



## Bilan de la concertation

**Concertation règlementaire préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique relative à la transformation en logements locatifs sociaux de la copropriété et à sa réhabilitation.**

**Du 2 octobre 2025 au 3 novembre 2025**



# **Sommaire :**

## **1. Introduction :**

- a. Le cadre réglementaire
- b. Le périmètre

## **2. Le projet et son contexte**

- a. Contexte général et partenarial
- b. Historique du projet
- c. Objectifs du projet mis en concertation

## **3. Le projet mis en concertation**

- a. Un projet de transformation foncière
- b. Une restructuration architecturale et fonctionnelle du bâti
- c. Un traitement complet des parties communes et extérieures
- d. Une intervention progressive en trois temps
- e. Des principes de relogement individualisés et accompagnés

## **4. La démarche de concertation réglementaire préalable**

- a. Objectifs
- b. Modalités

## **5. Les contributions, échanges et avis exprimés**

- a. Participation
- b. Thématiques principales exprimées et réponses apportées

## **6. Enseignements et suites à donner**

## **7. Annexes**

- 1. Avis de concertation publique et affiche
- 2. Certificats d'affichage et attestations de parution
- 3 Présentation du projet.
- 4.Extraits du registre numérique- rapport statistique de la consultation

## 1. Introduction

### a. Le cadre réglementaire

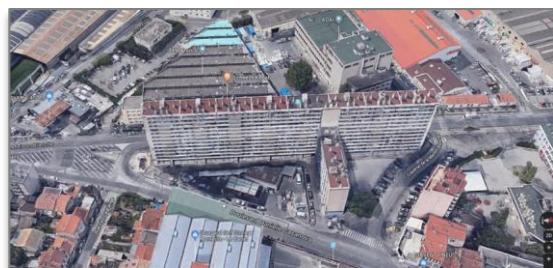
Le présent rapport rend compte du déroulement et des enseignements de la concertation réglementaire préalable à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet de transformation en logements locatifs sociaux et de réhabilitation de la copropriété Maison Blanche, conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Organisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la concertation s'est déroulée du 2 octobre au 3 novembre 2025, suivant les modalités fixées par la délibération n°CHL-010-18270/25/CM du 30 juin 2025. Le bilan, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, sera soumis à approbation du Conseil métropolitain.

### b. Le périmètre

#### Maison Blanche :

- 221 bd Danielle Casanova 13014 MARSEILLE
- Référence cadastrale : 892 K106



## **2. Le projet et son contexte**

### **a. Contexte général et partenarial**

Depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité. Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics. La copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danielle Casanova dans le 14ème arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires nécessitant un traitement lourd. Elle fait également partie des 5 copropriétés marseillaises suivies par l'Etat en concertation avec les collectivités locales dans le cadre du plan initiative copropriétés (PIC) lancé en 2018.

La copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée 2. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des investissements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière sur le site « Maison Blanche ». Des études ont été engagées, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Au regard des études et des difficultés observées, les partenaires ont conclu à l'impossibilité d'un maintien de Maison Blanche sous le régime de la copropriété privée lors d'une réunion en Préfecture fin 2022. Il a été convenu d'un projet de transformation en parc locatif social accompagné d'une réhabilitation lourde.

Dans ce contexte, pour mettre en œuvre ce projet, la Métropole et la Ville de Marseille ont missionné le bailleur UNICIL fin 2022. Son rôle : porter l'ambition de réhabiliter l'immeuble et les 220 logements pour créer des logements sociaux qualitatifs, avec le soutien d'Action Logement. Dans le même temps, l'EPF PACA a entamé les acquisitions de logements dans le cadre de la convention d'intervention foncière et a déjà racheté 70 appartements ainsi que les murs de la station-service présente sur le site. Au regard des objectifs visés et afin d'impulser une nouvelle phase, il convient désormais de viser l'acquisition de la totalité des lots de copropriété par voie d'expropriation en complément des acquisitions amiabiles et par voie de préemption.

Aussi, à cette fin, le Conseil Métropolitain a adopté, le 7 décembre 2023, une délibération de principe habilitant Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ainsi que de l'enquête parcellaire, au profit de son opérateur, l'Établissement Public Foncier PACA, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, en vue de la maîtrise foncière complète de la copropriété et de la mise en œuvre des opérations d'intérêt général.

### **b. Historique du projet**

En 2019, une convention d'intervention foncière a été signée entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPF PACA et Euroméditerranée, dans l'objectif de maîtriser progressivement les lots de la copropriété et de conduire des études préalables à une requalification globale du site. Cette convention a permis le lancement d'une mission d'impulsion-réalisation, avec un premier engagement financier de 5 millions d'euros.

Les études conduites en 2020 et 2021 sous pilotage d'Euroméditerranée ont mis en évidence l'impossibilité de réhabiliter la copropriété sans une sortie du statut de copropriété privée. Lors d'une réunion partenariale en préfecture le 21 septembre 2022, une orientation stratégique a été validée : transformation complète de la copropriété en parc locatif social, via une réhabilitation lourde.

À la suite de cette décision, la Métropole et la Ville ont désigné UNICIL comme bailleur porteur du projet. Parallèlement, l'EPF PACA a engagé l'acquisition progressive des logements (70 lots et la station-service acquis à ce jour). En décembre 2023, la Métropole a sollicité l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), afin de permettre la maîtrise foncière complète par l'EPF, y compris par voie d'expropriation si nécessaire.

### c. Objectifs du projet mis en concertation

L'objectif principal du projet mis en concertation est la transformation complète de la copropriété Maison Blanche en un ensemble de logements locatifs sociaux restructurés, sûrs, confortables et adaptés aux besoins actuels des habitants.

- Transformation de la copropriété en logements locatifs sociaux
  - o Acquisition publique par l'EPF de l'ensemble des logements,
  - o Revente à UNICIL désignée par la Métropole et la Ville comme bailleur social portant la réhabilitation de l'immeuble.
- Réhabilitation ambitieuse
  - o Restructuration des logements existants,
  - o Réhabilitation des parties communes,
  - o Création de logements neufs sur la parcelle.

## 3. Le projet mis en concertation

La concertation réglementaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a porté sur un projet de transformation complète de la copropriété Maison Blanche en logements locatifs sociaux, assorti d'une réhabilitation lourde de l'ensemble immobilier. Ce projet ambitieux s'inscrit dans une démarche partenariale de lutte contre l'habitat indigne et vise une requalification durable d'un site aujourd'hui gravement dégradé.

### a. Un projet de transformation foncière

Le projet prévoit l'acquisition publique intégrale des lots de la copropriété par l'Établissement Public Foncier PACA (EPF), au moyen d'acquisitions amiables, de préemptions et, en dernier recours, par voie d'expropriation. Cette maîtrise foncière constitue une condition indispensable pour permettre une restructuration complète de l'ensemble.

Les logements ainsi acquis sont destinés à être revendus à UNICIL, bailleur social mandaté par la Métropole et la Ville de Marseille, qui portera les opérations de réhabilitation et assurera la gestion locative sociale.

### b. Une restructuration architecturale et fonctionnelle du bâti

Le projet prévoit :

- La restructuration des 220 logements existants pour aboutir à 197 logements plus spacieux, mieux conçus et avec une diversité de typologie plus importante ;
- La création de 12 logements neufs sur la parcelle, portant le total à 209 logements ;
- L'ajout de balcons, la restructuration des cages d'escalier, le remplacement des ascenseurs, la mise en conformité des gaines techniques, et l'amélioration générale de la sécurité et du confort thermique.

Cette réhabilitation vise à créer des logements de qualité, tout en diversifiant l'offre :

- 40 % PLAI (très social), 40 % PLUS, 20 % PLS (intermédiaire) ;
- Correction de la surreprésentation des T3 et valorisation des typologies familiales (T4, T5, T6).

### **c. Un traitement complet des parties communes et extérieures**

La réhabilitation concerne également :

- Les halls et circulations verticales : agrandissement des cages, interphonie, ravalement, VMC, boîtes aux lettres, portes palières, etc. ;
- L'enveloppe du bâti : isolation thermique par l'extérieur, étanchéité, remplacement des volets, des menuiseries et des garde-corps ;
- Les espaces extérieurs : aménagement de stationnements en surface et en sous-sol, création de locaux vélos, végétalisation, élargissement de la voie pompier, fermeture du passage F/E par grille, requalification de l'emprise de l'ancienne station-service.

### **d. Une intervention progressive en trois temps**

Le projet est conçu pour se déployer en trois grandes phases :

- Travaux de mise en sécurité dans les logements déjà acquis (gaz, électricité, chauffage) et dans les parties communes à la charge de la copropriété ;
- Travaux de réhabilitation cage par cage à mesure de l'avancement des acquisitions ;
- Réhabilitation de l'enveloppe du bâti et des rez-de-chaussée une fois les logements regroupés.

### **e. Des principes de relogement individualisés et accompagnés**

Le projet prévoit un relogement définitif sur site ou hors site pour les ménages éligibles au logement social. Si nécessaire, des solutions de relogement temporaire seront mises en œuvre pour permettre la réalisation des travaux.

Chaque situation fera l'objet d'un suivi individualisé, qu'il s'agisse de locataires privés ou de propriétaires occupants. UNICIL mettra à disposition une équipe dédiée, avec une conseillère en Gestion Locative Adaptée, des permanences sur site, et des ateliers pour accompagner le changement de statut (du privé vers le social).

## **4. La démarche de concertation réglementaire préalable**

### **a. Objectifs de la concertation**

La concertation réglementaire préalable, organisée conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, avait pour objectif de permettre une information claire, accessible et transparente du public sur le

projet de transformation de la copropriété Maison Blanche en logements locatifs sociaux, ainsi que sur la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) envisagée.

