale** ;
- ✓ **Avis du Domaine sur la valeur vénale** au 12 rue Vacon -13001 Marseille :
Estimation Sommaire et Globale (ESG) en date du 09 décembre 2025 ;
- ✓ **Avis du Domaine sur la valeur vénale** au 14 rue Vacon, 13001 Marseille :
Estimation Sommaire et Globale (ESG) en date du 09 décembre 2025 ;

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

I62 – Parcellaire

- ✓ **Etat parcellaire** : 12, rue Vacon - 13001 Marseille ;
- ✓ **Etat Parcellaire** : 14, rue Vacon - 13001 Marseille ;
- ✓ **Plan Parcellaire** : 12/14, rue Vacon - 13001 Marseille

I7 - Nature du Projet

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.

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.

Objectif du projet :

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

Enjeux du projet :

La SPLA-IN détient la concession du concédant (la Métropole) afin de mener à bien un 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, véritables « cahier des charges » du projet. La finalité exprimée à travers le PPA est de réhabiliter ces deux immeubles afin de les rendre accessibles à une population aux revenus modestes.

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

III1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Article 1 de la décision de désignation du commissaire enquêteur N° E25000112/3 par le Président du Tribunal Administratif de Marseille en date du 09 décembre 2025 :

M. Laurent Moreaux est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique, objet du présent rapport.

Article 2 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique de la Préfecture des BdR en date du 31 décembre 2025 :

A été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par le président du Tribunal Administratif de Marseille : M. Laurent MOREAUX, officier supérieur de l'armée de terre, retraité.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du code de l'environnement, M. Robert ANASTASI, ingénieur aménagement rural, éco-conseiller, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le Président du Tribunal Administratif de Marseille.

II2 - Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique au complet est visible en **annexe 01**

II3 - Modalités de l'enquête

- Publicité

L'ensemble des mesures de publicité pour cette enquête conjointe préalable à la DUP et au parcellaire est décrite dans l'arrêté et dans l'avis, ce dernier ayant fait lui-même l'objet d'un affichage. Le détail de la publicité en général et de l'information du public en particulier est présenté dans le sous-chapitre **II5** à venir.

- Réunions

Deux réunions avec le Maître d'Ouvrage (MO) ont été programmées. La première avait pour objet la présentation du projet alors que la seconde était principalement destinée aux questions du CE après la phase d'écoute du public. On trouvera le contenu sommaire de ces deux réunions dans le sous-chapitre **II4** à venir. Les interrogations du CE, quant à elles, seront développées dans le chapitre **IV**.

- Concertation

La concertation a été abordée dans le sous-chapitre **I5** (présentation succincte du projet). A ce stade de l'enquête, les observations issues de la concertation ont déjà été prises en compte par le porteur de projet.

- Visites des lieux

Une première visite a eu lieu à l'issue de la première réunion avec le MO le 21 janvier 2026. Le CE a visité les communs du 12 et 14 rue Vacon. Il a été en mesure d'apprécier l'état du bâti tout en posant ses premières questions au MO.
D'autres visites informelles ont aussi été effectuées par le CE.

- Réunion Publique

Sans objet.

- Prolongation de l'EP

Sans objet.

- Sollicitations par les Médias

Etat néant.

II4 - Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet

Réunion du mercredi 21 janvier 2026 :

Cette première réunion avec le Maître d'Ouvrage (MO) a permis au commissaire enquêteur de rencontrer **Mme Alice PERARD** en charge de ce projet auprès de la SPLA-IN.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Après la présentation d'un document PPT expliquant le projet, s'en est suivi un échange de questions/réponses soulevées par le CE.

En effet, après la lecture du dossier, le CE avait besoin de clarifier certains points, en prévision du questionnement possible du public ou plus précisément des personnes concernées par le projet. Mme Perard a répondu clairement aux questions du CE ou apportera les réponses ultérieurement après avoir effectué les recherches complémentaires nécessaires. Le CE a demandé au MO de pouvoir récupérer la présentation PPT afin de l'étudier ou d'y revenir plus tard.

La visite des lieux s'est correctement déroulée. Les abords et la porte de l'entrée commune aux 12 et 14 rue Vacon ont été observés par le CE. Puis les parties communes, hall d'entrée, couloirs et escaliers ont ensuite été visités.

En première approche, le CE a pu constater la vétusté des communs. L'état dégradé du bâti correspond effectivement à celui décrit dans le dossier d'enquête publique (EP).

L'avis d'EP ayant été arraché le jour de la visite, il sera procédé à sa remise en place rapidement.

En conclusion, cette première réunion suivie d'une visite des lieux a permis au CE de mieux appréhender l'enquête dans sa globalité.



Réunion du jeudi 05 mars 2026 :

Ce rendez-vous avec Mme PERARD avait pour objectif de lui soumettre des questions complémentaires et de clarifier certains points. Ces questions du CE et les réponses du MO sont à retrouver au **chapitre IV**.

La finalité de ces questions du CE suivies des réponses du MO est d'éclairer le public qui n'a pas fait la démarche de consulter le dossier en Mairie durant toute la durée de l'EP. Elles pourront aussi intéresser particulièrement les personnes directement concernées par le projet tels les propriétaires ou les locataires.

II5 - Indication des mesures de publicité

Auprès du public :



- 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 (vendredi 20 février).
- Pour une meilleure lisibilité, les 4 annonces dans journaux différents sont à retrouver en **annexe 02**.
- L'affichage en mairie et sur le lieu objet de la DUP est présenté ci-contre.
- Le certificat d'huissier attestant l'affichage (3 passages) et les différents certificats d'affichage produits par la Mairie de Marseille sont également à retrouver en **annexe 02**.



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Auprès des propriétaires :

Article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. »

- Il y a en conséquence une obligation d'information des locataires pour l'enquête publique qui incombe à l'expropriant et aux propriétaires. Concernant cette opération, elle a été réalisée par voies d'affichages pour ce qui concerne l'expropriant (la SPLA-IN), étant entendu que les propriétaires doivent avertir leurs locataires.

Détail des courriers adressés aux propriétaires dans le cadre de cet 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. François FERNANDEZ** (deux adressages)

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

- **Monsieur Ali DBARA** (deux adressages)

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

- **SCI SIAAC** - Madame Isabelle BODROS, épouse FEIT

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

- **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.

- A retrouver en **annexe 03** un exemplaire de preuve de contenu, d'avis de réception et de preuve de dépôt auprès d'un propriétaire.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III1 - Climat de l'enquête

Les échanges que le CE a eu avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE), en l'occurrence avec **Mme Bernadette SOL**, adjointe au chef de bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement, ont été particulièrement fluides. Que ce soit pour la construction de l'arrêté ou de l'avis, objet de la présente enquête, Mme SOL a répondu aux attentes de CE. De même, sollicitée par le CE pour les questions d'organisation, Mme SOL a toujours été en mesure de répondre à celui-ci.

Les échanges avec la **SPLA-IN AMP** ont été particulièrement productifs. **Mme Alice PERARD**, Cheffe de projet foncier (Direction aménagement) pour cette enquête, a répondu clairement aux sollicitations du CE. Que cela soit dans les phases préliminaires de cette enquête, pendant celle-ci, ou lors de la phase de réflexion du CE, Mme PERARD a toujours répondu en toute transparence aux questionnements du CE. Lorsqu'un point nécessitait un approfondissement ou une recherche plus spécifique, Mme PERARD a fait en sorte de renseigner rapidement le CE.

La **Mairie de Marseille**, Ville de Demain, siège de l'enquête, a offert les moyens matériels adéquats pour que la consultation du public se passe dans les meilleures conditions. De même, la pièce attribuée pour les permanences offrait toutes les garanties de discrétion et un environnement favorable pour recevoir correctement le public. **M. Marc MAIO**, Responsable de service à la Mairie, s'est montré attentif et réactif aux demandes du CE.

- Le public a peu fait le déplacement, que ce soit pour consulter le dossier mis à sa disposition ou pour laisser une contribution, cela n'a donc pas eu d'impacts notables sur le climat de l'enquête. Toutefois, il est utile de préciser que les deux personnes qui sont venues rencontrer le CE durant les permanences ont posé leurs questions ou exprimé leurs doutes avec beaucoup de retenue. Le contenu de leurs contributions sera exposé au **chapitre IV** suivant.

III2 - Permanences réalisées

Lieu : Mairie de Marseille - Direction générale adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête) :

- **Mercredi 4 février 2026 de 9h00 à 12h00 :**

La première permanence s'est déroulée dans d'excellentes conditions. La pièce mise à la disposition du commissaire enquêteur est parfaitement adaptée pour recevoir du public. Le service de l'accueil de la Mairie était en mesure d'orienter le public, et le CE disposait de tout l'environnement matériel nécessaire pour remplir sa mission.

Le CE a coté et paraphé les 2 registres papier ainsi que l'ensemble du dossier d'enquête. A 09h00, l'enquête publique a débuté normalement.

Aucune personne n'a fait le déplacement pour cette première permanence. M. MAIO a rencontré le CE, lequel lui a confirmé que tout était en ordre.

A 12h00, en l'absence de visites, le CE a quitté les lieux.



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- **Jeudi 12 février 2026 de 13h45 à 16h45 :**

La deuxième permanence dans les mêmes conditions que la première offrait toutes les conditions requises.

Vers 15h00, **Maître Benjamin CRESPIY**, avocat au barreau d'Aix-en-Provence, a rencontré le CE. Il représente la SCI SIAAC de 2 propriétaires du 14 rue Vacon. La démarche concerne la DUP et le montant de l'indemnisation. L'échange avec Maître CRESPIY a permis de d'éclaircir différents points. Le CE lui a proposé de laisser une contribution écrite sur le registre dédié à la DUP, mais Maître CRESPIY préfère envoyer un courrier avec des documents à son intention. Le CE lui rappelle la date de clôture de l'EP, en l'occurrence le vendredi 20 février et l'adresse d'envoi, qui figure sur l'arrêté.

Aucune autre visite à signaler pour cette permanence. En fin d'après-midi, M. Maio rencontre à nouveau le CE lequel attire son attention sur la prochaine réception d'un courrier de Maître CRESPIY avant la fin de l'EP.

- **Vendredi 20 février 2026 de 13h45 à 16h45 :**

Cette troisième et dernière permanence clôture la période consacrée à la consultation du public. En cours de l'après-midi s'est présenté **M. Ali DBARA** propriétaire du rez-de-chaussée et de la cave au 14 rue Vacon. Invité à laisser une contribution par le CE, il remet en main propre au CE un courrier expliquant sa situation qui sera développée dans le chapitre suivant. Le CE invite en plus M. DBARA à laisser une contribution écrite.

En cours d'après-midi, M. MAIO, remet au CE une enveloppe contenant différents documents transmis par Maître CRESPIY, représentant deux propriétaires. Ces documents feront l'objet d'une analyse au **chapitre IV** du présent rapport.

En toute fin de permanence, le CE a procédé à la clôture des registres de la DUP et du parcellaire et a remis l'ensemble du dossier à M. MAIO. Cette ultime démarche consacre la clôture de la consultation du public pour cette enquête publique.

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV1 - Analyse des contributions

- **Aucune contribution ne concerne le plan parcellaire.**

L'absence de consultation du dossier parcellaire et de contributions directes pendant l'EP suggèrent un manque d'intérêt du public en général et des propriétaires pour cette partie du dossier, laquelle est pourtant étroitement liée à la DUP, s'agissant d'une enquête conjointe.

Le plan parcellaire, dont on retrouve les détails dans le dossier, a été extrait du - **cadastre.gouv.fr** - géré par le **centre des impôts fonciers de Marseille**. On y retrouve la répartition des lots avec le nom des propriétaires (**sous-chapitre I5**).

A ce jour, à la connaissance du CE, ni le tracé ni le découpage n'ont fait l'objet de contestations ou de remarques particulières.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

- Seulement deux contributions ont été produites pour cette enquête publique et concernent la DUP.

1/ Contribution de Maître CRESPIY représentant les intérêts de la SCI SIAAC

Maître CRESPIY s'est présenté une première fois lors de la permanence du 12 février ce qui a permis un premier échange succinct avec le CE. Par la suite, Maître CRESPIY a fait parvenir au CE une enveloppe contenant des documents (enveloppe récupérée lors de la troisième et dernière permanence le 20 février).

Contenu de l'enveloppe :

- ✓ Courrier de Maître CRESPIY à l'intention du CE (**annexe 04**) ;
- ✓ Attestation Notariale de l'achat des lots 5 et 6 par la SCI SIAAC ;
- ✓ Récapitulatif coût total (présenté ci-après) ;
- ✓ Diverses factures attestant la réalisation de différents travaux ou interventions de services (plomberie, électricité, aménagement, ameublement, électroménager, décoration, parures, mises aux normes etc...) ;
- ✓ Factures correspondant à la mise en place de dispositifs anti-squat renouvelables ;
- ✓ Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité (pour les deux lots) ;
- ✓ Rapport de mission de repérage des matériaux et produits de la liste A (pour les deux lots) ;
- ✓ Diagnostic de performance énergétique (pour les deux lots) ;
- ✓ Autorisation préalable de mise en location pour un logement (pour les deux lots) ;
- ✓ Attestation de travaux de confortement du plancher haut de caves par un bureau d'études structures ;
- ✓ Récapitulatif de dépenses pour les parties communes (pour un montant de 24 872 € pour la SCI SIAAC sur un total engagé de 77 726 €) ;
- ✓ Diverses factures attestant de travaux de confortement du plancher de caves, de mises en place de tuiles manquantes etc... ;
- ✓ Arrêté portant abrogation de l'arrêté N°2023 02539 VDM 14 rue Vacon - 13001 Marseille (fait déjà partie du dossier d'EP) ;
- ✓ Attestations d'assurance multirisque habitation ;
- ✓ Procès-Verbal d'assemblée générale en visioconférence sur convocation adressée par le syndic ;
- ✓ Devis de 2022 concernant la rénovation de 21 marches largeur de 90 cm de l'escalier entre le RDC et le 1^{er} étage ;
- ✓ Contrat type de syndic.

