MARSEILLE HABITAT

DIRECTION DES OPERATIONS URBAINES ET FONCIERES
SM/CH/26-348

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°116 lots 1911 et 1831 sise Bâtiment I 11, Chemin de la Bigotte
Propriété des consorts KOULAKIAN

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 délégation de pouvoirs du Directeur Délégué de Marseille Habitat en date du 08 juillet 2026 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 I créé par arrêté Préfectoral en date du 28 mars 2023, 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 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°013 215 26 M0375 souscrite par Maître FIASSON Julien, notaire à SAINT CIERS SUR GIRONDE (33820), reçue en Mairie de MARSEILLE le 09 juin 2026 et portant sur la vente des biens des consorts KOULAKIAN, cadastrés section 903 C n°116 lots 1911 et 1831 sise 11, 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 20juillet 2026 notifié et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 27 juillet 2026,

Vu la visite des biens objet de la présente acceptée en date du 28 juillet 2026 et effectuée le 11 août 2026 en présence des parties concernées,

Vu l'avis de France Domaine DS n°32996470 en date du 17 août 2026,

Vu l'accord donné par la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE le 21 août 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°116 lots 1918 et 1838 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 I 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 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 I.

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°116 le lot 1911 représentant un appartement au 7ème étage d'une surface de 64,49 m² et les 1 350/1 000 000ème et le lot 1831 représentant une cave en sous-sol et les 25/1 000 000ème sise Bâtiment I36 11, Chemin de la Bigotte à Marseille 15ème, libre de toute occupation ou location, moyennant le prix de
35 000 € (TRENTE CINQ 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 I 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.

MARSEILLE HABITAT

Article 4 : L'acte authentique sera établi par le notaire représentant Marseille Habitat.

A Marseille, le 21/08/2026

La Directrice des Opérations Urbaines et Foncières,

Sophie MONTERO