Elle visait notamment à :

- Informer les habitants, copropriétaires, riverains et associations locales sur :
  - o Le diagnostic partagé de la copropriété ;
  - o Les grandes orientations du projet ;
  - o La procédure de DUP à venir.
- Recueillir les remarques, questions, suggestions et préoccupations du public, en amont du dépôt du dossier d'enquête publique ;
- Favoriser l'expression de l'ensemble des parties prenantes, en leur donnant les moyens de s'approprier le projet et de contribuer à son amélioration ;
- Permettre l'émergence d'un consensus local autour d'une opération de renouvellement urbain d'intérêt général.

La concertation s'inscrit dans une volonté plus large de la Métropole Aix-Marseille-Provence de garantir la transparence et la participation citoyenne dans les projets d'aménagement structurants du territoire.

## b. Modalités de la concertation

Conformément à la délibération n°CHL-010-18270/25/CM du 30 juin 2025, la concertation publique préalable s'est déroulée du 2 octobre au 3 novembre 2025.

Les modalités mises en œuvre ont permis d'assurer une large diffusion de l'information et un accès facilité à l'expression du public :

- Mise à disposition du dossier de concertation présentant le projet et la procédure de DUP :
  - o À la Maison Métropolitaine de l'Habitat (19 rue de la République, 13002 Marseille), du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45 ;
  - o En ligne, via la plateforme dédiée <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille> .
- Registres d'expression du public :
  - o Un registre papier était disponible à la Maison Métropolitaine de l'Habitat ;
  - o Un registre numérique était ouvert à toute personne souhaitant déposer une observation, un avis ou une question.
- Permanences d'information : deux rencontres techniques ouvertes au public ont été organisées au sein même de la copropriété Maison Blanche en présence de techniciennes de l'EPF, de la Métropole et d'UNICIL :
  - o Jeudi 9 octobre 2025 de 14h à 17h30 ;
  - o Vendredi 17 octobre 2025 de 9h à 13h.

Ces temps d'échange ont permis aux habitants de rencontrer l'équipe projet, de poser leurs questions et d'obtenir des explications personnalisées.

L'information du public relative à la concertation a été diffusée par plusieurs canaux complémentaires :

- Affichage en mairie de Marseille et au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Publication d'avis dans deux journaux locaux ;
- Mise en ligne sur les sites internet des collectivités partenaires ;
- Affichage dans les halls d'entrée de chaque escalier de la copropriété Maison Blanche ;
- Annonce orale lors de la réunion d'information organisée avec les copropriétaires le 2 octobre 2025 en Préfecture.

## **5. Les contributions, échanges et avis exprimés**

### **a. Participation**

- Personne n'est venu consulter le dossier papier mis à disposition à la Maison Métropolitaine de l'Habitat
- Consultation numérique :
  - o Le registre numérique a enregistré 93 visites de la part de 76 visiteurs
  - o 1 contribution déposée sur le registre numérique : un propriétaire souhaitant être contacté avec pour objet : vente logement
  - o Sur la durée de l'enquête les documents ont été téléchargés 58 fois et visualisés 29 fois.
- 11 personnes ont émargé dans le cadre des permanences techniques :
  - o 7 propriétaires bailleurs
  - o 2 propriétaire occupant
  - o 2 médiateurs d'ADDAP 13

### **b. Thématiques principales exprimées et réponses apportées**

#### **Préoccupations foncières et conditions de cession**

De nombreuses interrogations ont porté sur les modalités de rachat des logements par l'Établissement Public Foncier (EPF), la méthode d'évaluation, les délais, et la transparence du processus.

La représentante de l'EPF a rappelé que les prix de rachat sont établis sur la base des estimations de France Domaine, en tenant compte de l'état réel du bien au moment de la visite. L'évaluation repose sur une méthode comparative, prenant en compte des biens similaires en état et situation géographique, y compris au sein de la copropriété elle-même. Il a été précisé que les dégradations imputables à l'usage locatif sont également prises en compte dans cette évaluation, sans distinction d'origine.

Certains copropriétaires ont exprimé leur désaccord sur les niveaux de prix proposés, jugés déconnectés du marché. Il a été rappelé que l'état général de la copropriété, fortement dégradée, pèse nécessairement sur la valorisation des biens.

Des questions ont également porté sur le prix de revente des logements acquis par l'EPF à UNICIL. L'EPF a précisé que le prix de cession correspond strictement au prix d'acquisition augmenté des frais de portage (entretien, gestion, taxes), sans aucune plus-value ni marge.

Concernant le processus de vente, les étapes suivantes ont été détaillées :

- Visite du logement par les services de l'EPF ;
- Proposition orale à l'issue de la visite ;
- Envoi d'une offre écrite sous 15 jours environ ;
- Délai de 3 à 4 mois maximum entre l'acceptation de l'offre et la signature de l'acte authentique.

Il a été confirmé que la phase amiable reste ouverte tout au long de la procédure, et que dès signature de l'acte, le vendeur n'est plus redevable des charges de copropriété. Les éventuelles avances de trésorerie sont remboursées à la vente.

Des interrogations ont également été formulées sur :

- La prise en compte du prix initial d'achat du bien par le propriétaire : réponse EPF – non, seule l'estimation actualisée, prévaut ;
- Le calendrier des procédures : à ce jour, aucune expropriation n'est engagée, la procédure amiable est privilégiée, le dossier de DUP doit être déposé courant 2026 ;

- Le lien entre travaux de sécurisation et la DUP : les travaux engagés par la copropriété ne remettent pas en cause la procédure de DUP, mais visent à assurer la sécurité immédiate des occupants.

### **Questions relatives au relogement**

Les participants ont exprimé des interrogations quant à la manière dont seront organisés les relogements. L'équipe projet a indiqué que chaque situation sera étudiée individuellement, en lien avec le bailleur social UNICIL. De même, la situation des propriétaires occupants fera l'objet d'une attention particulière.

Le principe général est de favoriser le relogement sur site pour les ménages occupants éligibles au logement social. Des solutions de relogement temporaire peuvent également être proposées dans certains cas, notamment pour permettre la réalisation des travaux.

### **Réactions sur la poursuite du fonctionnement en copropriété**

Des copropriétaires ont souhaité savoir s'il était encore possible de participer à la gestion de la copropriété, notamment en lien avec les travaux votés en assemblée générale.

Il a été rappelé que la copropriété demeure juridiquement active tant que l'ensemble des lots n'a pas été acquis. Les copropriétaires conservent le devoir de s'impliquer activement dans la gestion courante de l'immeuble, en particulier pour les travaux de sécurisation, l'entretien des parties communes et le règlement des charges. Leur mobilisation est indispensable pour préserver la sécurité des occupants et garantir un fonctionnement de la copropriété, dans l'attente de la maîtrise foncière complète.

### **Autres remarques et expressions des participants**

Les échanges ont également permis de faire remonter un certain nombre de commentaires de fond :

- Le sentiment d'un manque de communication ces dernières années sur les orientations prises ;
- La volonté affichée par certains copropriétaires de s'impliquer dans une démarche de redressement ;
- Des critiques à l'encontre de l'ancien syndic, accusé de mauvaise gestion ;
- Des difficultés rencontrées lors de ventes par adjudication, notamment sur les délais de paiement et les répartitions du prix.

## **6. Enseignements et suites à donner**

Les contributions font apparaître une adhésion mesurée au projet, accompagnée d'interrogations récurrentes sur les modalités concrètes de mise en œuvre, les garanties de relogement et la transparence des prochaines étapes. Le faible nombre de participants à la concertation – qu'il s'agisse des contributions en ligne ou des permanences physiques – constitue un indicateur significatif des difficultés de mobilisation sur cette copropriété. Aucun locataire n'a pris part à la démarche, et les copropriétaires présents étaient majoritairement les mêmes que ceux qui s'impliquent déjà dans les assemblées générales. Ce constat reflète une forme de démobilisation générale ou de désengagement d'une partie des occupants, que le portage du projet devra intégrer dans son accompagnement social et dans les futures phases de communication.

Dans ce contexte, la Métropole s'engage à poursuivre la concertation et à maintenir un dialogue de proximité avec les habitants, en s'appuyant sur les partenaires du projet, notamment l'EPF et UNICIL, et en adaptant les outils de mobilisation à la réalité du terrain.

## **7. Annexes**

1. Avis de concertation publique et affiche
2. Certificats d'affichage et attestations de parution
- 3 Présentation du projet.
- 4.Extraits du registre numérique- rapport statistique de la consultation

# AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

## Déclaration d'Utilité Publique du projet de la copropriété Maison Blanche 13014 MARSEILLE

### Objet de la concertation préalable

Depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité. Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics. La copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danielle Casanova dans le 14ème arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires nécessitant un traitement lourd. Elle fait également partie des 5 copropriétés marseillaises suivies par l'Etat en concertation avec les collectivités locales dans le cadre du plan initiative copropriétés (PIC) lancé en 2018.

La copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée 2. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des investissements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière sur le site « Maison Blanche ». Des études ont été engagées, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Au regard des études et des difficultés observées, les partenaires ont conclu à l'impossibilité d'un maintien de Maison Blanche sous le régime de la copropriété privée lors d'une réunion en Préfecture fin 2022. Il a été convenu d'un projet de transformation en parc locatif social accompagné d'une réhabilitation lourde.

Dans ce contexte, pour mettre en œuvre ce projet, la Métropole et la Ville de Marseille ont missionné le bailleur UNICIL fin 2022. Son rôle : porter l'ambition de réhabiliter l'immeuble et les 220 logements pour créer des logements sociaux qualitatifs, avec le soutien d'Action Logement. Dans le même temps, l'EPF PACA a entamé les acquisitions de logements dans le cadre de la convention d'intervention foncière et a déjà racheté 70 appartements ainsi que les murs de la station-service présente sur le site. Au regard des objectifs visés et afin d'impulser une nouvelle phase, il convient désormais de viser l'acquisition de la totalité des lots de copropriété par voie d'expropriation en complément des acquisitions amiables et par voie de préemption.

Aussi, à cette fin, le Conseil Métropolitain du 7 décembre 2023 a habilité Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à l'enquête parcellaire au profit de son opérateur, l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser cette copropriété pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général.