Document récapitulatif transmis avec le courrier de Maître CRESPIY

Recapitulatif - Cout total ap	
Description	Montant
Achat du bien	185 000 €
Frais d'agence	6 000 €
Frais de notaire	15 753 €
Plan de renovation	500 €
Suivi de chantier	6 000 €
Travaux	1 440 €
Travaux	2 500 €
Travaux	2 090 €
Travaux	744 €
Travaux	64 339 €
Travaux	330 €
Decorateur d'interieur	4 900 €
Ameublement / Amenagement	3 000 €
Travaux phase 2	286 €
Travaux phase 2	3 465 €
Travaux phase 2	2 640 €
Diagnostiques	440 €
Meubles et Decoration	11 147 €
Frais dossier bancaire	600 €
Frais de garantie bancaire	1 992 €
TOTAL	313 166 €
TOTAL par appartement	156 583 €
Cout par m2	3 011 €

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Analyse des documents transmis par Maître CRESPIY

Maître CRESPIY représente les intérêts de la Société Civile Immobilière SIAAC, propriétaire des lots n°5 et 6 de l'immeuble 14 rue Vacon à Marseille 13001. Les « *observations portent sur l'opportunité et la nécessité de viser l'expropriation de la SCI SIAAC au titre de la résorption de l'habitat indigne et de la nécessité de restructurer l'immeuble, au regard de l'évolution récente de l'immeuble et des diligences accomplies* ».

Il est demandé au CE d'émettre un avis sur l'expropriation de la SCI SIAAC. L'ensemble des documents présentés et listés plus haut tendent à contribuer à la justification des thèmes développés par Maître CRESPIY, lesquels tiennent en 6 points :

1/ Concernant l'utilité publique et la nécessité de recourir à l'expropriation, Maître CRESPIY développe plusieurs arguments qui mettent en doute « *le caractère utile, au sens strict, de la dépossession forcée de la SCI SIAAC* » ;

2/ Concernant l'état des lots privatifs et la conformité, Maître CRESPIY rappelle l'ensemble des travaux effectués. « *Cette démarche atteste d'une gestion conforme aux standards et de mise en location dans un cadre contrôlé* » ;

3/ Concernant les travaux sur l'immeuble et les parties communes, Maître CRESPIY rappelle qu'un certain nombre d'actions entreprises avait pour objectif de : « *assurer la sécurité et l'intégrité du bâtiment* ». D'autres actions de rénovations sont envisagées et chiffrées.

4/ Concernant la gouvernance de copropriété et la capacité effective de poursuivre l'amélioration, la désignation d'un syndic professionnel et une procédure de recouvrement à venir à l'encontre des copropriétaires débiteurs devraient augmenter les capacités de remboursement. La SPLA-IN propriétaire de deux lots et la SCI SIAAC également de deux, offrent une majorité absolue (4 sur 6) pour conduire les améliorations de travaux à venir.

5/ Concernant les investissements déjà consentis et la disproportion d'une expropriation, Maître CRESPIY souligne que celle-ci « *emporterait un effet de dépossession sans lien raisonnable avec l'état réel du bâti aujourd'hui* ». L'expropriation « *aurait pour conséquence de priver la SCI des fruits d'investissements récents, directement orientés vers l'objectif invoqué par le projet* ».

6/ Concernant la situation patrimoniale des associés et le préjudice direct, Maître CRESPIY précise que ces lots représentent un investissement pour ses clients avec une perte conséquente au regard des montants investis en cas d'expropriation. Le plus dommageable serait « *l'impossibilité de reconstituer un financement équivalent dans le contexte bancaire actuel* ».

Le courrier de Maître CRESPIY adressé au CE est à retrouver dans son intégralité en **annexe 04**. Les justificatifs listés plus haut, attestations, factures, procès-verbaux etc... qui accompagnent ce courrier apportent de la consistance aux 6 points développés par Maître CRESPIY. Ces pièces ont été toutes vues par le CE et ne soulèvent pas de questions particulières.

Analyse de cette contribution par le commissaire enquêteur

En plus de constater que l'enquête s'est déroulée de manière correcte et que le public comme les propriétaires ont bien été informés de celle-ci, un des objets de cette enquête publique conjointe est effectivement que le CE donne son avis sur l'utilité publique du projet. Cet avis sera émis en toute fin des conclusions dans un document à part consacré à la DUP.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Commentaires du CE concernant le 6 points développés par Maître CRESPIY :

Point N°1 :

Le CE a effectivement à se prononcer sur l'utilité publique du projet. Le CE constate que la SCI SIAAC a fait des efforts financiers pour maintenir en état ses lots, et en partie des communs. La DUP prend en compte deux bâtiments qui en fait n'en font qu'un. Le 12 rue Vacon n'est pas évoqué, et pourtant son sort est intimement lié à celui du 14. Les efforts de la SCI SIAAC pour une gestion pérenne du 14 rue Vacon sont bien réels et seront pris en compte dans la réflexion du CE. Cet aspect sera intégré dans l'analyse bilancielle et les conclusions.

Point N°2 :

Les travaux réalisés et les mises aux normes par la SCI SIAAC sont attestés par la documentation transmise pour ce qui concerne ses lots. Le permis de louer obtenu par la SCI SIAAC est un élément objectif qui retient l'attention. L'analyse du CE doit toutefois prendre en compte l'ensemble du bâti.

Point N°3 :

Les travaux réalisés pour les parties communes sont chiffrés avec production de documents justificatifs. Ceux-ci ont conduit à l'abrogation de la mesure administrative lors de la dernière mise en sécurité. La SCI SIAAC manifeste clairement sa volonté de se mettre en conformité. Une étude chiffrée de la rénovation complémentaire de la cage d'escalier a été voté en AG. Le CE reconnaît la volonté de la SCI SIAAC de faire favorablement « bouger les choses ».

Points N°4 :

La mise en place récente d'un syndic professionnel est un élément structurant favorable à la copropriété. L'absence d'une telle entité par le passé (ou sa défaillance), que l'on retrouve dans le dossier d'EP, a vraisemblablement contribué à la procédure de DUP en cours.

Points N°5 :

Les investissements consentis par les propriétaires des n°5 et 6 du 14 rue Vacon sont chiffrés. Cumulés, ils représentent un investissement indéniable. La SCI SIAAC parle de « *dépossession sans lien raisonnable avec l'état réel du bâti aujourd'hui* ». Le CE en tiendra compte dans son analyse future mais il ne détient pas l'expertise pour se prononcer sur l'état réel du bâti.

Point N°6 :

Le préjudice des propriétaires représentés par Maître CRESPIY en cas d'expropriation est intégré par le CE. Toutefois celui-ci n'a pas la main sur le calcul de l'indemnisation qui a été produite par le Domaine.

En conclusion, les 6 points développés par Maître CRESPIY éclairent de manière concrète le CE sur la volonté des représentants de la SCI SIAAC de maintenir de leur mieux l'état du bâti au 14 rue Vacon.

2/ Contribution de M. Ali DBARA

M. DBARA s'est présenté au CE le vendredi 20 février 2026 lors de la dernière permanence. Il a exposé très clairement ses inquiétudes quant à la procédure en cours.

De plus M. DBARA a remis un courrier « en main propre » au CE qui en a immédiatement pris connaissance. Après avoir échangé avec ce monsieur, le CE lui a suggéré en plus de laisser une contribution écrite dans le registre de la DUP.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Analyse de la contribution de M. DBARA (courrier en annexe 05)

M. DBARA manifeste clairement son opposition à l'utilité publique du projet et donc à son expropriation. Il invoque pour cela plusieurs raisons :

- Ses locaux au 14 rue Vacon ont pris beaucoup de valeur avec le temps ;
- Il a fait réaliser tous les travaux utiles suite aux mesures administratives de la ville de Marseille ;
- L'offre de rachat pour la somme de 94 500 € de la SPLA-IN n'est pas satisfaisante au regard d'une autre propositions plus favorable (voir **annexe 05**) ;
- Les taxes foncières assez élevées dont il s'acquitte chaque année attestent de la valeur de ses biens ;
- Le quartier de « Noailles » prend régulièrement de la valeur ;
- La somme proposée par la SPLA-IN est dérisoire ;
- Des acquisitions similaires de la SPLA-IN dans ce quartier accusent déjà du retard ;
- Les sommes considérables engagées pour cette opération au 14 rue Vacon n'ont pas de justifications raisonnables ;
- Les finances publiques de la ville de Marseille sont lourdement déficitaires ;
- Des immeubles à proximité sont en très mauvais état alors que le 14 rue Vacon est bien entretenu.

Analyse de cette contribution par le commissaire enquêteur

La contribution de M. DBARA est claire et argumentée.

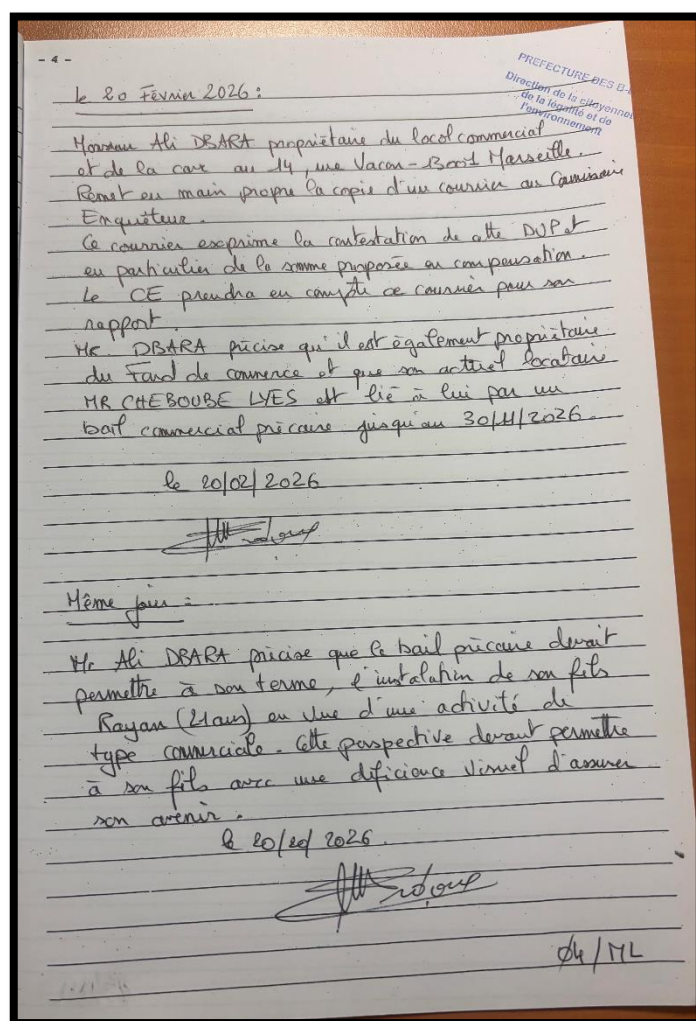
Trois aspects retiennent l'attention du CE :

1/ La contestation porte principalement sur la somme proposée. Cette argument est étayé par plusieurs considérations liées, selon M. DBARA, au prix du marché. De plus une proposition privée d'un montant 285 000€ en date 21 novembre 2024 va dans ce sens (**annexe 05**).

2/ Des considérations liées à la justification de l'utilité publique, en lien avec les coûts très élevés de l'opération sont avancées par M. DBARA. Il évoque une urgence toute relative compte tenu que d'autres immeubles du quartier sont plus dégradés.

3/ Dans sa contribution écrite sur le registre, M. DBARA attire l'attention du concessionnaire sur la situation de son fils, déficient visuel, pour lequel il envisageait de laisser ce bien comme moyen de subsistance. Avec la somme proposée, ce projet n'est plus viable.

En conclusion, M. DBARA conteste d'une part, la somme proposée qui ne correspond pas à la valeur de son bien, d'autre part, l'utilité publique même de l'opération.



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Conclusion générale sur les 2 contributions :

Le CE prendra ces éléments en compte dans son analyse bilancielle. Il précise qu'il doit donner un avis sur l'utilité publique (ou l'absence de celle-ci) d'un projet en tenant compte de tous les aspects (qui vont au-delà de ces deux contributions). Cette démarche vise à mettre en balance les avantages et les inconvénients de ce projet. Son analyse, ses conclusions et son avis sont à retrouver dans un document à part.

IV2 - Questions du CE /Réponses du MO

Ces questions ont été abordées par le CE au cours de l'EP et plus particulièrement lors de la deuxième réunion avec le MO.

Elles doivent éclairer le CE, le public et les personnes directement concernées par le projet sur des aspects particuliers du dossier et ses conséquences. Leur traitement par le MO peut contribuer à une meilleure compréhension voire à l'acceptabilité du projet. Leur prise en considération aura un impact certain sur les futures conclusions et l'avis du CE.

Question CE - 1 :

En dehors de l'utilité publique sur laquelle le commissaire enquêteur aura à donner son avis, quel est le ressenti du Maître d'Ouvrage sur les 6 points soulevés par Maître CRESPIY ?

Réponse MO :

Le projet engagé par la SPLA-IN AMP est un projet d'ensemble portant sur les 12 et 14 rue Vacon, deux immeubles contigus situés dans le quartier de Noailles à Marseille, visant une restructuration complète du bâti afin d'en améliorer durablement les conditions d'habitabilité. Il s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » concédée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ce projet ne se limite pas à la réfection d'un ou plusieurs lots isolés, mais vise une requalification structurelle de ces deux immeubles qui présentent une configuration technique commune, notamment par la présence d'une cage d'escalier partagée, qui constitue un élément structurant du bâti. L'accès au n°12 rue Vacon se fait en empruntant la cage d'escalier du n°14, grevée d'une servitude de passage, ce qui pose des problématiques de gestion à l'heure actuelle.

Cette configuration rend impossible un traitement efficace et durable des désordres à l'échelle de lots isolés, et nécessite une intervention coordonnée à l'échelle de l'ensemble immobilier.

