




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2022-411**

**Séance publique du**

**13 décembre 2022**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20221213- lmc1230477-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2022
Date de réception : jeudi 15 décembre 2022
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : RESIDENCE DES FACULTES -APPROBATION DU PLAN DE SAUVEGARDE.**

Le 13 décembre 2022 à 14h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 7 décembre 2022, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOU, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Philippe KLEIN, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Laurence ANGELETTI à Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO à Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Monsieur Alain PARRA, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Marc FERAUD, Madame Françoise COURANJOU à Madame Amandine JANER, Madame Agnès DAURES à Monsieur Pierre SPANO, Madame Brigitte DEVESA à Madame Brigitte BILLOT, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST à Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Madame Perrine MEGGIATO à Madame Laure SCANDOLERA, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Monsieur Philippe KLEIN, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Madame Anne-Laurence PETEL à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Jules SUSINI à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Monsieur Rémi CAPEAU, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Elisabeth HUARD, Madame Françoise TERME.

**Secrétaire :** Monsieur Rémi CAPEAU

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 13 DÉCEMBRE 2022

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

**RAPPORTEUR** : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : RESIDENCE DES FACULTES -APPROBATION DU PLAN DE SAUVEGARDE.-  
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

L'ensemble immobilier « Résidence Les Facultés » a été construit au début des années 1970 sur la parcelle cadastrée section CO n° 36, d'une superficie de 5 677 m<sup>2</sup>.

Elle se situe dans le quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la politique de la ville retenu dans le cadre du NPNRU. Elle bénéficie d'un positionnement privilégié, en proximité immédiate du centre-ville, dans un quartier en renouvellement urbain, avec une accessibilité aisée en transport en commun (Aixpress, gare routière).

Les immeubles sont à usage mixte : habitations, bureaux et commerces. La résidence est constituée à l'origine de 502 studios, 50 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement (247 parkings intérieurs pour voitures, 106 parkings extérieurs pour voitures, 140 parkings intérieurs pour vélos, 26 parkings extérieurs pour vélos). Seuls 2 % de copropriétaires résident aux Facultés.

Une étude pré-opérationnelle engagée en 2014, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, avait permis de mettre en relief, non seulement la dégradation des bâtiments au fil du temps, mais également des difficultés de gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence, du fait des impayés des charges et de problèmes d'occupation. Cette situation financière extrêmement dégradée a conduit le syndic de copropriété à saisir le Tribunal de Grande Instance ainsi que la loi l'impose, qui a nommé, par Ordonnance du 29 avril 2014, un administrateur provisoire.

De par la typologie des logements qui la compose (502 studios identiques), elle est à la fois confrontée à une fragilité structurelle dans son fonctionnement, une occupation mal maîtrisée et des problèmes d'insécurité récurrents (nombreux squats, activités illicites...).

Lors du Comité de pilotage du 1er avril 2015, de présentation de l'étude pré-opérationnelle sur la copropriété des Facultés, l'ensemble des partenaires publics et privés a décidé la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde pour assurer le redressement de la résidence, avec une appropriation publique partielle.

Par arrêté préfectoral du 24 Août 2015, il a été ainsi décidé de la création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde (PDS) de la « Résidence Les Facultés ».

Différents diagnostics ont été menés : diagnostic technique pour définir le programme de travaux, diagnostics financiers et comptables afin d'évaluer la situation financière de la copropriété, la solvabilité des propriétaires et leur capacité à s'engager sur un programme de travaux d'envergure.

La Commission du Plan de Sauvegarde du 12 octobre 2022 a validé les principes de la présente convention et les engagements financiers.

Ainsi, les principaux enjeux liés à cette opération concernent l'amélioration du vivre ensemble au sein de la copropriété, la maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété, la mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier, par une stratégie de diversification de l'habitat.

Les diagnostics réalisés durant la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde ont mis en évidence des difficultés particulières liées à la mono typologie des logements, aux usages des parties communes et des locaux d'activité, au positionnement du produit immobilier sur le marché locatif aixois.

Les enjeux de l'intervention publique sur cette copropriété concernent donc :

- L'amélioration de la sécurité des occupants
- L'adaptation et la diversification de la typologie des logements pour éviter la concentration à grande échelle de ménages précaires dans des petits logements
- La régularisation de la situation foncière de l'immeuble et de sa relation à l'espace public en vue de l'amélioration de la sécurité
- Les échanges fonciers et les suppressions de lots nécessaires à la réalisation de travaux visant la réduction des risques en matière de sécurité incendie
- La lutte contre l'habitat indigne
- Le traitement de l'obsolescence des équipements et du bâti
- Le renforcement de la sûreté et la sécurité publique
- L'intégration de l'ensemble immobilier dans la démarche de requalification du quartier, engagée dans le cadre du NPNRU
- Une stratégie résidentielle à adapter au marché immobilier actuel et à venir

Afin de permettre la réalisation des travaux sur les parties non privatives, outre la participation du syndicat des copropriétaires, des aides seront accordées par l'ANAH, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Région PACA, le Département des Bouches-du-Rhône, et la Caisse des Dépôts et Consignations, aide versée à la MAMP au titre du suivi-animation. A ce jour, outre la participation de la Ville d'Aix-en-Provence dans le cadre du NPNRU, aucune aide financière supplémentaire de celle-ci n'est prévue dans le Plan de Sauvegarde.

Aussi, compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Plan de Sauvegarde de la Résidence Les Facultés,
  
- **AUTORISER** Madame Le Maire à signer la convention décidant la mise en place du Plan de Sauvegarde de la Résidence Les Facultés jointe à la présente délibération ainsi que tous documents afférents à ce dossier.

Présents et représentés	: 53
Présents	: 32
Abstentions	: 0
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 52
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

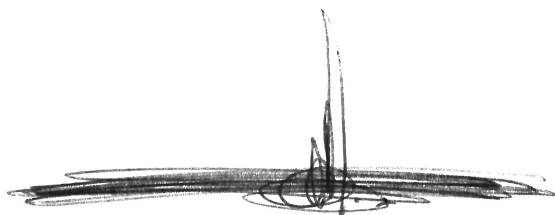
NEANT

N'ont pas pris part au vote  
Anne-Laurence PETEL

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.  
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER

Le secrétaire de séance,  
Monsieur Rémi CAPEAU



Compte-rendu de la délibération affiché le : 15 décembre 2022  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

---

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»



L'ANNEXE DE LA DELIBERATION  
RECHERCHEE PEUT ÊTRE CONSULTÉE  
AUPRES DE :

LA DIRECTION DES ASSEMBLÉES ET DE LA  
VIE INSTITUTIONNELLE

HÔTEL DE VILLE  
13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX1

DU LUNDI AU VENDREDI, DE 9H00 A 16H00

Courriel : [assemblees@mairie-aixenprovence.fr](mailto:assemblees@mairie-aixenprovence.fr)

Téléphone : 04 42 91 90 00