L'opération de réhabilitation lourde de la copropriété Maison Blanche relevant d'une démarche de renouvellement urbain, il convient d'organiser une concertation réglementaire afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet sur la copropriété et de formuler des observations et propositions sur celui-ci.

Ainsi et par délibération du 30 juin 2025, le conseil de la Métropole a approuvé les modalités de concertation publique préalable à l'opération de la copropriété Maison Blanche et à la déclaration d'utilité publique.

Cette concertation sera l'opportunité :

- D'informer le public sur l'état de la copropriété et les grandes orientations du projet ;
- De présenter la procédure de DUP et ses implications ;
- De recueillir les observations et propositions du public ;
- De répondre aux interrogations sur le devenir du site et les étapes à venir.

## **Cadre de la concertation**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du projet, porte cette concertation réglementaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Durée de la concertation préalable**

La concertation publique sera ouverte sur une période d'un mois, du jeudi 2 octobre 2025 au lundi 3 novembre 2025 inclus.

## **Les modalités de la concertation préalable**

Documents nécessaires à l'information publique : Un dossier présentant le projet et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera disponible à la consultation dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

Expression publique : un registre où le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions sera disponible dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

Temps d'échanges : des permanences techniques seront organisées au sein de la copropriété Maison Blanche, située 221 boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment J dans un local identifié, le jeudi 9 octobre de 14h à 17h30 et le vendredi 17 octobre de 9h à 13h.

## **Les suites de la concertation**

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées, sera accessible en ligne. Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la mise en œuvre de la procédure d'utilité publique et la constitution du dossier d'enquête publique.

RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ MAISON BLANCHE, MARSEILLE 14<sup>E</sup>

**CONCERTATION PRÉALABLE À LA  
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
DU 2 OCTOBRE AU 3 NOVEMBRE 2025**

**CONSULTEZ LE DOSSIER DE CONCERTATION  
ET DONNEZ VOTRE AVIS :**

- **Maison métropolitaine de l'habitat :**  
19 rue de la République à Marseille
- [registre-numerique.fr/  
concertation-maison-blanche-marseille](http://registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille)

**VENEZ VOUS RENSEIGNER  
LORS DES PERMANENCES :**

Copropriété Maison Blanche - 1<sup>er</sup> étage - Bât J

- Jeudi 9 octobre de 14h à 17h30
- Vendredi 17 octobre de 9h à 13h



EN PARTENARIAT AVEC



VILLE DE  
MARSEILLE



**Unicil** AL  
Groupe ActionLogement



Directrice des Assemblées

Marseille le, / 6 NOV. 2025

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Isabelle Arnould, certifie que, l'avis de concertation préalable - Déclaration d'Utilité Publique du projet de la copropriété Maison Blanche 13014 Marseille ; a été affiché du 23 septembre 2025 au 3 novembre 2025 inclus, au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Isabelle ARNOULD

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE – BP 48014 -13567 MARSEILLE CEDEX 02



**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**N°25/ 1540**

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'ouverture de la concertation préalable relative au projet de la copropriété Maison Blanche 13014 Marseille (Opération de réhabilitation lourde relevant d'une démarche de renouvellement urbain, voté par délibération du 30 juin 2025 et approuvé par le conseil de la Métropole),

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 23/09/2025 au 03/11/2025 inclus.

Fait à Marseille, le mardi 4 novembre 2025

**Pour le Maire et par délégation**

**La Directrice  
d'Appui Fonctionnel  
de la DGAVD**

A blue ink signature of the name Valérie RANISIO.

**Valérie RANISIO**



**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**N°25/1540**

Le Maire de Marseille, certifie que :

**L'AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE RELATIF À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE LA COPROPRIÉTÉ MAISON BLANCHE 13014 MARSEILLE**

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

**DU 23 SEPTEMBRE 2025 AU 3 NOVEMBRE 2025 INCLUS**

Fait à Marseille en l'Hôtel de Ville,  
Le 4 novembre 2025

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

  
**Anne MARREL**



# Les annonces légales de La Marseillaise

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **MAR115982, N°202513231**  
Nom du support : **La Marseillaise Bouches-du-Rhône**  
Département : **13**  
Date de parution : **22/09/2025**  
Objet : **Avis de marché / Avis**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Le 18 Septembre 2025

Groupé La Marseillaise  
15, cours H. Estienne d'Orves  
13001 Marseille  
RCS Marseille 890 203 375

GROUPE LA MARSEILLAISE s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.

 **La Marseillaise**

SAS Groupe La Marseillaise  
15, cours Honoré d'Estienne d'Orves - 13001 Marseille  
Tél : +33 4 91 57 75 00 - RCS Marseille 890 203 375  
SIRET: 890 203 375 00013 - TVA Intra com. : FR 26 890 203 375

à 2025

# La Marseillaise Bouches-du-Rhône du 22/09/2025

## LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

#### Déclaration d'Utilité Publique du projet de la copropriété Maison Blanche 13014 MARSEILLE

##### Objet de la concertation préalable :

Depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité. Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics. La copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danielle Casanova dans le 14ème arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires nécessitant un traitement lourd. Elle fait également partie des 5 copropriétés marseillaises suivies par l'Etat en concertation avec les collectivités locales dans le cadre du plan initiative copropriétés (PIC) lancé en 2018.

La copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée 2. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâti mentales, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des investissements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière sur le site « Maison Blanche ». Des études ont été engagées, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Au regard des études et des difficultés observées, les partenaires ont conclu à l'impossibilité d'un maintien de Maison Blanche sous le régime de la copropriété privée lors d'une réunion en Préfecture fin 2022. Il a été convenu d'un projet de transformation en parc locatif social accompagné d'une réhabilitation lourde.

Dans ce contexte, pour mettre en œuvre ce projet, la Métropole et la Ville de Marseille ont missionné le bailleur UNICIL fin 2022. Son rôle : porter l'ambition de réhabiliter l'immeuble et les 220 logements pour créer des logements sociaux qualitatifs, avec le soutien d'Action Logement. Dans le même temps, l'EPF PACA a entamé les acquisitions de logements dans le cadre de la convention d'intervention foncière et a déjà racheté 70 appartements ainsi que les murs de la station-service présente sur le site. Au regard des objectifs visés et afin d'impulser une nouvelle phase, il convient désormais de viser l'acquisition de la totalité des lots de copropriété par voie d'expropriation en complément des acquisitions amiables et par voie de préemption.

Aussi, à cette fin, le Conseil Métropolitain le 7 décembre 2023 a habilité Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à l'enquête parcellaire au profit de son opérateur, l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser cette copropriété pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général.

Cette concertation sera l'opportunité :

- D'informer le public sur l'état de la copropriété et les grandes orientations du projet ;
- De présenter la procédure de DUP et ses implications ;
- De recueillir les observations et propositions du public ;
- De répondre aux interrogations sur le devenir du site et les étapes à venir.

##### Cadre de la concertation

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du projet, porte cette concertation réglementaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### Durée de la concertation préalable

La concertation publique sera ouverte sur une période d'un mois, du jeudi 2 octobre 2025 au lundi 3 novembre 2025 inclus.

L'opération de réhabilitation lourde de la copropriété Maison Blanche relevant d'une démarche de renouvellement urbain, il convient d'organiser une concertation réglementaire afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet sur la copropriété et de formuler des observations et propositions sur celui-ci.

Ainsi et par délibération du 30 juin 2025, le conseil de la Métropole a approuvé les modalités de concertation publique préalable à l'opération de la copropriété Maison Blanche et à la déclaration d'utilité publique.

##### Les modalités de la concertation préalable

**Documents nécessaires à l'information publique :** Un dossier présentant le projet et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera disponible à la consultation dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

**Expression publique :** un registre où le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions sera disponible dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

**Temps d'échanges :** des permanences techniques seront organisées au sein de la copropriété Maison Blanche, située 221 boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, au 1er étage du bâtiment J dans un local identifié, le jeudi 9 octobre de 14h à 17h30 et le vendredi 17 octobre de 9h à 13h.

##### Les suites de la concertation

À l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées, sera accessible en ligne. Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la mise en œuvre de la procédure d'utilité publique et la constitution du dossier d'enquête publique.

Groupé La Marseillaise  
15 , cours H. Fallières d'Orves  
13001 Marseille  
RCS Marseille 390 203 372

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Cette annonce (Ref : PROV45671, N°9430008 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

**La Provence**

Edition : La Provence 13

Date de parution : 22/09/2025

Fait à Marseille, le 17 Septembre 2025

Théophile Monnier Gérant



Eurosud Provence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

Le tarif des annonces légales est déterminé par arrêté ministériel révisé chaque année.



## AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

### Déclaration d'Utilité Publique du projet de la copropriété Maison Blanche 13014 MARSEILLE

#### Objet de la concertation préalable

Depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité. Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics. La copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danielle Casanova dans le 14ème arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires nécessitant un traitement lourd. Elle fait également partie des 5 copropriétés marseillaises suivies par l'Etat en concertation avec les collectivités locales dans le cadre du plan initiatique copropriétés (PIC) lancé en 2018.

La copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euro-méditerranée 2. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâtim mentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des investissements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière sur le site « Maison Blanche ». Des études ont été engagées, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euro-méditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Au regard des études et des difficultés observées, les partenaires ont conclu à l'impossibilité d'un maintien de Maison Blanche sous le régime de la copropriété privée lors d'une réunion en Préfecture fin 2022. Il a été convenu d'un projet de transformation en parc locatif social accompagné d'une réhabilitation lourde.