Le projet vise à traiter les désordres identifiés dans les immeubles, notamment :

- les désordres affectant le bâti,
- les désordres affectant les parties communes, en particulier la cage d'escalier,
- les conditions d'accessibilité et d'évacuation,
- et plus largement la qualité sanitaire et l'habitabilité des logements actuellement mono-orientés et composés de nombreuses pièces en second jour.

Ces problématiques ne peuvent être résolues de manière satisfaisante par des interventions ponctuelles réalisées au niveau de certains lots ou par la copropriété, car elles concernent la structure même des immeubles et leur organisation interne.

Les éléments avancés par Maître CRESPIY, relatifs à la rénovation des appartements de la SCI propriétaire, à l'obtention récente d'un permis de louer, ou encore à la réalisation de travaux par la

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

copropriété suite à un arrêté de mise en sécurité, relèvent d'initiatives à court terme strictement ponctuelles et individuelles. Ces démarches, si elles peuvent traduire une volonté d'entretien de l'un des copropriétaires, ne permettent pas de répondre aux enjeux structurels et collectifs qui affectent l'ensemble immobilier.

L'opération poursuivie par la collectivité s'inscrit dans un objectif de requalification urbaine pérenne du parc ancien de Noailles, en favorisant une offre de logements adaptés aux besoins résidentiels du secteur.

Question CE - 2 :

Les arguments de M. DBARA attirent l'attention sur le montant de l'indemnisation proposée en comparaison avec le prix du Marché. L'évaluation ayant été réalisée par le Domaine, comment le Maître d'Ouvrage interprète-t-il le constat de ce propriétaire ?

Réponse MO :

Le montant de l'offre d'acquisition formulée par la SPLA-IN AMP pour le local commercial du 14 rue Vacon résulte de l'évaluation réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'État (communément appelée « service des Domaines »), administration compétente pour estimer la valeur des biens dans le cadre des procédures d'acquisition publique.

Cette évaluation repose sur :

- l'analyse des caractéristiques propres du local (surface, configuration, état du bâti, situation dans l'immeuble) ;
- l'examen de références de transactions comparables observées sur le marché ;
- la prise en compte du contexte immobilier spécifique du secteur concerné.

Si le propriétaire estime que l'indemnité proposée ne correspond pas à la valeur de son bien, le juge de l'expropriation sera saisi dans le cadre de la phase judiciaire de ce dossier, afin d'apprécier la valeur du bien sur la base des éléments produits par les différentes parties.

Question CE - 3 :

La volonté d'agir sur l'habitat ancien dégradé dans le cadre de dispositifs incitatifs pouvant aller jusqu'au coercitif pour les cas les plus graves, a motivé cette enquête. Les bâtiments des 12 et 14 rue Vacon présentent t'ils effectivement un degré d'urgence tel qu'ils sont estimés prioritaires dans l'ensemble des procédures en cours ou à venir ?

Réponse MO :

La procédure d'expropriation constitue effectivement un outil coercitif qui n'est mobilisé qu'en dernier recours, après l'examen des autres modalités d'intervention possibles.

Toutefois, le recours à cette procédure n'est pas conditionné par l'existence d'une situation d'urgence immédiate. Conformément aux principes posés par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la procédure se fonde avant tout sur :

- l'intérêt général du projet,
- la nécessité de maîtriser l'ensemble immobilier pour permettre sa réalisation,
- et l'impossibilité d'atteindre cet objectif par des moyens moins contraignants.

Le choix des immeubles sis 12 et 14 rue Vacon ne résulte pas d'une urgence ponctuelle, mais d'une analyse globale des enjeux urbains, techniques, sociaux et financiers attachés à cet ensemble immobilier.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Plusieurs éléments ont conduit à considérer cette intervention comme prioritaire :

- la configuration particulière des deux immeubles, notamment la présence d'éléments structurels communs tels que la cage d'escalier, qui impose une intervention à l'échelle de l'ensemble bâti ;
- la nécessité d'une restructuration lourde pour améliorer durablement les conditions d'habitabilité ;
- l'inscription de cette opération dans une stratégie plus large de requalification du parc ancien dégradé du quartier de Noailles.

Cette opération de réhabilitation s'inscrit pleinement dans une logique globale de renouvellement urbain sur l'ilot « Noailles-Delacroix » portée par la SPLA-IN AMP qui permettra de renouveler l'offre de logements en créant des logements dignes et durables.

Question CE - 4 :

Le Maître d'ouvrage a-t-il connaissance de la présence de marchands de sommeil à l'une de ces deux adresses ? Même question pour des loueurs type Airbnb ?

Réponse MO :

Lors de nos différentes visites nous avons pu constater la présence dans les deux immeubles de personnes vulnérables dans des conditions d'occupation préoccupantes (moisissures, réparation sommaires des désordres, absence de chauffage, etc.). Nous avons également pu constater la présence de plusieurs boîtes à clés dans les parties communes du n°14 rue Vacon, et voir des annonces sur Internet pour la location de courte durée de certains des logements.

Question CE - 5 :

La concertation effectuée en 2022 a eu quels effets ou adaptations sur ce projet en particulier ?

Réponse MO :

Si elles n'ont pas remis en cause les orientations et les objectifs des projets de renouvellement urbain « Noailles », « Cœur Belle de Mai » et « Intervention multisites pour la réalisation des travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés », les observations recueillies lors de la concertation ont permis à la Métropole Aix-Marseille-Provence de prendre en compte les avis et interventions des participants sur ces projets dans le cadre des traités de concession d'aménagement définissant l'intervention de la SPLA-IN AMP.

A titre d'exemples, la programmation en matière de production de logements locatifs sociaux a été précisée dans le dossier, tout comme la nature des financements utilisés. Les participants ont insisté sur l'importance de permettre aux ménages les plus modestes de se maintenir dans les quartiers du centre-ville, tout en garantissant davantage de mixité sociale, ce qui est l'objectif des produits de sortie des opérations de recyclage de la SPLA-IN AMP.

Le projet visé répond également aux souhaits énoncés par les participants de végétalisation et d'aération des cœurs d'ilot, de développement de commerces et d'activités qualitatifs, de lutte contre les locations saisonnières ou encore de lutte contre la spéculation immobilière.

Question CE - 6 :

Quelles sont les garanties que ce projet s'inscrit bien dans la réalisation de logements accessibles pour des revenus modestes ? Une gentrification du quartier n'est-elle pas un écueil possible à plus long terme ? La mixité sociale est-elle prise en considération ?

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

Réponse MO :

Les logements créés bénéficieront des produits de sortie des opérations d'acquisition et de recyclage foncier d'immeubles dégradés de la SPLA-IN AMP :

- Pour 70% pour du logement locatif social (PLUS et PLAI).
- Pour 25% au titre des contreparties foncières à l'Association Foncière Logement (AFL), principal financeur du NPNRU, dues par la SPLA-IN AMP dans le cadre de son projet global de recyclage de l'habitat dégradé du centre-ville. Les contreparties en faveur d'Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi à réduire les inégalités dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) visés par le NPNRU. Ces contreparties contribuent à la réduction de la concentration des ménages en difficultés dans les mêmes quartiers conformément aux objectifs posés par le comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015.
- Pour 5% pour des produits dits « innovants » (accession sociale à la propriété de type bail réel solidaire, habitat participatif, etc.).

Question CE - 7 :

Si la composition de la structure et des équipements intérieurs visibles des deux bâtiments est effectivement dégradée, la structure générale des fondations du bâti est-elle suffisamment solide pour accueillir le projet sans risque ?

Réponse MO :

Dans l'optique d'une réhabilitation complète, un diagnostic structure et une étude géotechnique seront réalisés une fois ces immeubles maîtrisés. Ces études complémentaires permettront de déterminer si la structure des fondations et les superstructures sont adaptées au nouveau projet. Dans le cas contraire, des confortements structurels des fondations et des éléments porteurs seront à prévoir dans le cadre du programme de réhabilitation.

Question CE - 8 :

Comment expliquer que les propriétaires obtiennent des permis de louer dans un environnement dont l'apparence est aussi dégradée ?

Réponse MO :

Le dispositif de permis de louer a pour objet de vérifier la conformité d'un logement donné à des critères minimaux de décence au moment de sa mise en location. Il s'agit donc d'un contrôle ponctuel, réalisé à un moment donné et portant principalement sur le logement concerné. La délivrance d'un permis de louer ne permet pas de conclure à l'absence de désordres structurels.

La délivrance de permis de louer sur certains des logements ne remet pas en cause la nécessité d'une intervention globale sur l'immeuble. Elle ne constitue ni un diagnostic technique de l'immeuble, ni une validation de son état structurel, ni un obstacle à la mise en œuvre d'une opération publique de restructuration globale.

Question CE - 9 :

Peut-on à ce stade envisager ce qui sera effectivement fait aux rez-de-chaussée de ces deux bâtiments ?

Réponse MO :

Les typologies des logements créés ou reconfigurés seront précisément définies par les caractéristiques des immeubles, par les contraintes de restructuration du bâti et par la stratégie habitat à l'échelle Métropolitaine, afin de répondre aux besoins résidentiels identifiés dans le centre-

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ville marseillais tout en tenant compte de la capacité architecturale du bâtiment (taille des plateaux, dispositions structurelles...).

Néanmoins, à ce stade, il est estimé que le projet de requalification de ces deux immeubles permettrait de « produire » entre 8 et 10 logements. Dans le cadre de l'opération soumise à la DUP, un travail sera par ailleurs mené sur la stratégie d'occupation et d'animation des rez-de-chaussée des immeubles.

Leur destination sera identifiée ultérieurement, en lien étroit avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille et en tenant compte des besoins exprimés sur le secteur en matière de commerces, locaux artisanaux, petits équipements collectifs ou locaux annexes communs dédiés aux logements. La proximité directe de la place Halle Delacroix, de l'axe commerçant de la rue d'Aubagne et des stations de tramway et métro pourrait favoriser l'implantation d'activités au rez-de-chaussée des deux immeubles. Au maximum, deux locaux d'activités pourraient être proposés dans le cadre de la restructuration des immeubles.

Question CE - 10 :

Le principe de précaution est une notion abstraite pour beaucoup, y compris pour le CE. Selon le MO, quelle est la place de ce principe en lien avec les risques induits par les dégradations constatées ?

Réponse MO :

Le principe de précaution ne constitue pas le fondement de la procédure de DUP, fondée sur l'utilité publique de l'opération et la nécessité de la maîtrise foncière publique pour mener à bien le projet.

En revanche, l'attention portée aux risques liés à la dégradation du bâti participe :

- à l'analyse de la situation des immeubles,
- à la priorisation des interventions de la SPLA-IN AMP,
- et à l'évaluation des conséquences possibles d'une absence d'action à moyen ou long terme.

Dans des contextes urbains caractérisés par un bâti ancien et parfois fragilisé, cette approche vise à éviter que des situations de dégradation progressive ne conduisent à des risques accrus pour les occupants ou l'espace public.

Dans ce contexte, la Collectivité veille à ne pas limiter son action aux seules situations d'urgence manifeste, mais à identifier les ensembles immobiliers pour lesquels une dégradation progressive du bâti pourrait, à terme, générer des risques plus importants.

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

IV3 - Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage et estime qu'elles répondent à ses questions et sont suffisamment précises.

Elles sont de nature à éclairer le public et toutes les personnes directement ou indirectement concernés par le projet. Le CE précise que la seule lecture du dossier permet de retrouver la plupart des éléments de réponses transmis par le MO. Le choix de la formule questions/réponses constitue, avec les deux contributions et l'ensemble du dossier, la matière sur laquelle le CE portera son analyse. La finalité étant bien de déterminer si ce projet relève ou pas de l'Utilité Publique.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur l'utilité publique sont à retrouver dans un document à part.

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique, viennent clore le présent rapport.

Fait à Marseille, le 23 mars 2026

Le commissaire enquêteur,



Laurent Moreaux

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"

V – ANNEXES

- ✓ Annexe 01 : Arrêté d'EP ;
- ✓ Annexe 02 : Mesures de publicités de l'EP (affichage & journaux) ;
- ✓ Annexe 03 : Exemple d'accusés de réception et de preuve de contenu ;
- ✓ Annexe 04 : Courrier de Maître CRESPIY ;
- ✓ Annexe 05 : Courrier de M. Ali DBARA ;

ANNEXE 01



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la citoyenneté, de la légalité
et de l'environnement

Bureau de l'utilité publique,
de la concertation et de l'environnement
✓ Utilité publique n°2025-52

ARRÊTÉ

prescrivant 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 SIPLA-IN Aix Marseille Provence, relative à la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
préfet des Bouches-du-Rhône

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ses articles L 123-6, R 112-1 et suivants, et R 131-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement, et notamment en ses articles R 123-25 et suivants ;

VU le code des relations entre le public et l'administration ;

VU le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de monsieur Jacques WITKÓWSKI, en qualité de préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté du 1er décembre 2025 portant délégation de signature à monsieur Frédéric POISOT, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône et à madame Marie-Pervenche PLAZA, secrétaire générale adjointe ;

VU la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le département des Bouches-du-Rhône pour l'année en cours ;

VU la liste départementale des commissaires enquêteurs pour l'année en cours ;

VU les dispositions des articles L 5217-2 et L 5218-2 du code général des collectivités territoriales en vertu desquelles la métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du I de l'article L 5218-1 dudit code ;

ANNEXE 01

VU la délibération du 13 décembre 2018, du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence, approuvant la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;

VU la délibération du 19 décembre 2019 du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence, créant la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), avec l'État, représenté par l'EPAEM (établissement public Euroméditerranée), et la ville de Marseille, ayant pour objet de réaliser pour le compte de ses actionnaires des opérations d'aménagement ;

VU la délibération du bureau de la métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'engagement des premières procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique sur quatre immeubles nécessaires au projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'îlot prioritaire « Noailles Ventre » au profit de la SPLA-IN Aix Marseille Provence ;

VU la décision n° F09323P0222 de la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur du 10 août 2023 après examen au cas par cas du projet, indiquant que le projet de requalification des îlots d'habitat dégradé du quartier de Noailles (13001) – centre-ville de Marseille n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

VU le courrier du 5 décembre 2024, reçu le 22 avril 2025, par lequel la métropole a sollicité la mise en œuvre d'une enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire en vue d'un projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'îlot prioritaire « Noailles Delacroix » ;

VU le courrier du 4 avril 2025 du directeur général de la SPLA-IN Aix Marseille Provence sollicitant l'ouverture de l'enquête conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire en vue d'un projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé des immeubles sis 12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille ;

VU la décision n°E25000112 /13 du 11 décembre 2025 par laquelle le président du tribunal administratif de Marseille a désigné le commissaire enquêteur et son suppléant, afin de conduire l'enquête conjointe susvisée ;

VU les pièces du dossier, devant être soumis à l'enquête préalable à l'utilité publique de cette opération ;

VU les plan et état parcellaires devant être soumis à cette enquête en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône :

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé, au bénéfice de la SPLA-IN Aix Marseille Provence, sur le territoire de la commune de Marseille, à l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, en vue de la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille.

