

DIRECTION DES OPERATIONS URBAINES ET FONCIERES

SM/CH/26-131

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Commune de MARSEILLE

Exercice du Droit de Préemption par délégation confié à MARSEILLE HABITAT

Déclaration d'Intention d'Aliéner parcelle cadastrée 903 C n°108 lots 143 et 63 sise Bâtiment A Chemin de la Bigotte

Propriété de Monsieur et Madame MANDALIAN

La Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants,

Vu la sous délégation de pouvoirs du Directeur Général du 02 mai 2023 et la délégation de signature du 16 mars 2026 de Marseille Habitat déléguant l'exercice des droits de préemption à la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières,

Vu la délibération n°11/0666/DEVD du 27 juin 2011 de la Ville de Marseille approuvant le projet de rénovation urbaine de l'ensemble immobilier du Parc Kalliste,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 25 juin 2012, nommant Marseille Habitat Concessionnaire d'aménagement sur le parc Kalliste dans le but d'intégrer ce territoire et sa population dans un fonctionnement urbain et social amélioré,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Kalliste Solidarité AIX-MARSEILLE PROVENCE en date du 12 janvier 2024 entre l'ANRU, l'ANAH, la Préfecture des Bouches du Rhône, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, Action Logement Services, UNCIL, la Foncière Logement, la CDC le Département des Bouches du Rhône et Marseille Habitat, octroyant à Marseille Habitat une mission de recyclage des copropriétés du parc Kallisté,

Vu la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifiée,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine modifié,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

Vu le règlement financier de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU),

Vu le Plan de Sauvegarde Parc Kallisté portant sur la copropriété du Bâtiment A créé par arrêté Préfectoral en date du 24 octobre 2014, entre l'ANAH, la Préfecture des Bouches du Rhône, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, la Banque des Territoires et le Département des Bouches du Rhône,

Vu la concession d'aménagement pour la mise en œuvre du NPNRU Kallisté-Solidarité sur le Parc Kallisté Marseille 15^{ème} en date du 11 février 2025 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et Marseille Habitat ayant pour mission notamment d'acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain,

Vu la délibération n°URB 001-7993/19/CM du 19 décembre 2019 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence,

Vu la délibération n°URBA 030-8701/20/CM du 15 octobre 2020 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence instaurant le droit de préemption urbain renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) sur le territoire de Marseille Provence à l'exception de la Ville de Marseille,

Vu la décision URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020 de la Métropole Aix Marseille Provence déléguant le Droit de Préemption Urbain Renforcé à Marseille Habitat sur l'ensemble du Parc Kallisté

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°IA 013 215 26 M0030 souscrite par Maître AUBERT Cécile, notaire à MARSEILLE (13008), reçue en Mairie de MARSEILLE le 22 janvier 2026 et portant sur la vente des biens de M. et Mme MANDALIAN, cadastrés section 903 C n°108 lots 143 et 63 sise Chemin de la Bigotte, aux conditions visées dans la déclaration,

Vu le décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, disposant que :

« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. »

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de demande de visite et de renseignements en date du 24 février 2026 notifié et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 09 mars 2026,

Vu l'avis de France Domaine DS n°29681467 en date du 20 mars 2026,

Vu l'accord donné par la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE le 25 mars. 2026 pour que Marseille Habitat acquière lesdits biens par voie de préemption, pour les motifs et aux conditions ci-après exposés.

Considérant :

- Que le bien cadastré section 903 C n°108 lots 143 et 63 est situé dans la concession d'aménagement Parc Kallisté Marseille 15^{ème} pour la mise en œuvre du NPNRU dont le concessionnaire est Marseille Habitat,
- Que le bien se situe au sein du périmètre de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Kallisté Solidarité AIX-MARSEILLE PROVENCE, dont Marseille Habitat a pour mission de procéder au recyclage des copropriétés,
- Que ce bien est localisé dans la copropriété du Bâtiment A pour lequel un Arrêté Préfectoral a été pris dans le cadre du Plan de Sauvegarde Parc Kallisté,
- Que dans ce cadre, Marseille Habitat a pour mission notamment de se porter acquéreur par voie de préemption permettant le redressement des immeubles en plan de sauvegarde,

- Que la commune de MARSEILLE et la Métropole AMP s'inscrivent dans un projet de rénovation urbaine de l'ensemble immobilier du Parc Kalliste ;
- Qu'il s'avère donc utile de poursuivre et de renforcer la maîtrise foncière publique par Marseille Habitat sur ce bâtiment, pour continuer le redressement de cette copropriété ;
- Que par voie de conséquence, le bien visé présente un caractère stratégique en contribuant à la réalisation du projet de recyclage des copropriétés au sein du Parc Kallisté ;
- Que l'exercice du droit de préemption répond donc en l'espèce à un parfait intérêt général conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme dans l'objectif de redresser la copropriété du Bâtiment A.

DECIDE

Article 1 : D'exercer le droit de préemption, conformément aux dispositions de l'article R.213.8 (b) du Code de l'Urbanisme « *Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère.* » et d'acquiescer la parcelle cadastrée 903 C n°108 lot 143 représentant un appartement au 6^{ème} étage d'une surface de 61,45 m² et les 1 350/100548^{ème} et le lot 63 représentant une cave en sous-sol et les 25/100548^{ème} sise Bâtiment A8 Chemin de la Bigotte à Marseille 15^{ème}, libre de toute occupation ou location, moyennant le prix de 15 000 € (QUINZE MILLE EUROS) conformément à l'avis de France Domaine ci-dessus référencé.

Cette acquisition participera à la mise en œuvre du redressement de la copropriété du bâtiment A actuellement sous plan de sauvegarde.

Article 2 : Par suite de cet accord, le propriétaire doit considérer comme définitive la vente de son bien cité en objet au profit de Marseille Habitat. Cette vente devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R.213.12 et L.213.14 du code de l'urbanisme.

L'acte de vente devra donc être signé dans les trois mois à venir. Quant au prix, il sera payé dans les quatre mois à venir, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte.

Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille – 31 rue Jean-François Leca – 13235 MARSEILLE Cedex 02 - dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de Marseille Habitat. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de Marseille Habitat vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : L'acte authentique sera établi par Maître Jean-Noël CAMPANA, notaire au sein de l'office notarial PERFETTI CAMPANA BARBEROUX COHEN KHAIAT à MARSEILLE 8^{ème}, 22 Boulevard Gaston Crémieux 13008 MARSEILLE représentant Marseille Habitat.

A Marseille, le *25/3/26*

La Directrice des Opérations Urbaines et Foncières,



Sophie MONTERO