Dans ce contexte, pour mettre en œuvre ce projet, la Métropole et la Ville de Marseille ont missionné le bailleur UNICIA fin 2022. Son rôle : porter l'ambition de réhabiliter l'immeuble et les 220 logements pour créer des logements sociaux qualitatifs, avec le soutien d'Action Logement. Dans le même temps, l'EPF PACA a entamé les acquisitions de logements dans le cadre de la convention d'intervention foncière et a déjà racheté 70 appartements ainsi que les murs de la station-service présente sur le site. Au regard des objectifs visés et afin d'impulser une nouvelle phase, il convient désormais de viser l'acquisition de la totalité des lots de copropriété par voie d'expropriation en complément des acquisitions amiables et par voie de préemption.

Aussi, à cette fin, le Conseil Métropolitain du 7 décembre 2023 a habilité Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à l'enquête parcellaire au profit de son opérateur, l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser cette copropriété pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général.

L'opération de réhabilitation lourde de la copropriété Maison Blanche relevant d'une démarche de renouvellement urbain, il convient d'organiser une concertation réglementaire afin de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet sur la copropriété et de formuler des observations et propositions sur celui-ci.

Ainsi et par délibération du 30 juin 2025, le conseil de la Métropole a approuvé les modalités de concertation publique préalable à l'opération de la copropriété Maison Blanche et à la déclaration d'utilité publique.

Cette concertation sera l'opportunité :

- D'informer le public sur l'état de la copropriété et les grandes orientations du projet ;
- De présenter la procédure de DUP et ses implications ;
- De recueillir les observations et propositions du public ;
- De répondre aux interrogations sur le devenir du site et les étapes à venir.

#### Cadre de la concertation

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du projet, porte cette concertation réglementaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### Durée de la concertation préalable

La concertation publique sera ouverte sur une période d'un mois, du jeudi 2 octobre 2025 au lundi 3 novembre 2025 inclus.

#### Les modalités de la concertation préalable

Documents nécessaires à l'information publique : Un dossier présentant le projet et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera disponible à la consultation dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

Expression publique : un registre où le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions sera disponible dans les locaux de la Maison Métropolitaine de l'Habitat au 19 rue de la République 13002 Marseille, aux horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 16h45), et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

Temps d'échanges : des permanences techniques seront organisées au sein de la copropriété Maison Blanche, située 221 boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, au 1er étage du bâtiment J dans un local identifié, le jeudi 9 octobre de 14h à 17h30 et le vendredi 17 octobre de 9h à 13h.

#### Les suites de la concertation

À l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées, sera accessible en ligne. Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la mise en œuvre de la procédure d'utilité publique et la constitution du dossier d'enquête publique.

# TRAITEMENT DES GRANDES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES MARSEILLE

Maison Blanche Marseille 14ème

CENTRE DE LAVAGE

DURAGAN

# Document de présentation générale de la copropriété et des objectifs et enjeux du projet

Concertation réglementaire préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique relative à la transformation en logements locatifs sociaux de la copropriété et à sa réhabilitation.

Du 2 octobre 2025 au 3 novembre 2025



# SOMMAIRE



1. Contexte
2. Concertation réglementaire
3. Périmètre de la DUP
4. Grandes orientations du projet
5. Personnes ressources associées

# Contexte

## ○ Contexte général

À Marseille, depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité. Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics.

## ○ Maison Blanche – Une cible prioritaire

**Dispositif public :** Identifiée comme copropriété prioritaire par les partenaires publics depuis 2018.

**Difficultés cumulées :** parties communes vétustes, logements dégradés et inconfortables, occupation par une population en grande précarité, une situation financière critique, enjeux de sécurité et de salubrité.

## ○ Une intervention multi-partenariale



## ○ Étapes du projet déjà engagées :

- **Depuis 2019 :** mission d'intervention foncière portée par la Métropole, la Ville de Marseille, Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier : acquisition amiable et préemption de logements => à ce jour, 70 logements et la station-service ont été acquis.
- Différentes études pilotées par Euroméditerranée => nécessité d'un traitement structurant de la copropriété.
- **2022 : Validation par les partenaires d'une transformation de la copropriété en logements locatifs sociaux et de travaux de réhabilitation ambitieux.**

Cette opération implique la maîtrise de l'intégralité des lots de la copropriété, qui sera assurée par voie amiable, de préemption et d'expropriation.

# La concertation réglementaire

**Objet** : soumettre à l'avis du public, préalablement à l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le projet d'acquisition publique de la copropriété Maison Blanche en vue de sa transformation en logements locatifs sociaux.

## Pourquoi maintenant ?

Une délibération de la Métropole du 7 décembre 2023 a autorisé la Présidente à demander l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de l'enquête parcellaire au profit de l'EPF PACA.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettra d'acquérir l'ensemble des lots de la copropriété en complément des acquisitions amiabiles et par voie de préemption déjà menées.

Avant de déposer officiellement le dossier, la loi impose d'organiser une concertation réglementaire (article L.103-2 du Code de l'urbanisme). La Métropole a fixé les modalités de cette concertation par délibération du 30 juin 2025.

## Comment ?

En informant les copropriétaires, habitants et associations locales du projet et en répondant à leurs questions par la mise à disposition des grandes lignes du projet et en recueillant leurs observations et propositions.

Un bilan de concertation sera réalisé et délibéré par la Métropole.



L'équipe projet vous accueille lors  
**des permanences**  
**à Maison Blanche**  
1<sup>er</sup> étage - Bâtiment J

**Jeudi 9 octobre - 14h à 17h30**  
**Vendredi 17 octobre - 9h à 13h**  
pour échanger autour du projet de  
**Maison Blanche.**

Faites part de vos remarques sur le  
projet sur le registre en ligne :

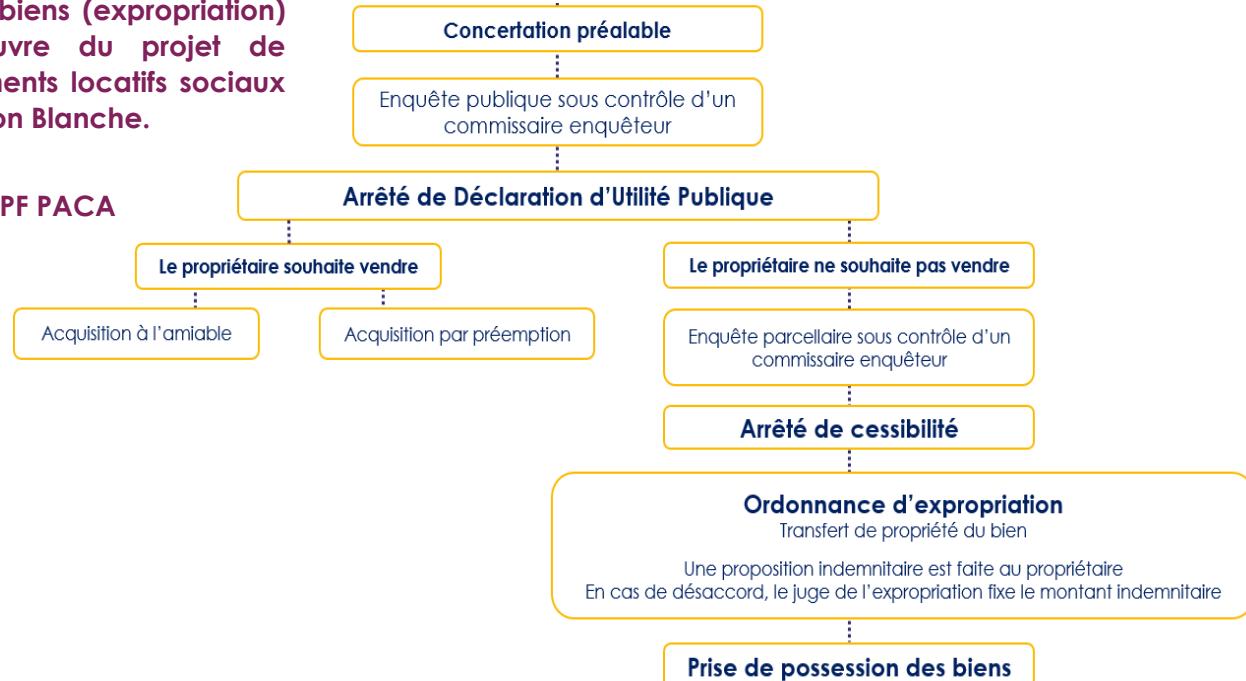
**Maison Métropolitaine de l'Habitat**  
19 rue de la République 13002  
Marseille

**du lundi au vendredi**  
**de 9h à 12h et de 13h à 16h45**  
[https://www.registre-  
numerique.fr/concertation-maison-  
blanche-marseille](https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille)

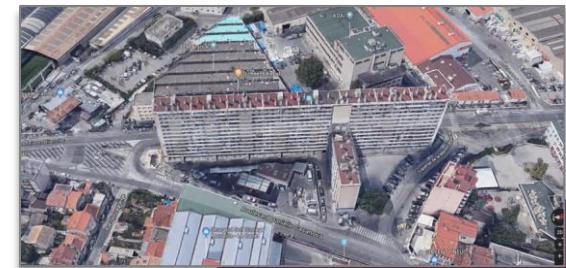
# La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La Déclaration d'Utilité Publique permettra la l'acquisition forcée des biens (expropriation) pour la mise en œuvre du projet de transformation en logements locatifs sociaux et de réhabilitation Maison Blanche.

Bénéficiaire de la DUP : EPF PACA



# Périmètre de la DUP : la copropriété Maison Blanche



## Localisation :

- 221 bd Danielle Casanova 13014 MARSEILLE
- Référence cadastrale : 892 K106

## La copropriété Maison Blanche :

- 220 logements
- syndic professionnel : GESPAC
- En QPV « Centre ville Canet Arnavaux Jean jaures »

## Dispositif et montage opérationnel :

- Convention d'intervention foncière « Maison Blanche », 2025

# Le projet : transformation et réhabilitation



## Transformation de la copropriété en logements locatifs sociaux

- Acquisition publique par l'EPF de l'ensemble des logements,
- Revente à Unicil désigné par la Métropole et la Ville comme bailleur social portant la réhabilitation de l'immeuble.