ANNEXE 01

ARTICLE 2 :

A été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par le président du tribunal administratif de Marseille : monsieur Laurent MOREAUX, officier supérieur de l'armée de terre, retraité.

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du code de l'environnement, monsieur Robert ANASTASI, ingénieur aménagement rural, éco-conseiller, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Marseille.

ENQUÊTE PRÉALABLE A L'UTILITÉ PUBLIQUE

ARTICLE 3 :

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraplés par le commissaire enquêteur, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 4 février 2026 au vendredi 20 février 2026 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur l'utilité publique de cette opération sur le dit registre, aux lieu, jours et heures suivants :

- mairie de Marseille - direction générale adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête), 40 Rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h45.

Par ailleurs, les observations du public pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur en mairie de Marseille - direction générale adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête), 40 Rue Fauchier, 13002 Marseille, lequel les annexera au registre d'enquête publique.

Il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par la chambre des métiers et de l'artisanat des Bouches-du-Rhône et la chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Aix-Marseille Provence.

Le commissaire enquêteur, se tiendra personnellement à cet effet au lieu précité, aux jours et heures suivants:

- mairie de Marseille - direction générale adjointe « Ville de Demain », (siège de l'enquête):

- mercredi 4 février 2026 de 9h00 à 12h00 ;
- jeudi 12 février 2026 de 13h45 à 16h45 ;
- vendredi 20 février 2026 de 13h45 à 16h45.

ARTICLE 4 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de Marseille, puis transmis dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête et les documents annexés au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre d'enquête, et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter, ainsi que le maître de l'ouvrage s'il en fait la demande.

ANNEXE 01

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée, et les transmettra par écrit, accompagnés du dossier d'enquête, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête, au préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône.

ENQUÊTE PARCELLAIRE

ARTICLE 5 :

Le plan et l'état parcellaires, ainsi que le registre d'enquête parcellaire, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire, resteront déposés au même lieu, et pendant le même délai, fixé à l'article 3 du présent arrêté, afin que chacun puisse en prendre connaissance, et consigner sur ledit registre ses observations portant sur les limites des biens à exproprier.

Par ailleurs, les observations du public pourront être adressées par écrit en mairie de Marseille, à l'adresse précitée, au commissaire enquêteur, ou au maire, qui les annexera au registre concerné.

En outre, les observations seront également reçues par le commissaire enquêteur qui se tiendra personnellement à cet effet aux mêmes lieux, jours et heures indiqués en article 3 du présent arrêté.

ARTICLE 6 :

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, avis en sera donné collectivement et individuellement aux personnes concernées dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 du présent arrêté.

Pendant un délai de huit jours, à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés en mairie concernée. Les intéressés pourront fournir leurs observations comme il est dit à l'article 3 du présent arrêté.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier au préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône.

ARTICLE 7 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire concerné et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur, après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer, transmettra l'ensemble des pièces avec son rapport et avis motivé sur l'emprise des ouvrages projetés, au préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône.

ARTICLE 8 :

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du code de l'expropriation, le propriétaire, l'usufruitier, sont tenus d'appe-

ANNEXE 01

ler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres personnes intéressées, sont tenues de se faire connaître en écrivant à monsieur le directeur général de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix Marseille Provence (SPLA-IN), 10 Place de la Joliette 13002 Marseille, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à indemnités.

PUBLICITÉ

ARTICLE 9 :

Notification individuelle du présent arrêté et du plan parcellaire sera adressée, préalablement à l'ouverture de l'enquête par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des propriétaires, indivisaires, copropriétaires, nu propriétaires, usufruitiers, mandataires, gérants, administrateurs, syndics figurant sur la liste établie en application de l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite, en double copie, au maire qui en fera afficher une, et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Dès réception de cette notification, les destinataires seront tenus, s'ils sont propriétaires, de fournir à l'expropriant, toutes les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées soit au 1er alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

ARTICLE 10 :

Un avis contenant les principales dispositions du présent arrêté sera publié par voie d'affiches huit jours au moins avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci en mairie de Marseille, et éventuellement, par tous autres procédés en usage dans la commune. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire de la commune concernée.

Cet avis sera, en outre, par les soins de la préfecture, publié en caractères apparents dans deux journaux habilités à publier les annonces légales, dans le département des Bouches-du-Rhône à deux reprises, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Ces formalités devront être attestées par un certificat du maire de Marseille, et un exemplaire des journaux contenant les insertions.

ARTICLE 11 :

Copie du rapport et des conclusions sur l'utilité publique sera adressée en mairie de Marseille, et conservée à la préfecture des Bouches-du-Rhône, pour y être sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration.

ANNEXE 01

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie de Marseille dans laquelle la copie de ces documents a été déposée, soit lui en adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 12 :

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

– **SPLA-IN Aix Marseille Provence** (responsable du projet)
10, Place de la Joliette, Atrium 10.4, 13002 Marseille
tel : 06 80 65 49 03 - site internet : www.splain-amp.fr

– **mairie de Marseille** (siège de l'enquête)
direction générale adjointe «Ville de Demain»
40, Rue Fauchier – 13002 Marseille
tel : 04 91 55 22 00 – site internet : www.marseille.fr

– **préfecture 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
boulevard Paul Peytral – 13282 Marseille cedex 20
tel: 04.84.35.40.00 – site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

ARTICLE 13 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de la SPLA-IN, le maire de la commune de Marseille et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 31 OCT. 2015

Pour le Préfet
La secrétaire générale adjointe
Marie-Françoise FLAZA

ANNEXE 02

28 La Marseillaise / vendredi 23 janvier 2025

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

ANNONCES LÉGALES
BARÈLE & POUJOL PAR AVOCAT PROFESSEUR

BOUCHES-DU-RHÔNE

Tel. 04 91 91 75 74 annonceslegales@lamarseillaise.fr

- site Internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Fait à Marseille, le 31 décembre 2024
Pour le préfet
le chef de bureau de l'Utilité publique
de la concertation et de l'environnement
Signé
Patrick PRIGAN
Maire

Vis des sociétés

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte S&P n° 4161 constitué une SASU dénommée :
SASU LES PETITS COURBONS
Capital social : 30000 euros
Siège social : Impasse Raymond Dots, 13240 Septèmes-les-Vallons
Objet : Gestion d'une Micro-entreprise SASU LES PETITS COURBONS
Président : Mohamed Nour El Hoda BADAWY, demeurant 49, Rue
Alba, 13004 Marseille
Directeur Général : Medine Sarah Balthazar GINET Edouard 36
Chemin de la Cerise
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au
RCS d'Alsace-Provence.

CHANGEMENT DE DÉNOMINATION

SCOV SIX FOURS LES PLAGES KENNEDY
Société civile immobilière de construction vente
Capital social de 1000 euros
Siège social : Domaine de La Escalpe de - bâtiment B
200 avenue Paul de Rive - 13 100 LE THOULOMET
RCS Alsace-Provence n° 9 99 596 602
Aux termes du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire
du 19 janvier 2024, il résulte que la dénomination sociale de la SCOV
SCOV LES PLAGES KENNEDY est modifiée en SCOV SIX FOURS
KENNEDY à compter du 19 janvier 2025.
L'article 3 des Statuts a été modifié en conséquence.
Mention sera faite au RCS d'ALSACE-PROVENCE.
Par acte

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte S&P du 12/01/2025, il a été constitué une SASU ayant les
caractéristiques suivantes :
Dénomination : Melan Antheini
Objet social : Activités généralistes : pose de carrelages, plâtre, peinture
au sol, mur ; 4ème main d'œuvre, nettoyage pièce
Siège social : 27 Chemin des Binquaires 13000 Salon-de-Provence
Capital : 500 €
Durée : 99 ans
Président : M. MERINI Nicolas, Vincent, Délégué demeurant 27 Chemin
des Binquaires 13000 Salon-de-Provence
Administrateur : M. MERINI Nicolas, Vincent : Tout actionnaire peut
participer aux assemblées, quel que soit le nombre de ses actions,
chaque action donnant droit à une voix.
Clause d'agrément : Gestion libre entre associés, ainsi qu'à leurs
conjoints, successeurs ou descendants. Gestion unanime à agrément
dans les autres cas.
Immatriculation au RCS de Salon-de-Provence

TESTAMENT OLOGRAPHE

SABINE LEGRAT WIE UN MORSSEL
M. Dominique Antoine Alcazar LUCANTONI, demeurant à AX EN
PROVENCE (03), 6 Av du Général Foch, résidence Les Jardins
d'Arcade, n°4 FRANCE, 15000 le 23 mars 1944, divorcé en premières
noces de Madame Danielle RAUDY, en secondes noces de Madame
Danielle RAUDY, est décédé à AX EN PROVENCE (03) le 25 novembre
2024. Suivant testament olographe en date du 20 juin 1984, achevé
et récapitulé par le tribunal judiciaire de AX EN PROVENCE, le 12
janvier 2020, le défunt a institué un légataire universel. Ce testament a
été l'objet d'un dépôt aux termes du PV reçu par M. FOURCADE,
Notaire à AX EN PROVENCE, le 22 décembre 2020. Dans le mot
suivant la récitation, l'opposition à l'exécution par le légataire de ses
droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire en charge
de la succession : M. Bruno SERRA, Notaire au 102 Chemin Moulin
de Flechon 03940 ST ZACHAIRE. En cas d'ap position, le légataire sera
assisté à la procédure de rachat en possession.
Le notaire M. SERRA

AVIS DE CONSTITUTION

Dénomination : SCI LE SAFFRAN DE L'ISCALETTE
Forme : SCI
Capital : 500 €
Objet : La société a pour objet l'achat de biens immobiliers, et toutes
opérations financières, mobilières, ou immobilières se rattachant
directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser
la réalisation à l'exception toutefois d'en respecter la caractère civil.
Siège : Chemin de B. société 13040 CAUSSELET LES PINS
Président : Mr HAMROUCHE El Farid domicilié idem siège
Durée : 99 ans
Immatriculation : RCS AX EN PROVENCE

annonces-legales.lamarseillaise.fr

Vis des sociétés

DISSOLUTION

SASU F.A
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 14 Rue du Génie
13003 Marseille
n° 804 859 459 RCS MARSEILLE

Le 03/01/2025, l'AGE a décidé la dissolution anticipée de la société à
compter du 03/01/2025. Elle a nommé en qualité de liquidateur
Monsieur ROBERT ALCHICH, demeurant au 14 Rue du Génie - 13003
Marseille, et a fixé le siège de la liquidation au siège de la société.
Mention sera faite au RCS de MARSEILLE.

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte S&P n° 4161 constitué une SASU dénommée :
CALIGA
Capital social : 1000 euros
Siège social : 103 Avenue de Lacoste Résidence Le Collin Lot B
13100 Miramas
Objet : L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location
ou autrement de biens immobiliers bâtis ou non bâtis dont elle pourra
devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange,
apport ou autrement, ainsi que la location meublée de biens immobiliers

Président : la société CALIGA SASU au capital de 1 000 € Siège social
11 242 du Pré de l'Albe 13240 Septèmes-les-Vallons 912 600 606
RCS Alsace-Provence représentée par Mr GREGA Victor
Clause d'agrément : Tout associé peut participer aux assemblées
quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à
une voix.
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au
RCS de Alsace-Provence.

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte S&P n° 4161 constitué une SASU dénommée :
CRYSTAL WASH
Capital social : 1000 euros
Siège social : Lieu-dit La Grande Campagne - 13400 CABRIÈRE
Objet : L'installation, la gestion et l'exploitation de stations de lavage
automatique de véhicules, ainsi que la fourniture de services de lavage
de véhicules, comprenant le lavage extérieur et intérieur, ainsi que
autres services associés. La gestion et l'exploitation de systèmes
automatique de lavage de linge. La réparation, l'entretien,
l'installation, l'exploitation et la gestion de distributeurs automatiques
pour tous types de produits de consommation, alimentaire ou non
alimentaire, la maintenance et le nettoyage des véhicules
automatiques légers, ainsi que les services associés. L'installation,
la gestion et l'exploitation de bornes automatiques de collecte et de dépôt
de colle permettant aux particuliers ou aux entreprises de récupérer ou
d'éliminer des colle dans des points de vente accessibles.
Président : SAS HOLDING FIRST capital 1000 euros siège 20 Chemin
Vallée de la Martinière 13011 MARSEILLE 914 606 605 RCS
MARSEILLE
Clause d'agrément : Les statuts ont renfermé une clause d'agrément
des créanciers de parts.
Clause d'admission : Tout associé peut participer aux assemblées
quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à
une voix.
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au
RCS de ALSE-PROVENCE.

