MARSEILLE HABITAT

DIRECTION DES OPERATIONS
URBAINES ET FONCIERES
SM/CH/26-264

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 lot 135 sise Bâtiment A Chemin de la Bigotte
Propriété de Monsieur [redacted] et Mme [redacted]

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 délégant 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 Rhone 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,

MARSEILLE HABITAT

Vu la concession d'aménagement pour la mise en œuvre du NPNRU Kallisté-Solidarité sur le Parc Kallisté Marseille 15ème 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°IA01321526M0248 souscrite par Maître DESTRE Thomas, notaire à MARSEILLE (13006), reçue en Mairie de MARSEILLE le 08 avril 2026 et portant sur la vente du bien de M. [redacted] et Mme [redacted] cadastrés section 903 C n°108 lot 135 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 12 mai 2026 notifié et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 18 juin 2026,

Vu l'avis de France Domaine DS n°31677225 en date du 24 juin 2026,

Vu l'accord donné par la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE le 22 juin. 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 lot 143 et 63 est situé dans la concession d'aménagement Parc Kallisté Marseille 15ème 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 Kalliste 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

- 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 maitrise 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 et d'acquérir la parcelle cadastrée 903 C n°108 lot 135 représentant un appartement au 2ème étage d'une surface de 63 m² et les 1 350/100548ème sise Bâtiment A8 Chemin de la Bigotte à Marseille 15ème, libre de toute occupation ou location, moyennant le prix de 34 000 € (TRENTE QUATRE 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.

Concernant la commission d'agence, celle-ci étant stipulée à la charge du vendeur, elle n'est pas opposable au titulaire du droit de préemption.

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.

MARSEILLE HABITAT

Article 4 : L'acte authentique sera établi par Maître Sophie BARBERO, notaire au sein de la SELAS EXCEN MARSEILLE Notaires & Conseils Tour Méditerranée, 65, Avenue Jules Cantini, 13006 MARSEILLE représentant Marseille Habitat.

A Marseille, le 02/07/2026

La Directrice des Opérations Urbaines et Foncières,

Sophie MONTERO