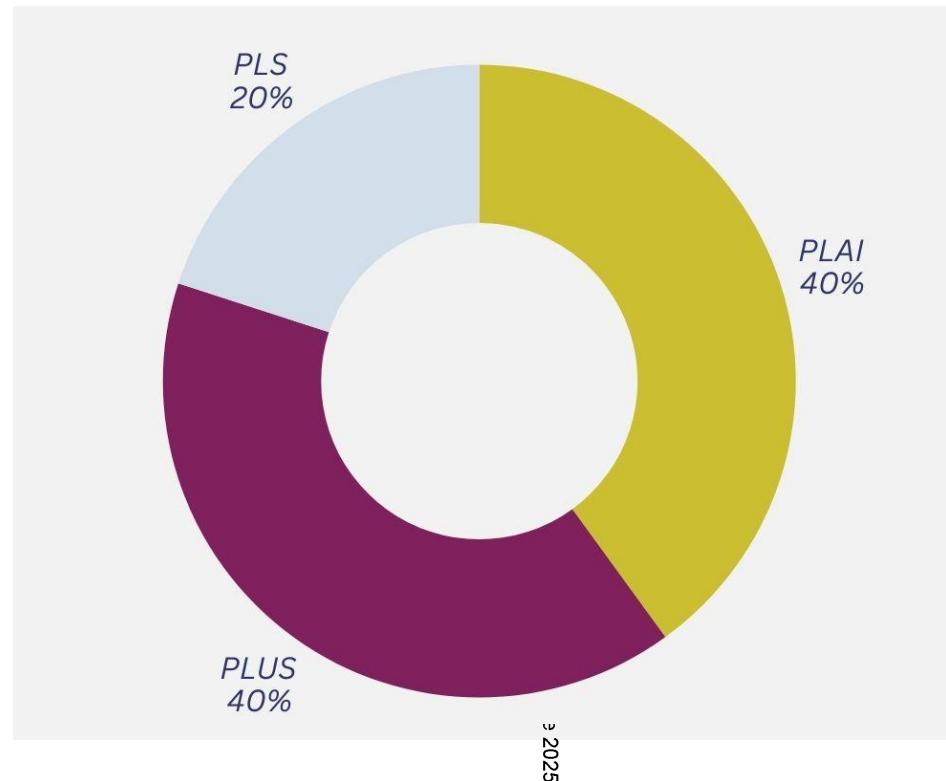
## Réhabilitation ambitieuse

- Restructuration des logements existants,
- Réhabilitation des parties communes,
- Création de logements neufs sur la parcelle.

# Une transformation de la copropriété en logements locatifs sociaux

Une diversification de l'offre de logements pour mieux répondre à la demande et créer plus de mixité sociale

- Diversification des types de logements sociaux : 40% PLAI, 40% PLUS, 20% PLS
- Diversification typologique : corriger la surreprésentation des T3 et optimiser l'aménagement des logements de petite superficie.



# Une réhabilitation ambitieuse

## Logements

- Réhabilitation et restructuration des logements dans emprise des lots existants,
  - Ajout balcons façade bd Maison Blanche,
  - Restructuration des logements : 220 logements restructurés en 197 logements ,
  - Construction de 12 logements neufs,
- => 209 logements au total.

## Cages d'escalier

- Réhabilitation cages d'escalier existantes (cages brancardables),
- Ascenseurs desservant chaque palier et avec une plus grande capacité,
- Mise en conformité gaines techniques,
- Changement portes palières.

## RDC

- Création nouveaux locaux d'activités avec ouvertures façade pour transparence visuelle,
- Création locaux vélos,
- Fermeture passage F/E par grille,
- Caves sécurisées et condamnées.

## Extérieur

- Elargissement voie pompiers,
- Végétalisation des espaces extérieurs,
- Aménagement places de parking en surface,
- Aménagement sur emprise station-service,
- Aménagement parking souterrain.



# Travaux de mise en sécurité, d'amélioration du confort thermique et d'usage

## Logements

- Mise en sécurité installation gaz
- Mise en sécurité et amélioration installation électrique
- Réfection pièces humides: remplacement équipements sanitaires, sols, faïence et peinture murs et plafonds
- Réfection pièces sèches: peinture
- Remplacement appareils de chauffage
- Remplacement des menuiseries
- Remplacement des portes palières
- Travaux liés à la restructuration: démolition, cloisonnement, réseaux
- Isolation par l'intérieur

## Parties communes

- Crédit colonnes et remplacement gaines techniques Installation VMC
- Réfection des halls (sols, murs, plafonds, boîtes aux lettres)
- Agrandissement cages d'escalier
- Remplacement des ascenseurs
- Installation de portes d'immeubles
- Installation système d'interphonie
- Remplacement fenêtres cages d'escalier
- Crédit de locaux vélos en RDC
- Aménagement des espaces extérieurs privatisés et des porches

## Enveloppe bâti

- Ravalement des façades
- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Ajout de balcons
- Remplacement des volets et des garde-corps
- Etanchéité toiture

# Principes de restructuration des logements

Des travaux conséquents qui améliorent le confort et la fonctionnalité des logements : regroupement de lots, reconfiguration de certains lots (suppression des espaces perdus pour optimiser la surface habitable)

Actuellement



220 logements

Demain



197 logements plus spacieux et fonctionnels

Aujourd'hui		Demain	
T2 (35 m <sup>2</sup> )	7	T2 (de 41 à 49 m <sup>2</sup> environ)	80
T3 (48 m <sup>2</sup> )	194	T3 (de 49 à 61 m <sup>2</sup> environ)	82
T4 (60 m <sup>2</sup> )	7	T4 (73 m <sup>2</sup> environ )	12
T5 (72 m <sup>2</sup> )	12	T5 (de 93 à 98 m <sup>2</sup> environ)	19
T6	/	T6 (98m <sup>2</sup> environ)	4
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>	<b>TOTAL</b>	<b>197</b>

# Calendrier prévisionnel de l'opération



# Les principes clés de mise en œuvre du projet

## Une intervention en 3 temps :

### 1/ travaux de mise en sécurité dans les logements Unicil au fil des acquisitions

- Mise en sécurité installations gaz et électricité
- Installation d'équipements de chauffage
- En parallèle, travaux de mise en sécurité dans les parties communes à conduire par la copropriété



### 2/ travaux de réhabilitation et restructuration des logements, des halls et des cages d'escalier cage par cage

### 3/ travaux de réhabilitation de l'enveloppe du bâti et des RDC

## Principes de relogement

Le relogement définitif sur site est privilégié pour les ménages éligibles au logement social, avec possibilité de relogements temporaires (« tiroirs ») pour permettre les travaux. Le bailleur désigné accompagne les ménages (enquêtes, dossiers, relogement social ou temporaire, suivi dans la durée). La situation des propriétaires occupants sera étudiée individuellement.

## Des moyens humains renforcés et un lieu ressources sur Maison Blanche

- Recrutement d'une conseillère en charge de la Gestion Locative Adaptée des locataires Unicil de Maison Blanche
- Adaptation des missions de l'équipe de proximité : présence sur site renforcée
- Des permanences animées par la conseillère en charge de la Gestion Locative Adaptée pour les locataires Unicil de Maison Blanche: RV locataires, ateliers thématiques pour accompagner les locataires dans le changement logement privé vers logement social

# Contacts utiles tout au long du projet

- **Vous êtes locataires Unicil :**

- Concernant l'accompagnement social,

Caroline DALEGGIO, 06 27 22 33 24, [c.daleggio@unicil.fr](mailto:c.daleggio@unicil.fr)

- Concernant l'accompagnement technique,

Patrick PRUNIER, 04 91 67 56 96

- **Vous êtes propriétaire à Maison Blanche et souhaitez vendre votre logement :**

Contact EPF, 04 96 11 70 00, [hicdmaisonblanche@epfprovencealpescotedazur.fr](mailto:hicdmaisonblanche@epfprovencealpescotedazur.fr)

- **Vous avez des questions sur les aménagements temporaires des abords de Maison Blanche :**

Mélanie Lebas, Responsable Concertation et Médiation Projet  
06 98 31 52 96, [concertation@euromediterranee.fr](mailto:concertation@euromediterranee.fr)

- **Vous avez des questions concernant le projet du Parc des Aygalades**

Mélanie Lebas, Responsable Concertation et Médiation Projet  
06 98 31 52 96, [concertation@euromediterranee.fr](mailto:concertation@euromediterranee.fr)



# Donnez votre avis !



L'équipe projet vous accueille lors **des permanences**  
**à Maison Blanche**  
**1<sup>er</sup> étage - Bâtiment J**

**Jeudi 9 octobre - 14h à 17h30**  
**Vendredi 17 octobre - 9h à 13h**  
**pour échanger autour du projet de Maison Blanche.**

Faites part de vos remarques sur le projet :  
sur le registre :

**Maison Métropolitaine de l'Habitat**  
19 rue de la République 13002 Marseille

**du lundi au vendredi**  
**de 9h à 12h et de 13h à 16h45**

sur le registre en ligne :

<https://www.registre-numerique.fr/concertation-maison-blanche-marseille>

# REGISTRE NUMERIQUE

by Publilégal

## REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE

**Maison Blanche, Marseille 13014 - Concertation  
règlementaire préalable à la procédure de  
déclaration d'utilité publique relative à la  
transformation en logements locatifs sociaux de la  
copropriété et à sa réhabilitation.**