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte S&P n° 4161 constitué une SASU dénommée :
Q'FOOD SAUD
Capital social : 1000 euros
Siège social : 116 boulevard de la Bancarde 13004 Marseille
Objet : Production épicerie sur place, à emporter, en livraison et sans
alcool.
Président : Monsieur Abdighani Mohamed CHEURFI demeurant 10
bd Ledoux - Résidence La Grande - 13011 Marseille
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au
RCS de MARSEILLE.

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte S&P n° 4161 constitué une SASU dénommée :
L'INSTANT CAFE
Capital social : 1 000 euros
Siège social : 01 avenue de saint-Louis 13015 Marseille
Objet : L'exploitation d'une cafétéria, subordonnée. La vente de boissons
chaudes et froides non alcoolisées. La vente de produits alimentaires
non alcoolisés aucune préparation sur place.
Président : Monsieur SAAD Adnan demeurant 11 Impasse des
maçonnières - 46 route de la destination 05 - 13014 Marseille.
Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément
des créanciers de parts.
Clause d'admission : Tout associé peut participer aux assemblées
quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à
une voix.
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au
RCS de Marseille.

**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**
DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ,
DE LA LÉGITIMITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT
BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE
DE LA CONCERTATION ET DE L'ENVIRONNEMENT
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
sur le territoire de la commune de MARSEILLE

En application du code de l'urbanisme, et en exécution de l'article
n° 2025-52 en date du 31 décembre 2024 du préfet de la région
Provence, Alpes, Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, il sera
proposé, à 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-IV Air Marseille Provence, en vue de la
réalisation de travaux de relogement portant sur deux immeubles de 12
et 14 rue Vacon 13001 Marseille.

A été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire
l'enquête préalable, par le préfet du tribunal administratif de
Marseille monsieur Laurent MORAUX, rédacteur en chef - N°10 Blanc
- magazine, retraité.

Conformément aux dispositions de l'article R102-5 du code de
l'environnement, monsieur Florent ANASTASI, ingénieur en
aménagement rural, éco-citoyenneté, retraité, a été désigné en qualité de commissaire
enquêteur suppléant, par le préfet du tribunal administratif de
Marseille.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête portant sur
l'Utilité publique et le parcellaire, seront déposés pendant 17 jours
consecutifs, du mercredi 4 janvier 2025 au vendredi 20 janvier
2025 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et
formuler ses observations sur l'Utilité publique et le parcellaire de cette
opération, sur lesdits registres, aux lieu, jours et heures suivants :

- **mairie de Marseille**, direction générale adjointe - Ville de Darnay
- juge de l'enquête, 40, Rue Fochier, 13002 Marseille, du lundi au
vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 16 h 45.

Par ailleurs, les observations sur l'Utilité publique pourront être
adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie
de Marseille, siège de l'enquête - direction générale adjointe - les
mairies au régime d'enquête publique. Il en sera de même pour
les observations qui seraient présentées par la chambre de métiers et
de l'artisanat des Bouches-du-Rhône et la chambre de commerce et
d'industrie métropolitaine Air-Marseille-Provence.
Les observations sur le parcellaire, pourront être adressées par écrit au
maire ou au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie susdite.
Elles seront annexées au registre concerné.

En outre, les observations pourront être faites auprès du commissaire
enquêteur qui se tient personnellement à cet effet au lieu et durant
les jours et heures suivants :

- **mairie de Marseille**, direction générale adjointe - Ville de Darnay
- juge de l'enquête :
- mercredi 4 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
- jeudi 12 janvier 2025 de 13h45 à 16h45
- vendredi 20 janvier 2025 de 13h45 à 16h45

En vue de la fixation de l'indemnité et en vertu des dispositions des
articles L311-1 et suivants et R311-2 du code de l'urbanisme, le
propriétaire, l'usager, sont tenus d'appeler et de être connus à
l'accomplissement des formalités, les localités ceux qui ont des droits
d'empêchement, d'opposition ou de usage et ceux qui peuvent réclamer
des servitudes, les autres personnes intéressées, sont tenus de se
faire connaître en écrivant au directeur général de la SPLA-
IV Air-Marseille-Provence, 107 Place de la Saboteuse 13002 Marseille, dans
un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déclassées de tous droits
à indemnité.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui mêlera le
déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en
précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'Utilité
publique de l'opération considérée, et sur le volet parcellaire, puis les
transmettra par écrit, accompagnée du dossier d'enquête, au préfet
des Bouches-du-Rhône, dans un délai d'un mois à compter de
l'expiration du délai de l'enquête.

Le rapport et conclusions du commissaire enquêteur rédigés l'Utilité
publique de l'opération proposée, seront, à l'issue de l'enquête, tenus à
la disposition de toutes les personnes intéressées, en mairie de Marseille
direction générale adjointe - ville de Darnay, ainsi qu'à la préfecture
des Bouches-du-Rhône, pendant un an à compter de la date de clôture
de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander
communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur
dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et
l'administration.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être
adressées au préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le
demandeur à prendre connaissance des conclusions à la mairie de
Marseille direction générale adjointe - Ville de Darnay, soit lui en
adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication desdites
conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs, dans les
conditions prévues par le code des relations entre le public et
l'administration.

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut
notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

- **SPLA-IV Air Marseille Provence** (responsable du projet)
10, Place de la Saboteuse, 13002 Marseille tel : 09 60 65 49
00 - site Internet : www.splapv.com
- **mairie de Marseille** (juge de l'enquête)
direction générale adjointe - Ville de Darnay -
40, Rue Fochier - 13002 Marseille tel : 04 91 25 22 00 - site Internet :
www.marseille.fr
- **préfecture des Bouches-du-Rhône**
direction de la citoyenneté, de la légitimité et de l'environnement
bureau de l'Utilité publique de la concertation et de l'environnement
boulevard Paul Peytral - 13002 Marseille cedex 20146 04 91 425 40 00

ANNEXE 02

28 La Provence

ANNONCES LEGALES

Contact : 04 91 84 45 45 - aj@apronvence-medit.fr
Habilité à publier par arrêté de la Préfet
Jeudi 5 février 2026

VENTES AUX ENCHERES

SFLAS François FLECK & Associés Licenciés en Droit
Diplômés de l'École de Louvain
Commissaires Prévôt judiciaires à la Résidence de Marseille

A la requête de la SCP Les Mandataires, Mandataires Judiciaires Associés, prise en la personne de Maître DE CHARRIÈRE Vincent, Mandataire Liquidateur, sis 50 rue Sybelle - 13006 Marseille, saisi le liquidateur judiciaire par une licence d'exploitation de débit de boissons de l'1ère catégorie faisant partie de l'actif de la SAS VALLÉE CROFAT immatriculée au Registre du Commerce de Marseille sous le Numéro 044 168 399 et en vertu d'une ordonnance de vente en date du 26 décembre 2023 à savoir précisée :

Le Jeudi 19 Février 2026 à 09h30 heures
LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES
EN NOTRE ETUDE
26 rue Godard - 13005 Marseille

D'une Licence débit de boissons de 1ère catégorie

Sur une mise à prix de 18 000 €

RENSEIGNEMENT A L'ETUDE
Consultation du cahier des charges et des conditions à l'étude

CONDITIONS : Paiement comptant.
Frais 14,28% TTC en sus des enchères

VENTES - COURTES - IMMOBILES
35, rue Noval - 13001 Marseille Tel : 04 91 73 20 30 - Fax 04 91 76 28 31
Membre d'une Association de Gestion agréée. Le paiement par chèque est accepté

ANNONCES LEGALES

PREFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction de la citoyenneté de la légalité et de l'environnement
Mission d'appui transversal

AVIS RELATIF A UNE AUTORISATION DE PENETRE ET D'OCCUPATION TEMPORAIRE

COMMUNE DE MARSEILLE

Par arrêté n° 2025-01 du 20 janvier 2025, du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, en application des lois des 20 décembre 1892, 27 septembre 1941 et 03 juillet 1963, les personnels de la "SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions" ainsi que toute entreprise agissant pour son compte, sont autorisés à pénétrer et à occuper, pour une durée de 5 ans à compter de la date de la publication, et sous réserve de l'accomplissement des formalités de notification prescrites par la loi du 29 décembre 1892, les propriétés privées désignées et figurant en annexe, sur le territoire de la commune de Marseille, en vue de réaliser des études et des travaux prévisibles à la phase 1 et 2 du projet de la "ligne nouvelle Provence-Côte d'Azur".

Les documents annexés à l'arrêté considéré, sont consultables en mairie centrale, saisi de port - 13003 Marseille cedex 20, au moins des 20 et 30 arrondissements de Marseille 2, place de la Major - 13002 Marseille, au moins des 15e et 18e arrondissements de Marseille Parc François-Bidou - 240, rue de Lyon - 13015 Marseille, et en préfecture des Bouches-du-Rhône, place Félix Baret, CS 80001- 13282 Marseille cedex 08.

Il est interdit d'apporter au travaux des agents visés à l'article 1, 3 et 5 dudit arrêté, un trouble ou empêchement quelconque. En cas de difficulté ou de résistance éventuelle, ce personnel pourra faire appel aux agents de la force publique. Toute infraction constatée aux dispositions du présent arrêté donnera lieu à l'application des dispositions des articles 322-2, 433-11 du code pénal.

Si, par suite des opérations sur le terrain, les propriétaires ont à supporter des dommages, les indemnités seront à la charge de la Société "SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions", et seront établies, autant que possible, à l'amiable. Si un accord ne peut être obtenu, elles seront fixées par le tribunal administratif de Marseille, conformément aux dispositions du code de justice administrative.

Marseille, le 3 Février 2026
Pour le Préfet
Le directeur adjoint de la citoyenneté de la légalité et de l'environnement
LAURENT KARNE

PREFET 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

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
sur le territoire de la commune de MARSEILLE

En application du code de l'urbanisme, et en exécution de l'arrêté n° 2025-02 en date du 31 décembre 2025 du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, il sera procédé, à l'ouverture d'enquête d'une enquête préalable à l'utilité publique et au zonage, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de la SPLA-IV Aix Marseille Provence, en vue de la réalisation de travaux de recyclage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille.

A été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par le président du tribunal administratif de Marseille : monsieur Laurent MCHAUX, receveur en chef - Kaps Blass - magasin, retraité.

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du code de l'environnement, mentionné l'arrêté n°2025-02, le commissaire enquêteur, accompagné de ses conseillers, sera, à l'issue de l'enquête, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Marseille.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête portant sur l'utilité publique et le parcellaire, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 4 février 2026 au vendredi 20 février 2026 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et formuler ses observations sur l'utilité publique et le parcellaire de cette opération, sur les lieux ou aux heures suivantes :

- mairie de Marseille, direction générale adjointe - Ville de Derman - (siège de l'enquête), 40, Rue Fouchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9h 00 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 16 h 45.

Pur ailleurs, les observations sur l'utilité publique pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Marseille, siège de l'enquête - direction générale adjointe - laquelle les annexera au registre d'enquête publique. Il est sera de même pour les observations qui seraient présentées par la chambre des métiers et de l'artisanat des Bouches-du-Rhône et la chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Provence-Pyrénées.

Les observations sur le parcellaire, pourront être adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie suivante. Elles seront annexées au registre concerné.

En outre, les observations pourront être émises auprès du commissaire enquêteur qui se rendra personnellement à cet effet au lieu et durant les jours et heures suivants :

Mairie de Marseille, direction générale adjointe - Ville de Derman - (siège de l'enquête) :

- mercredi 4 février 2026 de 10h00 à 12h00
- jeudi 12 février 2026 de 13h45 à 16h45
- vendredi 20 février 2026 de 13h45 à 16h45

En vertu de la fusion des administrations et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du code de l'urbanisme, le préfète, l'assubstitué, sera tenu d'appeler et de faire connaître à l'inspecteur les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'occupation, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres personnes intéressées, seront tenus de se faire connaître au directeur adjoint de la direction générale de la SPLA-IV Aix Marseille Provence, 10 Place de la Jolette 13002 Marseille, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déclassées de tous droits à servitude.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relatifs le déroulement de l'enquête et résume des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée, et sur le volet parcellaire, puis les transmettra par écrit, accompagnée du dossier d'enquête, au préfet des Bouches-du-Rhône, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'utilité publique de l'opération projetée, seront, à l'issue de l'enquête, tenus à la disposition de toutes les personnes intéressées, en mairie de Marseille (direction générale adjointe - ville de Derman -), ainsi qu'à la préfecture des Bouches-du-Rhône, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées, au commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration. Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à produire justificatifs de ces conclusions à la mairie de Marseille (direction générale adjointe - Ville de Derman -), soit lui en adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion sur des panneaux, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

- SPLA-IV Aix Marseille Provence (responsable du projet) 10, Place de la Jolette, Annexe 10-4, 13002 Marseille tél : 06 80 56 49 58 - site internet : www.splaiv-aix.fr
- mairie de Marseille (siège de l'enquête) direction générale adjointe - ville de Derman - 40, Rue Fouchier - 13002 Marseille tél : 04 91 55 22 00 - site internet : www.marseille.fr
- préfecture 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 boulevard Paul Peytral - 13282 Marseille cedex 08 tél : 04 24 25 40 00 - site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Fait à Marseille, le 31 décembre 2025
Pour le préfet
le chef de Bureau de l'utilité publique et de la concertation et de l'environnement
Laurent MCHAUX

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

A MARSEILLE (13003), 11, rue Toussaint
D'UN ENTIER IMMEUBLE de 4 étages sur rez-de-chaussée
Comportant 4 appartements de type 2 d'environ 40 m² chacun
et en RDC un local commercial de 26 m²

MISE A PRIX : 90 000 EUROS

VISITE LE MARDI 03 MARS 2026 DE 11H00 A 12H00

ADJUDICATION LE MERCREDI 11 MARS 2026 A 9H00
à l'adresse du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille, Salle n°8, 25 rue Edouard Delangle, 13006 MARSEILLE

Les enchères sont recevables uniquement :

- Si elles sont portées par un avocat inscrit au barreau de Marseille,
- Si vous lui avez remis un chèque de banque (caution bancaire irrévocable, le conseiller) représentant au moins 10 % de la mise à prix avec un maximum de 3 000,00 euros établi à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des avocats de Marseille,
- Si vous lui avez remis une attestation telle que prévue par l'article R 322-41-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Pour plus de renseignements et pour consulter le cahier des conditions de vente :

- Maître Mathieu JACQUER, Avocat au barreau de Marseille, 5 avenue Pierre Puget, 13006 MARSEILLE par tél. : 01.91.23.13.18 et par mail m.jacquier@cabinet-jacquier.fr

Le greffe du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille, 25 rue Edouard Delangle - 13006 MARSEILLE, à l'accueil du lundi au vendredi de 8h à 11h30 et de 13h30 à 16h30.

