

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée préfixe 803 section B numéro 64 de la commune de Marseille, partiellement occupée, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

Vu les délibérations n° URB 001-6423/19/CM et n° CHL 004-10557/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence respectivement en date du 20 juin 2019, reçue au contrôle de légalité le 04 juillet 2019, et du 07 octobre 2021, reçue au contrôle de légalité le 18 octobre 2021, approuvant le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du Centre-Ville de Marseille et son avenant n°1, qui ont 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 ;

Vu la délibération n° URB 057-7949/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 décembre 2019, reçue au contrôle de légalité le 31 décembre 2019, portant création de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP) ayant 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 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 adopté par le conseil métropolitain du 22 février 2024, qui identifie un besoin de production globale de 5 200 logements locatifs sociaux (LLS) par an à l'échelle métropolitaine, notamment via de l'acquisition-amélioration de biens ;

Vu la délibération n° URB 001-7993/19/CM du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 décembre 2019, reçue au contrôle de légalité le 23 décembre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille Provence ;

Vu les études habitat menées entre 2022 et 2023 par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP) dans le cadre de la définition de la Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH RU CD) sur le secteur de « Noailles » ;

Vu la délibération n° CHL-004-16781/24/CM du Conseil Métropolitain du 10 octobre 2024 approuvant la convention partenariale d'objectifs et de financements des OPAH RU CD, notamment sur le secteur de « Noailles » dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, avec la volonté de conduire une politique globale de requalification de ce quartier ;

Vu la décision de la Présidente de la Métropole AMP n° 24/1234/D du 22 novembre 2024 approuvant le mandat visant à confier le suivi-animation de l'OPAH-RU CD « Noailles » à la SPLA-IN AMP ;

Vu la signature de la convention d'OPAH-RU CD portant sur le secteur de « Noailles » par la Métropole AMP, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la Ville de Marseille le 19 décembre 2024 pour une durée de cinq ans avec un démarrage effectif en janvier 2025, et dont les missions de suivi-animation ont été confiées à la SPLA-IN AMP par mandat métropolitain ;

Vu la délibération n° URBA 031-13058/22/CM du 15 décembre 2022 approuvant l'institution et l'évolution du droit de préemption urbain simple et renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le périmètre de Marseille ;

Vu la délibération n° HN 001-8065/20/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 09 juillet 2020, reçue au contrôle de légalité le même jour, relative à l'élection de Madame Martine Vassal, en qualité de Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;

Vu la délibération n° FBPA 008-17532/25/CM du 27 février 2025 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, reçue au contrôle de légalité le 28 février 2025, portant délégation du Conseil de la Métropole à la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, notamment d'exercer, au nom de la Métropole, les droits de préemption urbain (DPU) définis par le Code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°26/256/D du 05 mars 2026, reçue au contrôle de légalité le même jour, portant délégation du DPU à la SPLA-IN AMP, à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n°2020-00523-VDM du 21 février 2020 pris par les services de la Ville de Marseille portant sur le bien objet de la présente décision ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Marseille le 23 janvier 2026, par laquelle maître Cédric BLANCHET, notaire associé, Palais-Royal Notaires à Paris, agissant au nom et pour le compte de la SA l'Abeille, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 445 000,00 € (QUATRE CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS) augmenté d'une commission d'agence de 21 360 € TTC (VINGT ET UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée préfixe 803 section B numéro 64 sise 58 rue d'Aubagne d'une contenance de 80 m², partiellement occupée ;

Vu les demandes uniques de communication des documents et demande de visite, adressées par voie de commissaire de justice au vendeur et à son mandataire par la SPLA-IN AMP, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, toutes deux signifiées le 20 mars 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au délégataire du DPU pour notifier sa décision ;

Vu le courriel du vendeur adressé à la SPLA-IN AMP, en date du 23 mars 2026, par lequel il donne son accord pour la tenue d'une visite du bien ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 26 mars 2026, date de la visite ;

Vu le courriel du notaire transmettant des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, reçu par la SPLA-IN AMP le 03 avril 2026, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026-13201-16624 en date du 23 avril 2026 ;

Considérant que l'immeuble sis 58 rue d'Aubagne, objet de la DIA, se caractérise par un état de dégradation particulièrement avancé, marqué par des désordres structurels affectant les murs mitoyens avec le 60 rue d'Aubagne, fait l'objet d'une interdiction d'occupation depuis 2020 ;

Considérant que l'accompagnement de cette adresse par la SPLA-IN AMP dans le cadre de l'OPAH-RU CD n'a pas permis d'aboutir à sa réhabilitation par le vendeur, compte tenu notamment du coût important des travaux nécessaires à supporter ;

Considérant qu'une réhabilitation lourde s'avère nécessaire afin de traiter les désordres affectant les biens sis 58 et 60 rue d'Aubagne dans leur ensemble, et qu'une intervention de la SPLA-IN AMP permettra de garantir leur réhabilitation complète et pérenne ;

Considérant que l'acquisition de ce bien, articulé avec l'acquisition concomitante de l'immeuble mitoyen sis 60 rue d'Aubagne, faisant l'objet d'une seconde DIA, représente une opportunité stratégique de maîtrise foncière cohérente dans un périmètre de réhabilitation prioritaire, identifié par les études menées dans le cadre du montage de l'OPAH-RU « Noailles », et permet ainsi la conduite d'une opération globale de recyclage et de restructuration de ces deux immeubles dégradés ;

Considérant la mission de la SPLA-IN AMP de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans laquelle s'inscrit l'acquisition des immeubles sis 58 et 60 rue d'Aubagne, répondant ainsi aux objectifs du PPA de lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti, d'amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle, mais également de redynamisation de la fonction économique et commerciale du secteur ;

Considérant que la réhabilitation par la SPLA-IN AMP des immeubles sis 58 et 60 rue d'Aubagne s'intègre dans un projet plus global de rénovation du quartier « Noailles » et de ses espaces publics, dont profite déjà la Place du 5 Novembre 2018, dans le direct prolongement de ces dits immeubles ;

Considérant que ces deux immeubles précités seront notamment destinés à la création de LLS après leur entière réhabilitation, répondant ainsi au besoin de création de LLS fléché dans le PLH 2023-2028 ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour la SPLA-IN AMP d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le DPU dont elle est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme.

Le directeur général de la SPLA-IN AMP décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle bâtie cadastrée préfixe 803 section B numéro 64 sise 58 rue d'Aubagne – 13001 Marseille, partiellement occupée.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 313 300,00 € (TROIS CENT TREIZE MILLE TROIS CENTS EUROS), conformément à l'estimation de la DIE précitée.

Article 3 : De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Au vendeur.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 4 : De confier à l'office notarial Excen à Marseille, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Marseille, le 28/04/2026

SPLA-IN Aix Marseille Provence
Le Directeur-Général

Franck CARO