Rapport statistiques du 02/10/2025 au 03/11/2025

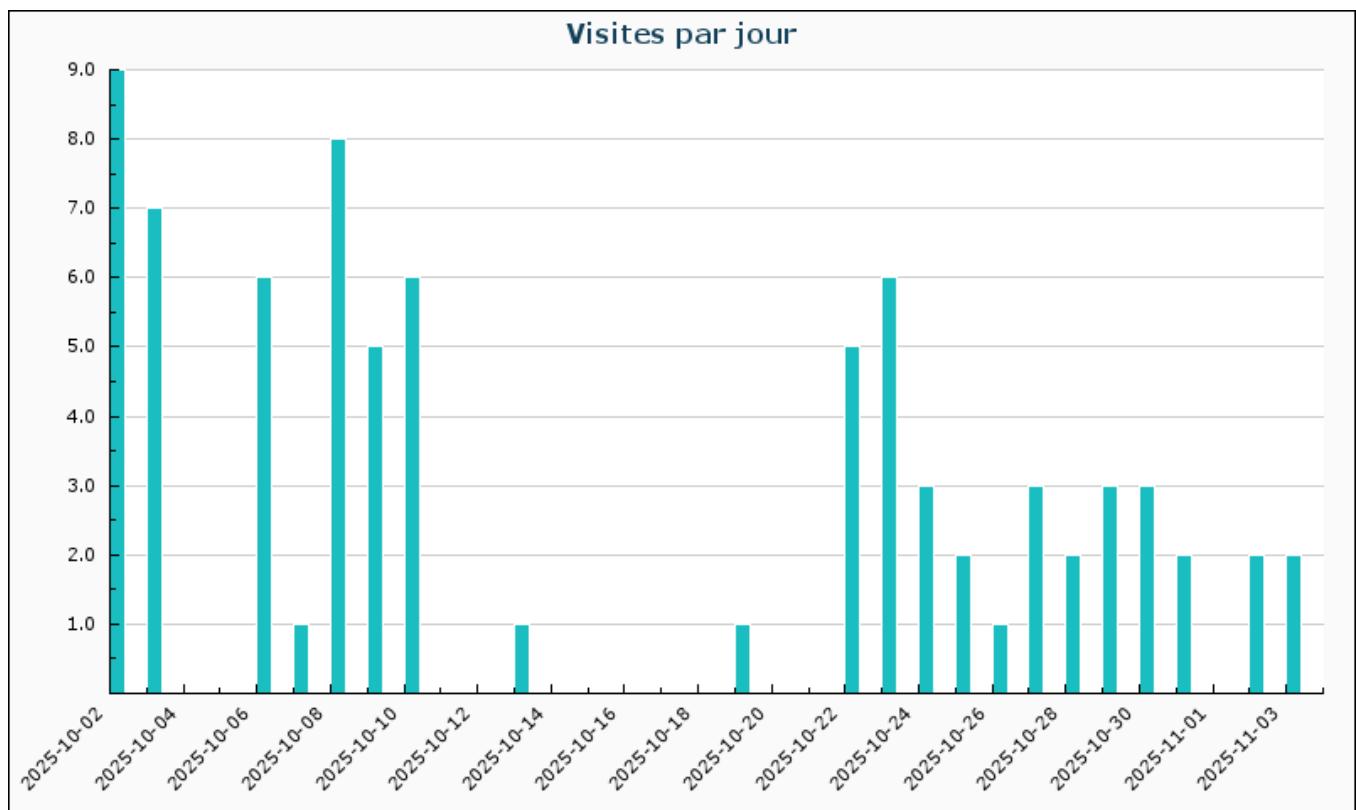
Rapport généré le 13/11/2025 à 11:03:40

## Statistiques de fréquentation

Le registre numérique a enregistré 93 visites de la part de 76 visiteurs. Un visiteur à parcouru en moyenne 0 pages par visite. La durée moyenne de visite d'un visiteur sur le registre est de 1 minute 34 secondes.

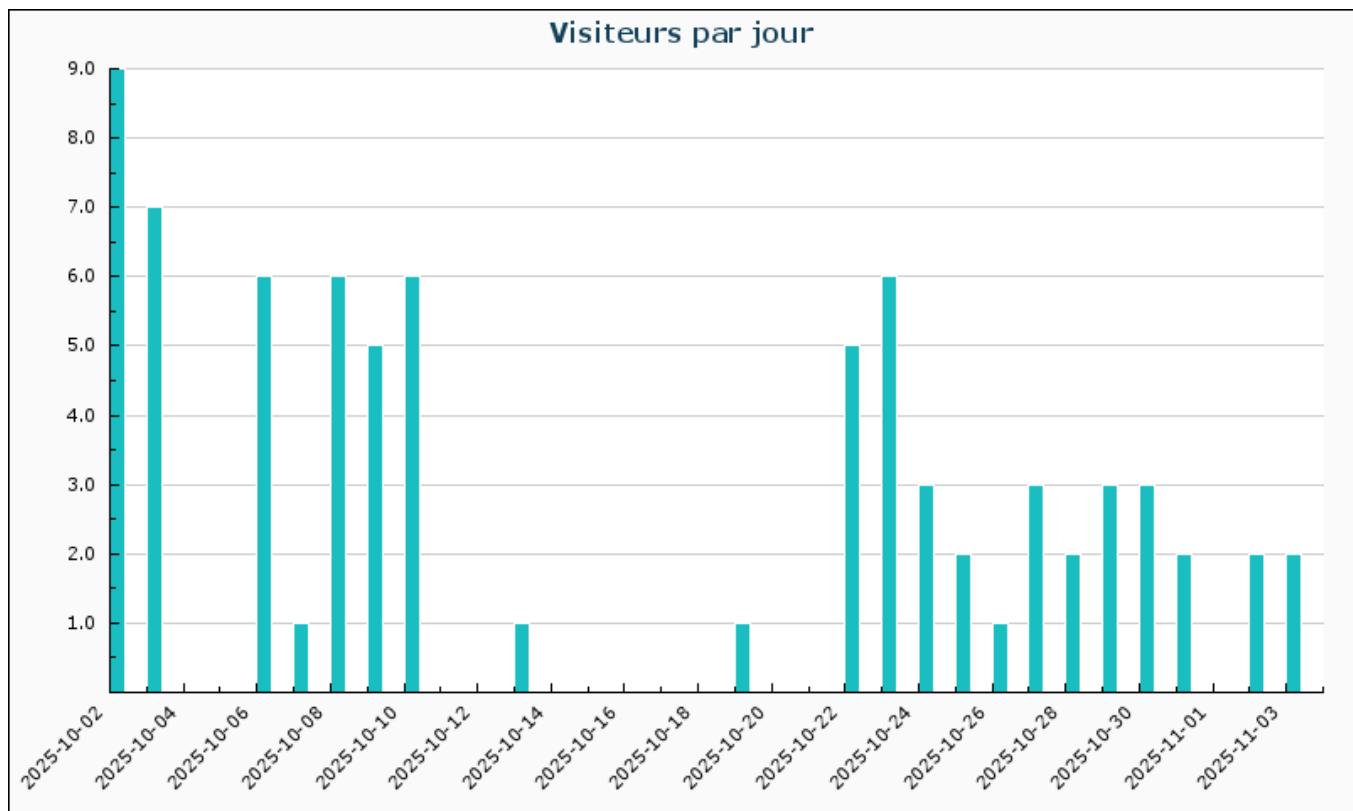
### Visites

Il s'agit du nombre de visites. (Un même visiteur peut avoir effectué plusieurs visites)



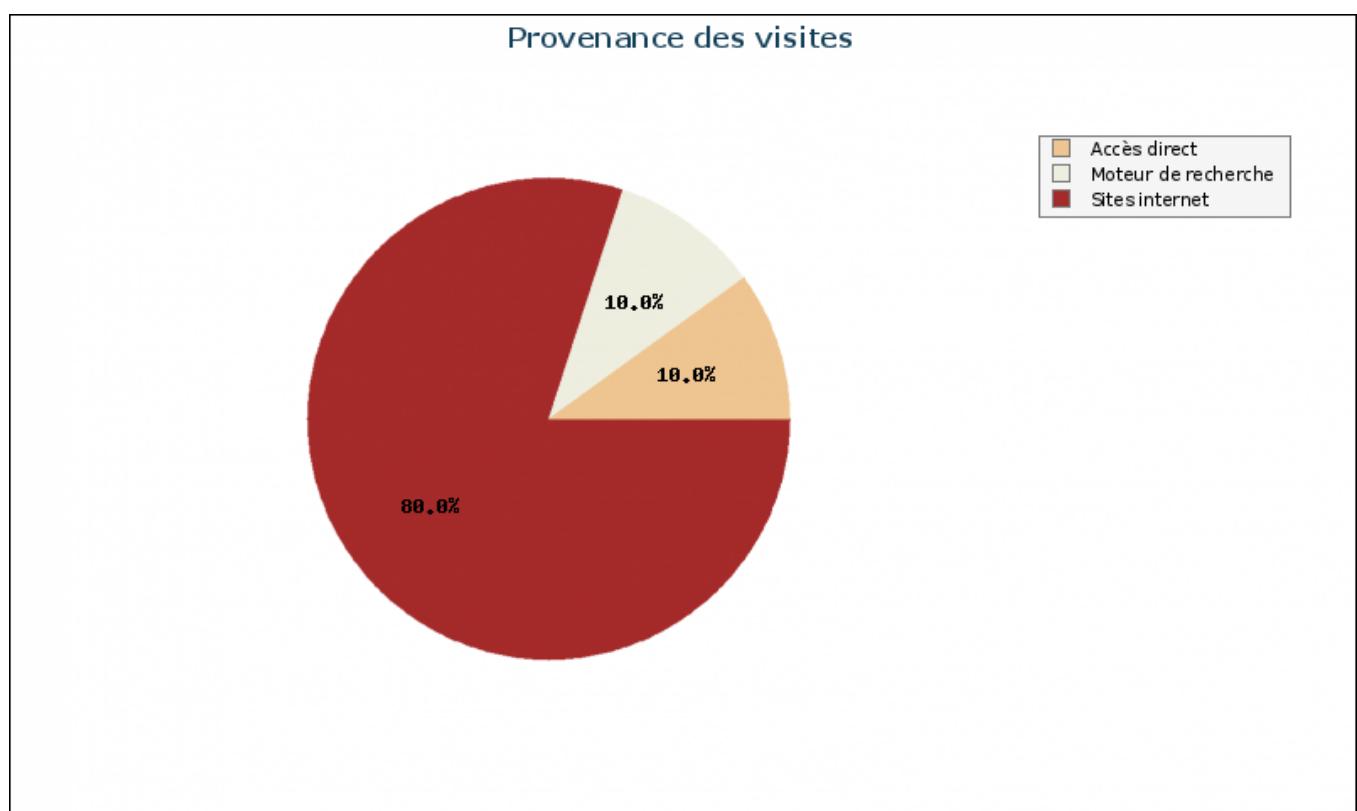
## Visiteurs

Il s'agit du nombre de personnes ayant visité au moins une fois le registre.