AVIS DE PUBLICITE

Restauration des droits de préemption urbains renforcés sur les prochaines Orcof-IV sur la commune de Marseille

Par délibération URBA-037-1914725/CM en date du 10 décembre 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a organisé le zonage de nouveaux périmètres de droit de préemption urbain renforcé (E-PU-R) sur les opérations suivantes :

- ORCOF IN ensemble de Mail - 14ème arrondissement de Marseille,
- ORCOF IN les Pianos-Super Belvédère - 14ème arrondissement,
- ORCOF IN la Marseillaise - 15ème arrondissement,
- ORCOF IN Consolet - 15ème arrondissement.

AVIS DE PUBLICITE

Renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la caserne Lafarge sur la commune de Cassis

Par délibération URBA-034-1914425/CM en date du 10 décembre 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le renouvellement d'une zone d'aménagement différencié sur la caserne Lafarge de la commune de Cassis pour une durée de six ans renouvelable.

VIE DES SOCIETES

ANNULE ET REMPLACE LA PRECEDENTE PUBLICATION

GALIFA-SMADTP - Société anonyme - RCS 423 703 052 - 80, rue de la Boétie, 75006 PARIS, subordonnée que la (en) personne(s) dont bénéficie :

CASINET P.V.L
200 01 rue RANGELAIS
13016 MARSEILLE
RCS : 811 609 792
Et-claire N° 47024 E

Pour les activités :

- TRANSACTIONS SUR IMMOBILES ET FONDS DE COMMERCE
- GESTION IMMOBILIERE

Visée(s) par la loi du 3 janvier 1970, demeure(nt) acquiescé(s) sans intervention.

Ce texte annule et remplace celui paru précédemment.

n°E25000112/13

46

ANNEXE 02

32 La Marseillaise / Jeudi 5 février 2025

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

BOUCHES-DU-RHÔNE

TEL 04 91 57 75 74 annonceslegales@tamarseille.fr



**DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ,
DE LA LEGALITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT
BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE,
DE LA CONCERTATION ET DE L'ENVIRONNEMENT
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
sur le territoire de la commune de MARSEILLE**

En application du code de l'urbanisme, et en exécution de l'arrêté n° 2025-52 en date du 31 décembre 2025 du préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, il sera procédé, à l'ouverture comprise d'une enquête préalable à l'utilité publique au parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de la SPLA-IN Aix Marseille Provence, en vue de la réalisation de travaux de rajeunage portant sur deux immeubles sis 12 et 14 rue Vacon 13002 Marseille.

A été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête consistant, par le président du tribunal administratif de Marseille: monsieur Laurent MORISAUD, rédacteur en chef- Rédacteur magazine, natif.

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du code de l'environnement, monsieur Robert ANASTAS, ingénieur aménagement rural, éco-conseiller, natif, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Marseille.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête portant sur l'utilité publique et le parcellaire, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 4 février 2025 au vendredi 20 février 2025 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur l'utilité publique et le parcellaire de cette opération, sur lesdits registres, aux lieux, jours et heures suivants :

- **mairie de Marseille**, direction générale adjointe - Ville de Demain (siège de l'enquête), 40, Rue Faucher, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 16 h 45.

Par ailleurs, les observations sur l'utilité publique pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Marseille, siège de l'enquête - direction générale adjointe - laquelle les adresse au registre d'enquête publique. Il en sera de même pour les observations ou soient présentées par la chambre des métiers et de l'artisanat des Bouches-du-Rhône et la chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence.

Les observations sur le parcellaire, pourront être adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie susvisée. Elles seront annexées au registre concerné.

En outre, les observations pourront être faites auprès du commissaire enquêteur qui se tient personnellement à cet effet au lieu et durant les jours et heures suivants :

- **mairie de Marseille**, direction générale adjointe - Ville de Demain (siège de l'enquête) :
 • mercredi 4 février 2025 de 9h00 à 12h00
 • jeudi 12 février 2025 de 13h45 à 16h45
 • vendredi 20 février 2025 de 13h45 à 16h45

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L2111-1 et suivants et R61-12 du code de l'urbanisme, les propriétaires, usufructuaires, sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'exploitant les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres personnes intéressées, sont tenus de se faire connaître en écrivant à monsieur le directeur général de la SPLA-IN Aix Marseille Provence, 10 Place de la Jolette 13002 Marseille, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchués de tous droits à indemnités.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate la démarche de l'enquête et résume des conclusions motivées, au président si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération consistant, et sur le cadre parcellaire, puis les transmette par écrit, accompagné du dossier d'enquête, au préfet des Bouches-du-Rhône, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relèvent à l'utilité

publique de l'opération projetée, seront, à l'issue de l'enquête, tenus à la disposition de toutes les personnes intéressées, domiciliés de Marseille (direction générale adjointe - ville de demain), ainsi qu'à la préfecture des Bouches-du-Rhône, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie de Marseille (direction générale adjointe - Ville de Demain), soit lui en adresser une copie à ses fins, soit assurer la publication desdites conclusions au vu de leur diffusion aux demandeurs, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

- **SPLA-IN Aix Marseille Provence** (responsable du projet) 10, Place de la Jolette, Atrium 10.4, 13002 Marseille tél : 06 80 66 40 03 - site internet : www.spla-in-amp.fr
- **mairie de Marseille** (siège de l'enquête) direction générale adjointe - Ville de Demain - 40, Rue Faucher - 13002 Marseille tél : 04 91 56 2200 - site internet : www.marseille.fr
- **préfecture 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 boulevard Paul Peytral - 13282 Marseille cedex 20 tél : 04 24 35 40 00 - site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Fait à Marseille, le 31 décembre 2025
 Pour le préfet
 le chef de bureau de l'utilité publique
 de la concertation et de l'environnement
 Signé
 Patrick PAVAN



AVIS DE PUBLICITE

**Renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé
sur le périmètre de la carrière Lafarge sur la commune de Cassis**

Par délibération URBA-034-19144/25/CM en date du 15 décembre 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le renouvellement d'une Zone d'aménagement différencié sur la « carrière Lafarge » de la commune de Cassis pour une durée de six ans renouvelables.



AVIS DE PUBLICITE

Instauration des droits de prescription urbaine renforcés sur les parcelles cadastrées sur la commune de Marseille

Par délibération URBA-037-19147/25/CM en date du 15 décembre 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la création de zones sur les parcelles de droit de prescription urbain renforcé (DRUR) sur les opérations suivantes :

- ORCDD IN ensemble du Mail - 14ème arrondissement de Marseille,
- ORCDD IN les Rosiers-Super Belvédère - 14ème arrondissement,
- ORCDD IN la Marseillaise - 15ème arrondissement,
- ORCDD IN Consolat - 15ème arrondissement.

Vie des sociétés



MODIFICATIONS DIVERSES

CR PEINTURE DECORATION
 Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros
 Siège social : 3 Avenue de la Libération
 13200 ARIES
 N° 794 980 845 RCS TARASCON

Aux termes des décisions en date du 29 janvier 2025 :
 - l'Associé Unique après acte de démission de Christian RUBIO de ses fonctions de gérant et a décidé de nommer Jérôme AMALRIC, demeurant 50 Boulevard Gassion 82000, en qualité de gérant pour une durée illimitée.
 - L'associé unique décide de procéder au changement de la date de clôture de l'exercice social pour la fixer au 31 janvier.
 Pour avis
 La Gérance

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte SSP il a été constitué une SASU dénommée :
VA TRANSPORTS
 Capital social : 14.000,00 euros.
 Siège social : Rue Hilare Touché - Résidence Le Riquier - 13127 VITROLLES
 Objet : Le transport de marchandises au moyen de véhicules n'excédant pas 3,5 tonnes.
 Président : Monsieur Youssef ABDOL, demeurant à VITROLLES - 13127 - Rue Hilare Touché - Résidence Le Riquier
 Clause d'agrément : Le statut contient une clause d'agrément des cessions de parts.
 Clause d'admission : Tout associé peut participer aux assemblées quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à une voix.
 Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de SALON DE PROVENCE.

DISSOLUTION

L'AGE du 31/12/2025 la SASU M.CARS 38 B Rue d'Hélière 13127 VITROLLES RCS SALON 979 921 380 a approuvé la dissolution de la société, a nommé M. RAFAEL, Maxime domicilié 107 Chemin des Baugres 13700 MARIGNANE en qualité de liquidateur et a fixé le siège de liquidation au siège.

CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'AGE du 31/12/2025 la SASU M.CARS 38 B Rue d'Hélière 13127 VITROLLES RCS SALON 979 921 380 a approuvé les comptes de liquidation, donné suite au liquidateur, l'a déchargé de son mandat et a constaté la clôture définitive de la liquidation.

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP, il a été constitué une SARL dénommée :
ENERGIE ECLAIR
 Objet social : Electricité Générée.
 Siège social : 25 boulevard des Dames 13002 Marseille
 Capital : 1000 euros
 Gérance : Monsieur Tolga ERYILMAZ demeurant 8 rue du Pécariou 13016 Marseille
 Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de Marseille.

ANNEXE 02



SAS PROVJURIS

**E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN, S. TUCA-LARRIEU**
Commissaires de Justice Associés

- 42, rue Léonard Combes
MARTIGUES (13500)

- 4 Place Félix Baret B.P. 60012
MARSEILLE (13251 Cedex 20)

- 75 rue Marcelin Berthelot
Antelios D, Pôle d'activités
AIX EN PROVENCE (13290)



EXPEDITION

Dossier: 554234

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX NEUF JANVIER

A LA REQUETE DE :

SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE (Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National d'Aix Marseille Provence), dont le siège social est situé Immeuble Les Docks Atrium 10.4 10 place de la Joliette 13002 MARSEILLE, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es-qualité audit siège.

QUI NOUS EXPOSE :

Être propriétaire d'un bien sis 12/14 rue Vacon 13001 MARSEILLE.

Que dans le cadre d'une enquête publique, il convient que nous nous rendions sur place et que nous procédions à toutes constatations utiles.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

ANNEXE 02

Nous, SAS PROVJURIS, société par actions simplifiée multi-Offices de Commissaires de Justice, ayant son siège social 4, Place Félix Baret à Marseille (13006), un Office à la résidence d'Aix-en-Provence (13290) 75 rue Marcellin Berthelot – Antelios Bâtiment D, et un Office à la résidence de Martigues (13500) 42, rue Léonard Combes, agissant par l'un des associés, soussigné,

Certifions nous être rendus ce jour, à 09h30, 12/14 rue Vacon 13001 MARSEILLE.

Là étant, nous constatons la présence d'affichages fixés sur le bien immobilier sis 12/14 rue Vacon 13001 MARSEILLE. Ils sont visibles et lisibles de la voie publique.

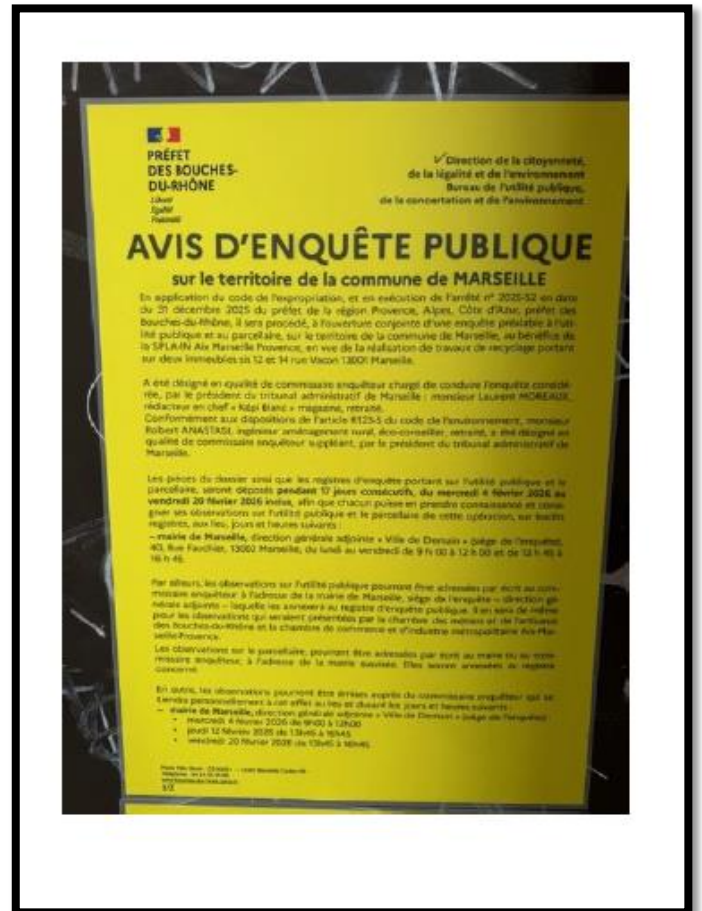
2^{ème} passage : L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DOUZE FEVIER

3^{ème} passage : L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT FEVRIER



