

DÉCISION N°2026/01

Objet : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le lot n°7 de la parcelle bâtie cadastrée préfixe 811 section M n°151 de la commune de Marseille, libre de toute occupation, 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.212-1 à L.212-5 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 7 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 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 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 la délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence n°CHL-010-13069/22/CM du 15 décembre 2022, reçue au contrôle de légalité le 19 décembre 2022, approuvant le traité et les périmètres de la concession d'aménagement et par laquelle la SPLA-IN AMP est désignée comme étant concessionnaire d'aménagement, en vue de la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « *Noailles* » et « *Cœur Belle de Mai* » ;

Vu la délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence n°URBA-031-13058/22/CM du 15 décembre 2022, reçue au contrôle de légalité le 19 décembre 2022 maintenant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le secteur de l'îlot « *Cœur Belle de Mai* » à Marseille ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URBA-030-13057/22/CM du 15 décembre 2022, reçue au contrôle de légalité le 19 décembre 2022, portant délégation du DPUR à la SPLA-IN AMP, notamment sur le périmètre de l'îlot prioritaire « *Clovis-Hugues/ Belle de Mai* » ;

Vu le traité de concession d'aménagement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN AMP, signé le 18 janvier 2023 et reçu au contrôle de légalité le 20 janvier 2023, pour une durée de dix ans, et son avenant n°1, qui définissent les axes et modalités d'intervention de la SPLA-IN dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de projets de renouvellement urbain compris notamment dans le secteur de l'îlot « *Cœur Belle de Mai* » ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 1024800, reçue en mairie de Marseille le 29 septembre 2025, par laquelle maître Laure BESNARD-BERNADAC, notaire à Paris, agissant au nom et pour le compte de la Direction Régionale des Finances Publiques de la région PACA et du département des Bouches-du-Rhône, elle-même agissant en qualité de curateur de Monsieur André GARSAUD, décédé et dont la succession a été déclarée vacante, a informé la commune de son intention, de céder sous forme de vente amiable au prix 73 000,00 € (SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS), le lot n°7 situé dans l'immeuble sis 1, rue Fortuné Jourdan - 13003 Marseille, parcelle cadastrée préfixe 811 section M n°151, soit un appartement, libre de toute occupation, d'une surface utile de 47,03 m² ;

Vu les demandes uniques de communication des documents et demande de visite, adressées par voie de commissaire de justice au curateur du propriétaire décédé 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 28 novembre 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au délégataire du DPUR pour notifier sa décision ;

Vu les documents complémentaires envoyés par la courriel par le notaire à la SPLA-IN, reçus le 1^{er} décembre 2025 ;

Vu le courriel du curateur du propriétaire, reçu par la SPLA-IN AMP le 1^{er} décembre 2025, confirmant l'accord de 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 11 décembre 2025, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-13203-88817 en date du 16 décembre 2025 ;

Considérant que l'intervention de la SPLA-IN AMP s'inscrit ici dans le cadre du traité de concession d'aménagement signé avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, susmentionné, permettant le recyclage d'habitat ancien dégradé et la restructuration des îlots identifiés ;

Considérant que le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre de l'îlot prioritaire « *Clovis-Hugues/ Belle de Mai* » et que son acquisition par la SPLA-IN AMP doit dès lors permettre de contribuer au renouvellement urbain du secteur de l'îlot « *Cœur Belle de Mai* » ;

Considérant que le bien objet de la DIA a vocation à devenir un « logement tiroir » après sa totale réhabilitation, permettant ainsi de reloger temporairement, les locataires déjà en place dans des logements très dégradés qui sont acquis par la SPLA-IN AMP dans le secteur, dans le cadre de sa mission de mise en œuvre d'opérations d'aménagement sur les îlots d'habitat ancien dégradé, condition indispensable à la réhabilitation desdits logements ;

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 DPUR 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 renforcé du lot n°7 de la parcelle bâtie cadastrée préfixe 811 section M n°151 sise 1 rue Fortuné Jourdan - 13003 Marseille, libre de toute occupation.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 49 500,00 euros (QUARANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS), conformément à l'estimation de la DIE précitée.

Article 3 : De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Au curateur du vendeur décédé ;
- A l'acquéreuse évincée.

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 07/01/2026

SPLA-IN Aix Marseille Provence
Le Directeur Général

Franck CARO