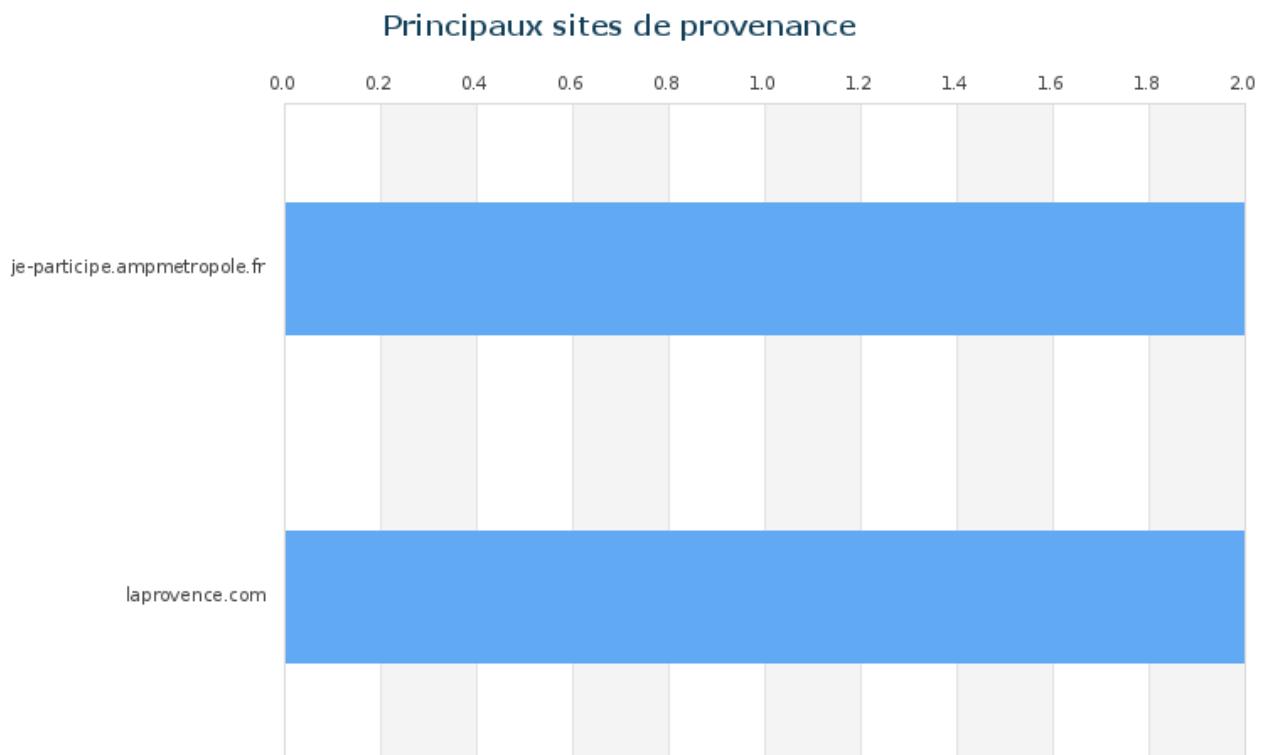


## Provenance

Il s'agit des moyens utilisés par les visiteurs pour accéder au registre. "Accès direct" correspond à des visiteurs ayant directement saisi l'adresse dans leur navigateur, "Sites internet" correspond aux visites en provenance de liens présent sur des sites internet, "Moteur de recherche" comprend les visites en provenance de résultats dans les moteurs de recherche (google, yahoo, ...) et enfin "Réseaux sociaux" concerne les visites depuis des liens présents sur les réseaux sociaux.



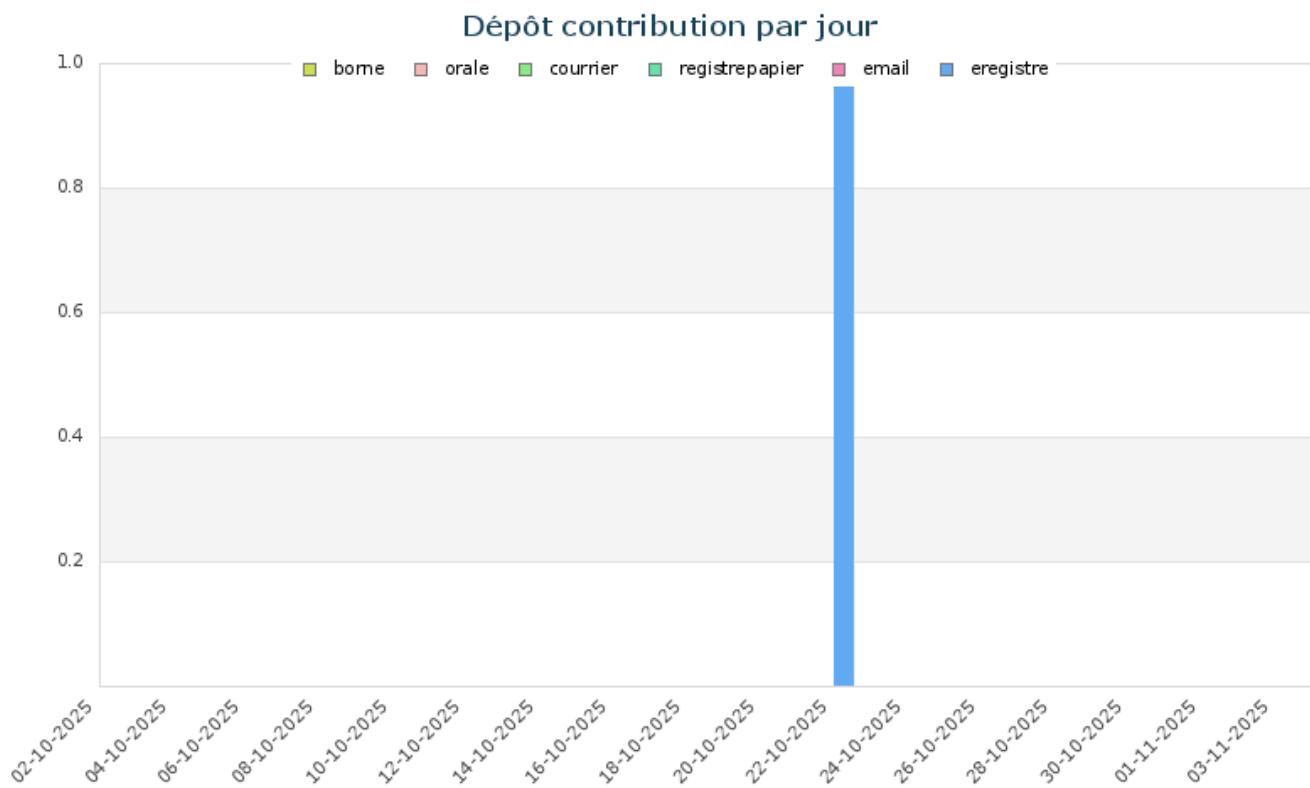
Il s'agit des principaux sites de provenances des visiteurs du registre.



En détail :

- 2 visites en provenance de je-participe.ampmetropole.fr
- 2 visites en provenance de laprovence.com

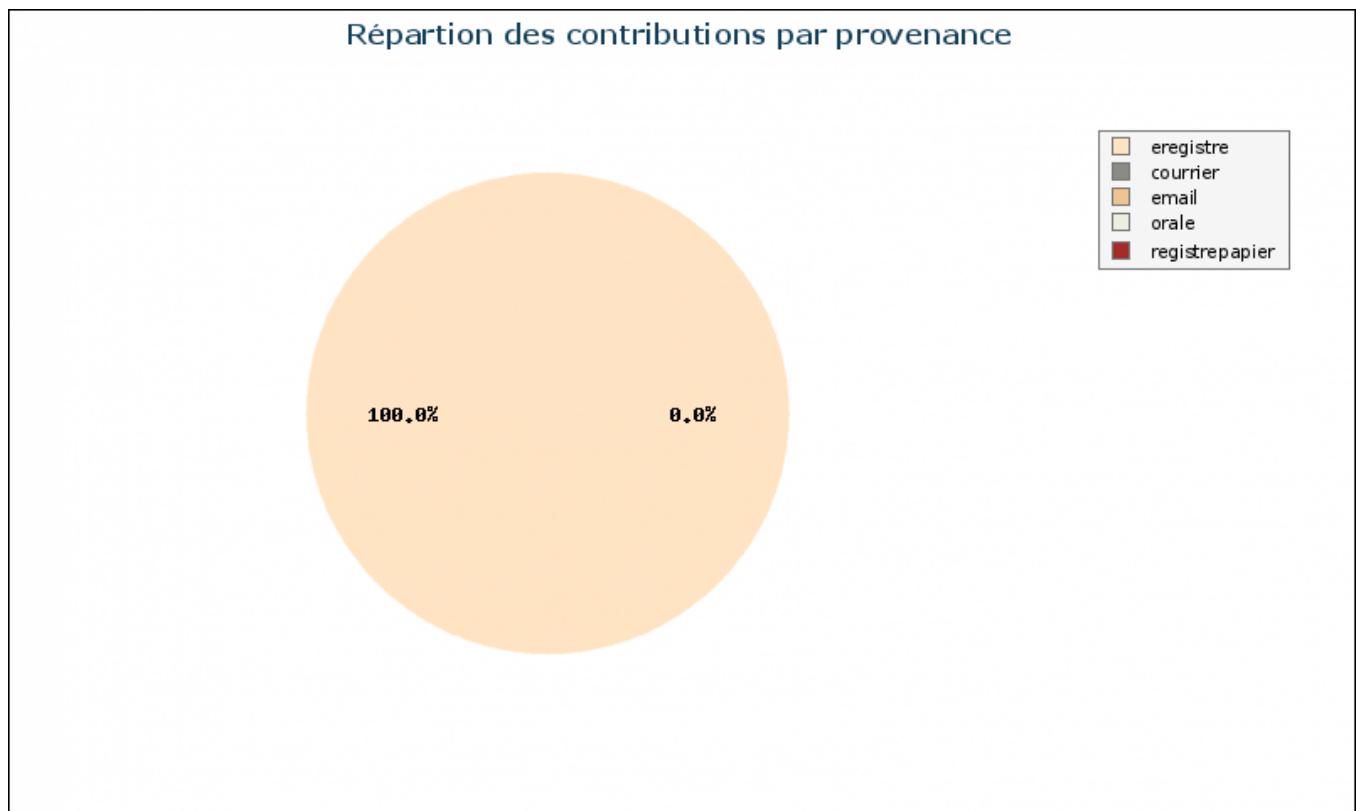
## Contributions



Il y a eu 1 contribution enregistrée :