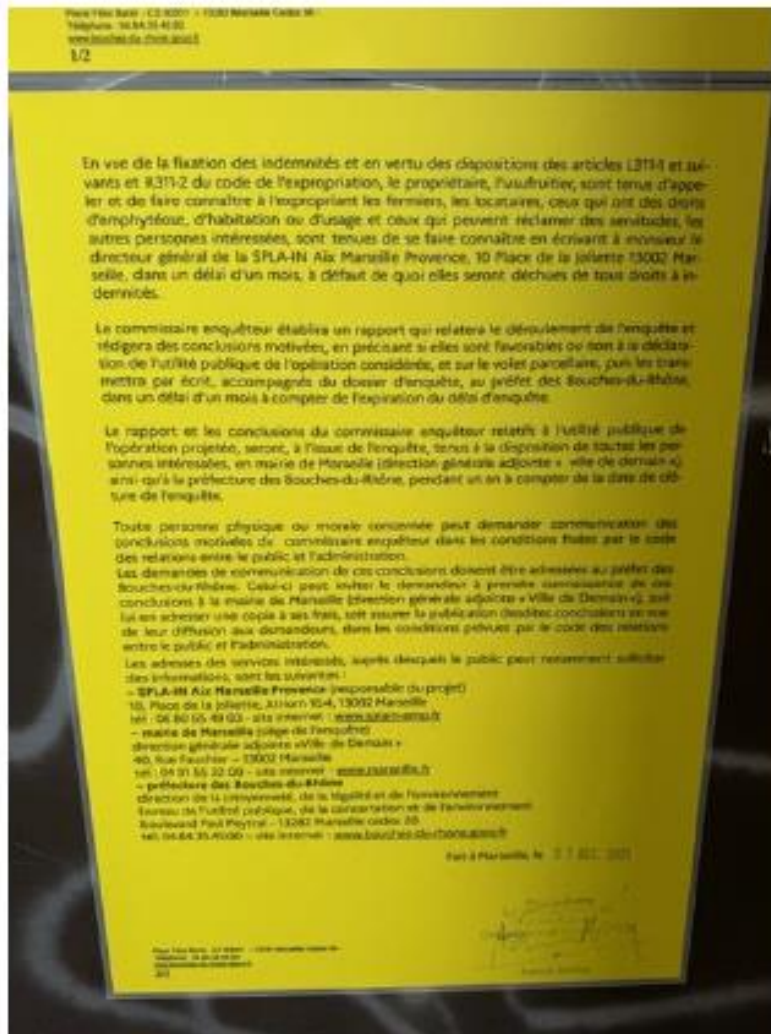
Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ANNEXE 02



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ANNEXE 02



Nos constatations terminées, nous nous sommes retirés et, de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous avons inséré 04 clichés photographiques.

**Maître Thomas TAGNATI
Commissaire de Justice Associé**



Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ANNEXE 02

CERTIFICAT D’AFFICHAGE
N°26/111

La Maire des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements
de la Ville de Marseille
certifie avoir fait afficher
à la Mairie des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements

DU 23 JANVIER 2026 AU 20 FÉVRIER 2026 INCLUS

L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE ET L’ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2025-52 DU 31 DÉCEMBRE 2025 PORTANT 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.

Fait à Marseille,
Le 23 février 2026

La Maire d'Arrondissements

Sophie CAMARD

Par délégation

La Directrice Générale des Services

Corinne HEMMITTE

ANNEXE 02



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

N°26 / 111

Je soussignée, Madame Valérie RANISIO, Directrice d'Appui Fonctionnel de la Direction Générale Adjointe «Ville de Demain» de la Ville de Marseille, certifie que :

- L'avis d'enquête publique conjointe SPLA-IN et l'arrêté préfectoral n°2025-52 du 31 décembre 2025 relatif au réaménagement de l'habitat dégradé 12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille,

A été affiché, à la Mairie de Marseille, en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe «Ville de Demain » (40, rue Fauchier 13002 Marseille) **et publié** sur le site internet de la Ville de Marseille.

Du 23 janvier 2026 au 20 février 2026 inclus.

Fait à Marseille, le 20 février 2026

Pour le Maire et par délégation

La Directrice d'Appui Fonctionnel
DGAVD



Valérie RANISIO

ANNEXE 02

CERTIFICAT D’AFFICHAGE
N°26/116

La Maire des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements
de la Ville de Marseille
certifie avoir fait afficher
à la Mairie des 1^{er} et 7^{ème} arrondissements

DU 23 JANVIER 2026 AU 20 FÉVRIER 2026 INCLUS

**1 COURRIER DE NOTIFICATION DU 5 JANVIER 2026 DE LA SPLA-IN AIX
MARSEILLE PROVENCE RELATIF À LA NOTIFICATION D’OUVERTURE DES
ENQUÊTES PUBLIQUE ET PARCELLAIRE CONJOINTES CONCERNANT LE PROJET
DE RECYCLAGE FONCIER DES DEUX IMMEUBLES SIS 12 ET 14 RUE VACON – 13001
MARSEILLE.**

Fait à Marseille,
Le 23 février 2026

La Maire d'Arrondissements

Sophie CAMARD

Par délégation

La Directrice Générale des Services

Corinne HERMITTE

ANNEXE 02

VILLE DE

MARSEILLE
www.marseille.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
N°26/111

Le Maire de Marseille, certifie que :

L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2025-52 DU 31 DÉCEMBRE 2025 PORTANT 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

ont été affichés à la porte de l'Hôtel de Ville

DU 23 JANVIER 2026 AU 20 FÉVRIER 2026 INCLUS

Fait à Marseille en l'Hôtel de Ville,
Le 23 février 2026

**Pour le Maire par délégation,
La Responsable du Pôle
Instances et Vie de l'Assemblée**


Anne MARREL

ANNEXE 02



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

N°26/116

Le Maire de Marseille, certifie que :

1 COURRIER DE NOTIFICATION DU 5 JANVIER 2026 DE LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE RELATIF À LA NOTIFICATION D'OUVERTURE DES ENQUÊTES PUBLIQUE ET PARCELLAIRE CONJOINTES CONCERNANT LE PROJET DE RECYCLAGE FONCIER DES DEUX IMMEUBLES SIS 12 ET 14 RUE VACON – 13001 MARSEILLE

a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville

DU 23 JANVIER 2026 AU 20 FÉVRIER 2026 INCLUS


Fait à Marseille en l'Hôtel de Ville,
Le 23 février 2026

**Pour le Maire par délégation,
La Responsable du Pôle
Instances et Vie de l'Assemblée**


Anne MARREL

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ANNEXE 03

 **LETTRE RECOMMANDÉE**
AVIS DE RÉCEPTION

Ref : DAMPF2026_01_077AP
Présentée, avisée le : **14/01/2026**
Distribuée le : **14/01/2026**
Nom du destinataire ou de son mandataire :
Sci Kadem
Signature du destinataire ou de son mandataire : 

Numéro de la LR : **87001330320392K**
Destinataire de la lettre recommandée
SCI KADEM
Monsieur El Hadi BELBACHIR
10 RUE DES FEUILLANTS
13001 MARSEILLE

À distribuer à l'adresse ci-dessous
SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
M. Franck Caro
Atrium 10.4
10 Place de la Joliette
13002 MARSEILLE

Pièce d'identité présentée :
Identifiant facteur : cE1LVTAyNDlwMjYtMDEtMTRU
MTE6NDk6MDQrMDE6MDA=

* La facture émise par sa signature qui identifie le destinataire ou de son mandataire n'est valide.

Conservez cet avis de réception. Cette preuve doit être conservée sous la forme sous laquelle elle vous a été transmise. Les conditions spécifiques de vente de la Lettre Recommandée sont disponibles sur le site www.laposte.fr.

La Poste - SA au capital de 5 857 785 892 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

 **LETTRE RECOMMANDÉE**
PREUVE DE DÉPÔT

Numéro de la LR : **87001330320392K**
Expéditeur de la lettre recommandée
SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
M. Franck Caro
Atrium 10.4
10 Place de la Joliette
13002 MARSEILLE

Destinataire de la lettre recommandée
SCI KADEM
Monsieur El Hadi BELBACHIR
10 RUE DES FEUILLANTS
13001 MARSEILLE


Date de dépôt : **09/01/2026**
Heure de dépôt : **18:04**
Etablissement de dépôt : **PARIS DIR BU**
COURRIER NEW DASC

Ref : **DAMPF2026_01_077AP**

Poids : **49 g** Niveau de garantie : **R1** Prix : Option : **Avis de réception**

Conservez cette preuve de dépôt, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique. Les conditions spécifiques de vente de la Lettre Recommandée sont disponibles sur le site www.laposte.fr.

La Poste - SA au capital de 5 857 785 892 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

 **Lettre Recommandée**
PREUVE DE CONTENU


Ce document atteste du dépôt en ligne de la lettre se trouvant en pièce jointe de ce document.
Elle a été déposée en ligne via le service Lettre Recommandée en Ligne de La Poste à la date ci-dessous.
Date de dépôt : **09/01/2026**
La preuve de contenu n'est pas une preuve de dépôt.
Ce document est signé par le cachet électronique de La Poste, attestant sa fiabilité et permettant de prévenir toutes modifications.

Conservez cette preuve de contenu, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique.
Les conditions spécifiques de vente de la Lettre recommandée sont disponibles sur le site www.laposte.fr.

Numéro de suivi **87001330320392K**

Expéditeur
SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
M. Franck Caro
Atrium 10.4
10 Place de la Joliette
13002 MARSEILLE

Destinataire
SCI KADEM
Monsieur El Hadi BELBACHIR
10 RUE DES FEUILLANTS
13001 MARSEILLE

 **ECOLOGIC**
Priorité neutralité carbone
Revenu 100% recyclé

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15

ANNEXE 03

SPLA-IN
AIX MARSEILLE PROVENCE

SCI KADEM
A l'attention de son gérant
M. El Hadi BELBACHIR
10, rue des Feuillants
13001 Marseille

Marseille, le 9 janvier 2026

LRAR Maïeva

Affaire suivie par : Alice PERARD
Tél : 06 80 65 49 03
Courriel : aliceperard@spla-in-amp.fr
Métail : DAMPF2026_01_077 AP

Objet : Immeuble sis 12 rue Vacon
Notification d'ouverture des enquêtes publique et parcellaire conjointes
Projet de recyclage foncier des immeubles sis 12 et 14 rue Vacon – 13001 Marseille

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP), concessionnaire de la Métropole dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai », vous notifie copie de l'arrêté n°2025-52 en date du 31 décembre 2025, de Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, Préfet des Bouches-du-Rhône, prescrivant sur le territoire de la commune de Marseille l'ouverture des enquêtes conjointes suivantes :

- l'enquête publique portant sur l'utilité publique des travaux nécessaires au recyclage foncier des immeubles sis 12 et 14 rue Vacon – 13001 Marseille ;
- l'enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération.

Ces enquêtes se dérouleront pendant 17 jours consécutifs, **du mercredi 4 février 2026 au vendredi 20 février 2026 inclus**, aux jours et heures d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h45), à l'adresse suivante :

MAIRIE CENTRALE DE MARSEILLE
Direction Générale Adjointe « Ville de demain »
40, rue Fauchier
13002 MARSEILLE

SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence
Société Anonyme au capital social de 24 280 000 €
Siège social : Les Docks – 35 place de la Jolette – Arius 16-4 – 13002 Marseille
RCS Marseille 894 022 946 – Code NAF 71120 – SIRET 894 022 946 0001 – N° TVA intracommunautaire FR32 894 022 946

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ANNEXE 04

Patrice BALDO - Benjamin CRESPY

Avocats Associés A Responsabilité Professionnelle Individuelle Barreaux d'Aix en Provence et de Marseille

En partenariat avec

Alain Xonal

URBAVOCATS
Mathieu ANSELMINO
Erwan MOLLAND

Avocats au Barreau

Monsieur MOURAUX Laurent
Commissaire Enquêteur
Monsieur MAIO
Responsable Enquêtes publiques
Mairie Centrale de Marseille
Direction Générale Adjointe "Ville de
Demain"
40 rue Fauchier
13002 MARSEILLE 02

Immeuble 14 rue Vacon (lots n°5 et 6)

Envoi Remis en mains

Marseille, le 18 février 2026

V/Ref : Arrêté 2025 - 52 prescrivait
Affaire : SCI SIAAC FEIT - SPLA-IN AMP -14 RUE VACON LOTS 5 & 6
N/Ref : 25/047 BC / BC

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous noterez mon intervention dans les intérêts de la **SCI SIAAC** (siège 131, boulevard Pereire – 75017 Paris), propriétaire des lots n°5 et 6 de l'immeuble 14 rue Vacon à MARSEILLE 13001.

Je formule les présentes observations dans le cadre de l'enquête publique ouverte à la suite du courrier recommandé AR de la SPLA-IN en date du 4 janvier 2026.

Ces observations portent sur l'opportunité et la nécessité de viser l'expropriation de la SCI SIAAC au titre de la résorption de l'habitat indigne et de la nécessité de restructurer l'immeuble, au regard de l'évolution récente de l'immeuble et des diligences accomplies.

Au vu des éléments développés ci-après, il vous est demandé d'émettre un avis sur l'expropriation de la SCI SIAAC au regard de la nécessité de l'objectif de résorption de l'habitat indigne et de la restructuration/rénovation de l'immeuble.

Cabinet de Marseille
49, rue de la Paix Marcel Paul, BP 30253
13178 Marseille Cedex 20

Téléphone : 04 91 55 07 07 Télécopie : 04 91 54 44 33

baldo-patrice@wanadoo.fr

Cabinet de Châteauneuf-les-Martigues
1 rue Patufoux
13220 Châteauneuf les Martigues

berespy@gmail.com

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

ANNEXE 04

Il vous est demandé de relever que des solutions alternatives, déjà mises en œuvre, ont permis la réalisation de mesures de sécurité et la normalisation de la gestion.

Il vous est demandé, en conséquence, d'émettre un avis tenant compte de la disproportion d'une expropriation au regard des améliorations réalisées, votées et finançables dans le cadre de la copropriété.

Ces éléments tiennent en 6 points.

1) Sur l'utilité publique et la nécessité de recourir à l'expropriation

Le droit applicable pose que l'expropriation n'est légitime que si elle est nécessaire à l'objectif poursuivi et proportionnée à cet objectif.

