

AFFICHE LE : 12/08/26
JUSQU'AU : 13/10/26

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2026-53

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de ENSUES-LA-REDONNE (13)
Exercice du Droit de Préemption Urbain par délégation confiée à l'Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF)
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le bien bâti cadastré section AE n°198
Propriété de Madame Jennifer SUDRIEZ

Le Directeur Général Adjoint Opérationnel de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le décret n°2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 décembre 2001 portant création de l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.210-1, ainsi que les articles L.213-1 et suivants, L.321-1 à L.321-3 et R.213-3 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (article 39),

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement de production de logement social (article 20),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 149),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu la délibération n°2025/24 du Conseil d'Administration du 24 juin 2025 de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur devenue exécutoire le 25 juin 2025 déléguant l'exercice des droits de préemption et de priorité au Directeur Général et, en cas d'absence ou d'empêchement, au Directeur Général Adjoint Opérationnel,

Vu la convention cadre n°3 d'intervention sur le territoire des communes en constat de carence signée le 17 juin 2021 entre l'Etat et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, et son avenant n°1 en date du 22 décembre 2025,

Vu la Convention d'Intervention Foncière en centre ancien sur le site Cœur de Village signée le 30 novembre 2023 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune d'ENSUES-LA-REDONNE et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, et son avenant n°1 signé le 15 septembre 2024,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 30 juin 2016 lançant la démarche d'élaboration du programme local de l'habitat Métropolitain (PLH),

Vu la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 22 février 2024 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Aix-Marseille-Provence couvrant la période 2023-2028,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 décembre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille-Provence,

Vu la délibération du conseil de la Métropole en date du 15 octobre 2020 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les communes couvrant le territoire Marseille Provence dont notamment la commune d'ENSUES-LA-REDONNE,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune d'ENSUES-LA-REDONNE,

Vu l'étude relative à la revitalisation du centre-ville d'ENSUES-LA-REDONNE présentée en réunion publique le 27 septembre 2024,

Vu la réunion publique de restitution organisée le 23 septembre 2025, présentant les conclusions de la concertation et les orientations retenues pour la poursuite du projet de requalification du centre-ville,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Bruno DAL BELLO, notaire à SAUSSET-LES-PINS (13960) représentant Madame Jennifer SUDRIEZ, reçue en mairie d'ENSUES-LA-REDONNE le 23 avril 2026 portant sur la vente d'un bien bâti, situé 2A Rue Jean Mermoz à ENSUES-LA-REDONNE, cadastré section AE numéro 198, d'une superficie totale au sol de 81 m², aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône en date du 12 juin 2026, contenant demande de renseignements et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 26 juin 2026,

Vu la visite effectuée le 29 juin 2026 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé OSE n°2026-13033-39571 en date du 20 juillet 2026,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône n°13-2026-07-23-00017 en date du 23 juillet 2026, publié au Recueil des Actes Administratifs Spécial n°13-2026-223 du 24 juillet 2026, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition du bien bâti, sis 2A Rue Jean Mermoz à ENSUES-LA-REDONNE, cadastré section AE numéro 198, d'une superficie totale au sol de 81 m², en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

Vu l'accord donné par la commune d'ENSUES-LA-REDONNE pour que l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur acquière ledit bien par voie de préemption, pour les motifs et aux conditions ci-après exposés.

Considérant :

- Que la commune d'ENSUES-LA-REDONNE est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune d'ENSUES-LA-REDONNE est tenue d'atteindre un nombre de logements sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Qu'au 1er janvier 2023, la commune d'ENSUES-LA-REDONNE comptabilisait 145 logements sociaux, sur un total de 2 644 résidences principales, soit un taux de logements sociaux de 5,48 % ;
- Que sur la période triennale 2020-2022, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 263 logements, en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Or, le bilan triennal 2020-2022, faisait état d'une réalisation de 12 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 4,56 % ;



- Que par voie de conséquence, la commune d'ENSUES-LA-REDONNE a fait l'objet d'un constat de carence, en vertu de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2023 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2023-2025 fixé à la commune d'ENSUES-LA-REDONNE est de réaliser 171 logements locatifs sociaux sur 3 ans ;
- Que, dans ce contexte, la commune d'ENSUES-LA-REDONNE a engagé une opération de requalification de son centre-ville, autour de l'Avenue Frédéric Mistral, en mobilisant du foncier communal et privé à acquérir, dans l'objectif de produire des logements sociaux ainsi que des équipements et des commerces ;
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner se situe près du centre-ville d'ENSUES-LA-REDONNE, soit dans un tissu urbain existant, à proximité immédiate des équipements, des services, et des commerces ;
- Que l'exercice du droit de préemption s'inscrit dans la continuité des orientations présentées lors des réunions publiques des 27 septembre 2024 et 23 septembre 2025 relatives à la revitalisation du centre-ville d'ENSUES-LA-REDONNE, et qu'il contribue directement à la mise en œuvre des objectifs fixés dans ce cadre, notamment en matière de production de logements, de requalification du tissu urbain et de dynamisation commerciale du cœur de village ;
- Que la maîtrise de ce bien permettra la réalisation de deux logements locatifs sociaux ;
- Que par voie de conséquence, la localisation et la capacité du bien visé présentent donc bien un caractère manifestement stratégique pour la commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le but de réaliser deux logements locatifs sociaux. Ce futur projet répondra aux besoins de la commune et contribuera ainsi au rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux ;
- Que l'exercice du droit de préemption répond donc en l'espèce à un parfait intérêt général conforme aux objectifs de l'article 55 de la Loi SRU, et aux conventions susvisées.

DECIDE

Article 1^{er} :

D'exercer le droit de préemption, conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (c) du code de l'urbanisme, et de faire une offre d'acquérir le bien bâti situé 2A Rue Jean Mermoz à ENSUES-LA-REDONNE (13820), cadastré section AE numéro 198, d'une superficie totale au sol de 81 m², pour un montant de **313 000 €** (trois cent treize mille euros).

Cette acquisition permettra la réalisation de deux logements locatifs sociaux.

Il est précisé que l'exercice du droit de préemption s'applique pour le seul immeuble, à l'exclusion des meubles meublants qui de par leur nature mobilière, sont exclus du champ d'application des droits de préemption du code de l'urbanisme.

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 :

Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente offre d'acquérir pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1/ soit qu'il accepte cette offre. Dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle 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 ;



2/ soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et accepte ainsi que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

3/ soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien. Dans ce cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE siégeant 10 Rue Mazenod 13002 MARSEILLE dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente. 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 l'EPF. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes Côte-d'Azur vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 :

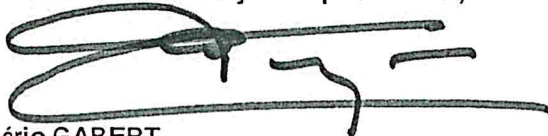
L'acte authentique sera établi par l'office notarial NOTAIRES MARIGNANE METROPOLE, à MARIGNANE (13700), représentant l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A Marseille, le 28 JUIL. 2026

Le Directeur Général Adjoint Opérationnel,



Frédéric GABERT