- 1 contribution déposée sur le registre numérique

Le temps moyen de dépôt d'une contribution sur le registre numérique est de 2 minutes 45 secondes.*(25 minutes 59 secondes en moyenne sur nos registres numériques)*. Il y a eu 0 pièce(s) jointe(s) déposée(s) avec les contributions sur le registre numérique. *(0.18 en moyenne sur nos registres numériques)*. Les contributions numériques comportent en moyenne 74 caractères (*moyenne habituellement constatée sur nos registres numériques : 1256 caractères*).

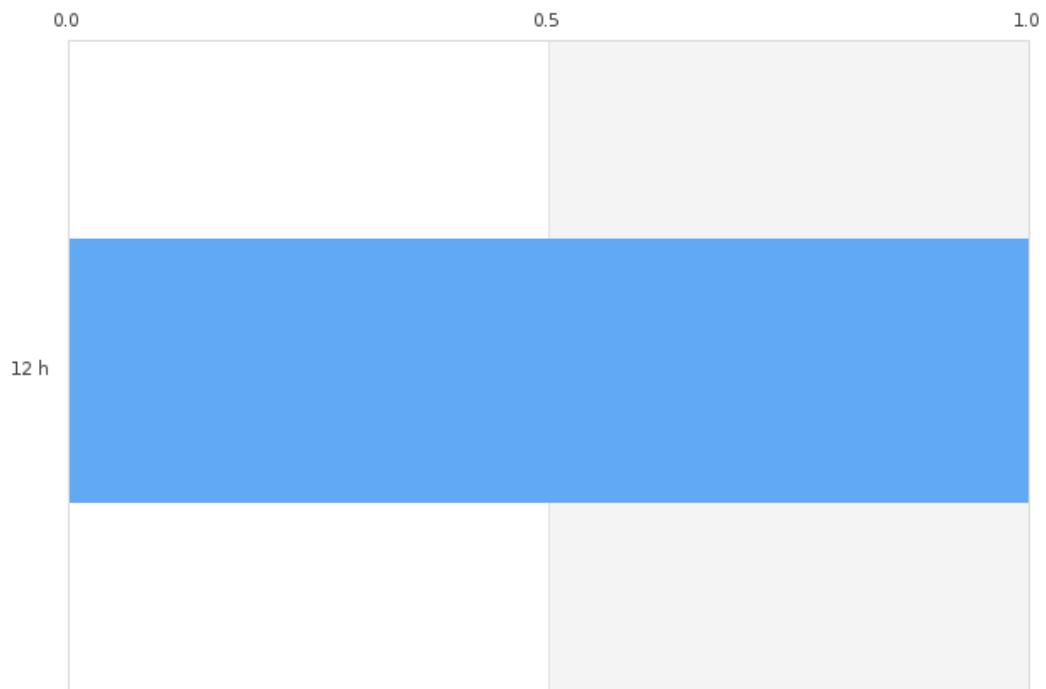


### Dépôts par jour de la semaine



Soit 100% des dépôts en semaine et 0% le week-end (*moyenne habituellement constatée sur nos registres numériques : 79.1% en semaine, 20.9% le week-end*).

### Dépôts par heure

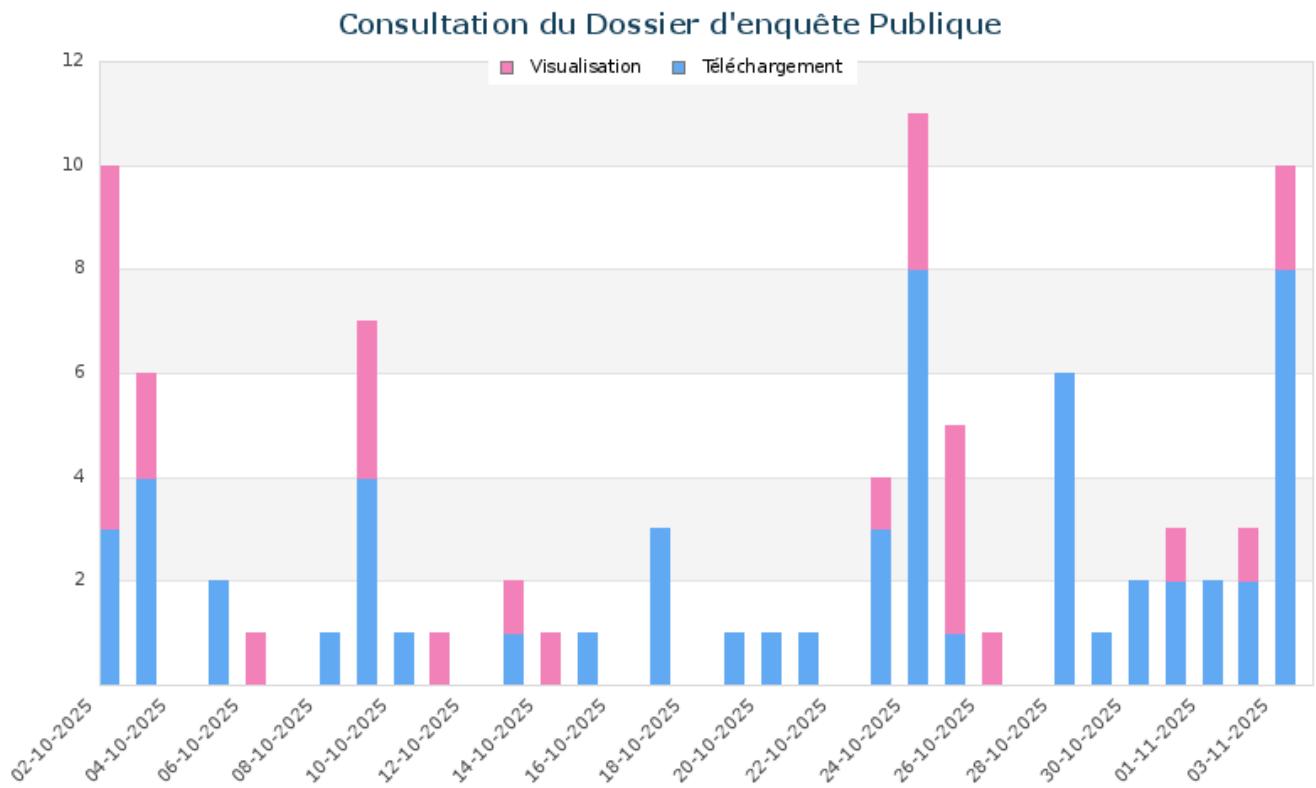


Soit 0% des dépôts en heures ouvrées (*moyenne habituellement constatée sur nos registres numériques : 39.17%*).

## Dossier d'enquête

Sur la durée de l'enquête les documents ont été téléchargés 58 fois et visualisés 29 fois.

### Détail par jour



## Détail par fichiers

**Pendant la durée d'ouverture du registre,** il y a eu 58 téléchargements et 29 visualisations.

- 01102025 CONCERTATION REG MAISON BLANCHE DOSSIER- Téléchargement 58, visualisation 29

: Nombre de téléchargements  
: Nombre de visualisations

Document	Téléchargement	Visualisation
01102025 CONCERTATION REG MAISON BLANCHE DOSSIER	58	29

## Provenance Géographique

### Provenance des déposants

Il s'agit des adresses déclarées par les déposants lors de la saisie de leur contribution.

- Pays France
  - Région Bouches-du-Rhône
    - Département Provence-Alpes-Côte d'Azur : 1

### Provenance des visites

Il s'agit des lieux de connexion des visiteurs du Registre Numérique.

- Pays France
  - Région Auvergne-Rhone-Alpes
    - Aix-les-Bains : 1
    - Chaponost : 1
    - Grenoble : 3
    - Lyon : 5
  - Région Centre-Val de Loire
    - (not set) : 10
  - Région Grand Est
    - Florange : 4
    - Metz : 2
    - Strasbourg : 1
  - Région Hauts-de-France
    - Lille : 1
  - Région Ile-de-France
    - Lognes : 4
    - Paris : 5
  - Région Occitanie
    - Montpellier : 2
    - Toulouse : 4
  - Région Provence-Alpes-Cote d'Azur
    - Aix-en-Provence : 3
    - Allauch : 1
    - Arles : 2
    - Bouc-Bel-Air : 1
    - Hyeres : 3
    - La Farlede : 2
    - Marseille : 60
    - Martigues : 1
    - Nice : 3

- Plan-de-Cuques : 11
- Saint-Victoret : 2
- Six-Fours-les-Plages : 2
- Toulon : 2
- Pays Morocco
  - Région Fez-Meknes
    - Fes : 2