Or, en l'espèce, l'objectif de résorption de l'habitat indigne peut être atteint par des mesures alternatives, déjà engagées et efficaces.

La situation actuelle démontre qu'une gestion de copropriété classique, structurée et pilotée, permet de traiter durablement les causes du désordre.

La SCI SIAAC a précisément contribué à rétablir un mode de gestion pérenne.

Elle a soutenu la mise en place d'un syndic professionnel, et a participé activement aux décisions permettant d'engager et de financer les travaux requis.

Surtout, les travaux prescrits par l'autorité administrative ont été réalisés, ce qui a conduit à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité, élément objectif incompatible avec l'idée d'une impasse de gestion.

Dans ces conditions, l'expropriation apparaît comme une mesure non indispensable, alors que la dynamique de remise en état est déjà enclenchée.

Le critère de nécessité est affaibli par la preuve concrète qu'un fonctionnement normal de copropriété produit des résultats.

Il en résulte un doute sérieux sur le caractère utile, au sens strict, de la dépossession forcée de la SCI SIAAC.

2) État des lots privatifs et conformité

Les deux appartements détenus par la SCI SIAAC ont été entièrement rénovés, avec intervention d'une décoratrice d'intérieur.

Les travaux ont porté sur l'électricité, la plomberie, les peintures, les équipements, le mobilier et la décoration, et sont achevés.

Les lots sont conformes aux normes en vigueur, pièces techniques et assurances à l'appui.

Un permis de louer a été obtenu par la SCI SIAAC.

Cette démarche atteste d'une gestion conforme aux standards et de mise en location dans un cadre contrôlé.

ANNEXE 04

Patrice BALDO - Benjamin CRESPIY

Avocats Associés A Responsabilité Professionnelle Individuelle Aix en Provence - Marseille

3) Travaux sur l'immeuble et les parties communes

Depuis 2022, des travaux importants ont été réalisés, pour un montant d'au moins 77 000 €, au-delà de l'entretien courant.

Ils incluent notamment le remplacement de la porte d'entrée, des réparations de toiture, et des travaux structurels au 1er étage et en cave. Leur finalité est claire : assurer la sécurité et l'intégrité du bâtiment.

Ces travaux ont permis la mise en conformité complète et l'abrogation de la mesure administrative antérieure (mise en sécurité), ce qui constitue un indicateur déterminant.

Les factures, récapitulatifs, attestations du bureau d'études et assurances sont communiqués.

Une rénovation complémentaire de la cage d'escalier (RDC – 1er étage) a en outre été chiffrée et votée en assemblée générale (PV – point 12.1).

4) Gouvernance de copropriété et capacité effective à poursuivre l'amélioration

Un syndic professionnel a été récemment désigné, et la comptabilité a été remise à jour. Les comptes sont annoncés assainis, avec un solde positif d'environ 3 459 €. Une procédure de recouvrement doit être engagée contre les copropriétaires débiteurs afin d'augmenter les capacités de financement.

SPLA-IN est désormais propriétaire de 2 lots sur 6, et la SCI SIAAC de 2 lots, soit 4 lots sur 6 à elles deux.

Cette configuration emporte une majorité absolue permettant de décider et de conduire des travaux d'amélioration en AG.

Le risque de blocage structurel est donc, à ce stade, objectivement réduit.

5) Investissements déjà consentis et disproportion d'une expropriation

Les appartements ont été acquis pour 185 000 €, et le coût global du projet dépasse 313 000 € (travaux et aménagements inclus).

L'immeuble a en parallèle fait l'objet de travaux lourds, chiffrés à au moins 77 000 €.

Le reliquat de travaux envisagés apparaît sans commune mesure avec les investissements déjà réalisés et votés.

Dans ce contexte, une expropriation emporterait un effet de dépossession sans lien raisonnable avec l'état réel du bâti aujourd'hui.

Elle neutraliserait une dynamique de remise en état déjà effective et pilotée.

Elle aurait enfin pour conséquence de priver la SCI des fruits d'investissements récents, directement orientés vers l'objectif invoqué par le projet.

ANNEXE 04

6) Situation patrimoniale des associés et préjudice économique direct

Les associés, époux FEIT, indiquent travailler depuis plus de 15 ans en Afrique du Sud sous contrat local, avec une couverture retraite en France absente ou très faible.

Ces biens constituent un investissement de long terme destiné à devenir leur principale source de revenus lors de leur retour en France.

Ils précisent ne pas être vendeurs et exposent un préjudice patrimonial majeur en cas d'expropriation.

Le projet a été financé par un emprunt de 265 000 € sur 20 ans à 1,10 % fixe.

À taux de marché actuel annoncé autour de 3,5 %, le surcoût d'intérêts est estimé à environ 70 000 € sur la durée du prêt, constituant un préjudice financier direct.

Le risque le plus pénalisant est enfin l'impossibilité de reconstituer un financement équivalent dans le contexte bancaire actuel.

Je vous prie d'agréer, Madame / Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Benjamin CRESPI

Liste des pièces annoncées (à joindre)

1. Attestation de propriété notaire
2. Factures et récapitulatif détaillé des dépenses (lots privatifs).
3. Diagnostics techniques et attestations d'assurance (lots privatifs).
4. Permis de louer
5. Attestation de bonne exécution du bureau d'études.
6. Factures et récapitulatif des travaux parties communes depuis 2022.
7. Arrêté d'abrogation de la mise en sécurité.
8. Attestations d'assurance (immeuble/parties communes).
9. Devis cage d'escalier + PV d'AG (point 12.1).
10. Contrat de syndic professionnel signé + éléments comptables (solde).

ANNEXE 05

M. Ali DBARA
4 Allée de l'Ain
13013 MARSEILLE

M. Laurent MOREAUX
Commissaire Enquêteur
DGA « Ville de Demain »
40 rue Fauchier
13002 MARSEILLE

LRAR N° 880001635624091

MARSEILLE, le 16 février 2026

Objet : Immeuble 14 rue Vacon à Marseille 13001
V/Réf : Enquête publique et parcellaire
« Projet de recyclage foncier des immeubles 12 et 14 rue Vacon-13001 Marseille »

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai été informé par lettre R-AR de la SPLAN-IN datée du 9 janvier 2026, que j'ai reçue le 29 janvier 2026, de l'ouverture d'une enquête publique et parcellaire dans le dossier visé en références.

Par la présente, je tiens à vous faire part de mon opposition totale au projet d'expropriation ci-dessus, que je conteste formellement pour les raisons suivantes.

- Tout d'abord, je précise que je suis propriétaire des lots 1 (cave) et 2 (local commercial en RDC), dans l'immeuble en copropriété 14 rue Vacon à MARSEILLE 13001, que j'ai acheté aux enchères en juin 2001.

Ces lots sont loués à la société 13 Phone SARL représentée par M. CHEBOUBE LYES, par un bail commercial précaire de 23 mois du 27/12/2024 à effet du 01/01/2025 au 30/11/2026 pour une activité commerciale de vente d'accessoires téléphoniques, qui pourra être poursuivie ou remplacée par une autre activité, car mes locaux sont très demandés.

Mes locaux au 14 rue Vacon ont pris beaucoup de valeur avec le temps, j'ai fait beaucoup de travaux d'entretien et les mesures administratives prises par la Ville de Marseille en 2023 ont toutes pris fin, suite aux travaux réalisés par la copropriété et moi-même, et ces travaux augmentent encore la valeur de mes lots.

Par lettre du 18/06/2025, la SPLA-IN m'a fait une offre d'achat (que je ne lui ai jamais demandée contrairement à ce qui est écrit dans cette lettre) de mes lots du 14 rue Vacon pour une somme de 94.500 €, que je ne pouvais évidemment pas accepter puisque j'ai refusé une offre écrite d'un marchand de biens en novembre 2024 à hauteur de 285.000 €.

J'ajoute que les taxes foncières que je paie chaque année sont assez élevées, ce qui confirme la valeur de mes biens.

.../...

ANNEXE 05

- Ensuite, tout le quartier de Noailles prend régulièrement de la valeur, avec les investissements que font tous les propriétaires et les efforts quotidiens des commerçants, qui sont très investis dans leurs activités.

Les sommes proposées par la SPLA-IN pour m'exproprier sont donc dérisoires et, de ce fait, inacceptables.

- Enfin, en tant que contribuable et connaissant bien le quartier de Noailles depuis de nombreuses années, je ne peux que contester le choix fait par la SPLA-IN pour le 14 rue Vacon.

En effet, la SPLA-IN a déjà acquis un important ensemble immobilier entre le 3-5 Place des Halles Delacroix et les 16/18 rue d'Aubagne pour les rénover dans le cadre du même programme « noailles », qui accuse déjà un retard très important, puisque les travaux sur les structures n'ont même pas commencé.

Par ailleurs, les sommes considérables que la SPLA-IN envisage d'investir encore pour exproprier le 14 rue Vacon n'ont pas de justification raisonnable.

En effet, nous savons tous que les finances publiques sont lourdement déficitaires, même si les impôts locaux sont très élevés à MARSEILLE.

J'ajoute que le 14 rue Vacon n'est même pas dans l'axe de la place des Halles Delacroix, (le projet aurait été compréhensible dans le cas contraire) et la SPLA-IN aurait sûrement plus de raisons de s'intéresser aux immeubles du côté pair de la place des Halles Delacroix, qui sont face à son premier projet immobilier et en très mauvais état, alors que le 14 rue Vacon est en bon état et bien entretenu.

Je me réserve donc de faire valoir mes contestations et réclamations par toutes les voies de Droit qui me sont ouvertes.

Je tenais à vous faire part de toutes ces observations, que je vous demande de bien vouloir consigner dans votre rapport.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma haute considération.

M. DBARA Aii

PJ



ANNEXE 05

SPLA-IN
AIX MARSEILLE PROVENCE

Monsieur Ali DBARA
17, Boulevard Maurice Bourdet
13001 Marseille

Marseille, le 18 juin 2025

Affaire suivie par : Alice PERARD
Tél : 06.80.65.49.03
Courriel : alice.perard@splain-amp.fr
N/Réf : DAMPF2025_06_739AP

Objet : Offre amiable - lots n°1 et 2 – 14 rue Vacon/DBARA

Monsieur,

Vous nous avez contacté en votre qualité de propriétaire des lots n°1 et 2 dépendant de l'immeuble sis 14 rue Vacon Marseille 1^{er}.

Le bien immobilier ci-dessus désigné est situé dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Noailles-Cœur Belle de Mai », au sein de l'îlot prioritaire « Noailles-Delacroix ».

A cet égard, il est rappelé :

- Que par délibérations du 20 juin 2019 et du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du Centre-Ville de Marseille et son avenant 1, qui a pour objectif principal de mettre en œuvre un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille en intervenant en matière de lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti, amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle, redynamisation de la fonction économique et commerciale ;
- Que la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National - SPLA-IN AMP, créée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 décembre 2019, a pour mission de mettre en œuvre les opérations d'aménagement sur les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires dans le contrat de PPA, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix dans le quartier Noailles (13001), Clovis Hugues/Belle de Mai dans le quartier de la Belle de Mai (13003) et Hoche-Versailles dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée (13003) ;
- Que par délibération du Conseil de Métropole n°URBA-030-13057/22/CM du 15 décembre 2022, le droit de préemption urbain renforcé a été délégué à la SPLA-IN AMP sur les périmètres des îlots prioritaires Hoche-Versailles (hors périmètre de la DUP réserve foncière rues « Hoche

SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence
Société Anonyme au capital social de 14 290 000 €
Siège social : 10, place de la Joliette - 13002 Marseille
RCS Marseille 894 022 946 - Code APE 7122B - SIRET 894 022 946 00020 - N° TVA Intracommunautaire FR32 894 022 946

Objet : L'Utilité Publique et le parcellaire
Réhabilitation de logements privés dégradés 12/14 rue Vacon

ANNEXE 05

SPLA-IN

AIX MARSEILLE PROVENCE

et Versailles »), Noailles-Ventre (hors périmètre de la DUP réserve foncière « rue d'Aubagne »), Noailles-Delacroix et Clovis-Hugues/Belle de Mai ;

- Que l'immeuble situé 14, Rue Vacon – 13001 Marseille est compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Noailles-Cœur Belle de Mai ».
- Par délibération n°CHL-023-16518/24/BM du 10 octobre 2024 et conformément au traité de concession « Noailles » et « Cœur Belle de Mai », la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de la SPLA-IN AMP, des immeubles sis 12 et 14 rue Vacon 13001 Marseille.
- L'immeuble est frappé d'un arrêté n°2023_02539_VDM portant interdiction de la cave de l'immeuble du 02/08/2023.

Aussi, nous vous informons par la présente de la proposition de la SPLA-IN AMP d'acquiescer à l'amiable le bien susvisé moyennant le prix de : 94 500€ (QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS), le bien étant loué, conformément à l'avis du domaine n°2025-13201-01874 en date du 15 mai 2025.

A défaut d'accord amiable, je vous informe que la procédure d'expropriation sera engagée afin notamment de fixer le montant de l'indemnité de dépossession.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de nos salutations distinguées.



Franck CARO
Directeur Général

SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence
Société Anonyme au capital social de 14 250 000 €
Siège social : 10, place de la Joliette - 13002 Marseille
RCS Marseille 894 022 946 - Code APE 7112B - SIRET 894 022 946 00020 - N° TVA intracommunautaire FR32 894 022 946

ANNEXE 05

PROPOSITION D'ACHAT

À l'intention de Mr Dbara Ali

Je soussigné Mr Boukhris Chaloum né le 25 janvier 1960 à Zarzis (Tunisie) souhaite acquérir les murs de votre local situé au 14 rue vacon 13001 Marseille sous condition que fond de commerce soit libre de tout occupation, celui-ci ayant une superficie de 80 m2 avec cave au prix de 285 000€ (deux cent quatre vingt cinq mille euros).

Ma proposition est valable 1 mois après la date de la présente.

Cordialement

Fait à Marseille, le 21 Novembre 2024

