



**Aix en Provence**

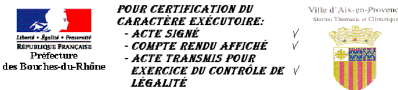
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2014-385**

**Séance publique du**

**3 novembre 2014**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence Président de la  
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : A013-211300017-20141103-53726-DE-1-1_0
Date de signature : 04/11/2014
Date de réception : mercredi 5 novembre 2014
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : ENCAGNANE - RESIDENCE LES FACULTES - PARCELLE CADASTREE SECTION CO N°36 - INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

Le 3 novembre 2014 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 28/10/2014, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI.

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

Madame Abbassia BACHI à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Odile BONTHOUX à Monsieur Jules SUSINI, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Jean-Jacques POLITANO à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Sylvaine DI CARO.

Secrétaire : S.Dijon

Madame Maryse JOISSAINS MASINI donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés  
Publics et Patrimoine Communal  
Direction du Foncier & Gestion du  
Patrimoine

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 3 NOVEMBRE 2014

-----

**Nomenclature : 2.3**

Droit de preemption urbain

**RAPPORTEUR** : Madame Maryse JOISSAINS MASINI

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

**OBJET** : ENCAGNANE - RESIDENCE LES FACULTES - PARCELLE CADASTREE SECTION CO N°36 - INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Résidence « Les Facultés » est un ensemble immobilier situé dans le quartier Encagnane, entre l'avenue de l'Europe et le boulevard Albert Schweitzer.

Construite dans les années 1970 sur la parcelle cadastrée section CO n°36, d'une superficie de 5677m<sup>2</sup>, les immeubles sont à usage mixte : habitations, bureaux et commerces

En effet, on y dénombre 529 studios, 28 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement (voitures, vélos).

Une étude en cours, à l'initiative de la Communauté du Pays d'Aix, a d'ores et déjà permis de mettre en relief, non seulement la dégradation des bâtiments au fil du temps mais également des difficultés gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence, du fait des impayés des charges.

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 - qui se substitue donc au syndic - avec notamment pour mission de prendre toutes mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Cette situation donne une image dévalorisante de ce secteur du quartier Encagnane.

Environ 660 personnes y vivent, en majorité, des locataires jeunes ayant de faibles revenus, des étudiants en situation précaire.

Parmi les 577 copropriétaires seuls 5 % y résident. Les propriétaires résidants sont à hauteur de 50 % des ménages sous le seuil de pauvreté (987€/mois). Peu sont mobilisés pour la bonne gestion de la résidence.

Ces conditions difficiles engendrent des problèmes d'insécurité qui nécessitent l'intervention régulière des forces de l'ordre. Aussi, la Ville a-elle décidé de mettre en œuvre un processus visant à assainir progressivement la situation.

A cet effet, doivent être mis en place des outils tendant à réduire les risques de spéculation foncières et à éviter l'implantation de « marchands de sommeil ».

La Ville n'ayant pas vocation à gérer des logements, les interventions sur cette copropriété seront confiées à l'OPH Pays d'Aix Habitat qui dispose des compétences nécessaires (humaines et techniques) pour aborder les problématiques posées par cet ensemble immobilier. Je vous rappelle que la délibération n° 2002.0876 du 3 octobre 2002 octroyait une délégation du droit de préemption simple à l'OPHLM devenu l'OPH Pays d'Aix Habitat sur le quartier d'Encagnane.

Je vous rappelle que la délibération n° DL 2014-3 du 28 avril 2014 prévoit les dispositions suivantes pour les délégations du droit de préemption *« 14- D'exercer, au nom de la commune dans les limites des inscriptions budgétaires prévues à cet effet, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, 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 ; Seul le Maire ou l'élu délégué au foncier seront habilités à signer ces décisions »*

En conséquence, la délégation du droit de préemption renforcé sur la parcelle cadastrée section CO n° 36 fera l'objet d'une décision en conséquence.

Ainsi, pour donner un maximum de chance de réussite à ce projet, je vous propose, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **INSTAURER**, conformément aux dispositions de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, sur l'emprise de cet ensemble immobilier, parcelle cadastrée section CO n° 36, le Droit de Préemption Urbain Renforcé qui permettra d'avoir un contrôle sur tous les types de mutation qui pourraient intervenir sur ce site.

- **AUTORISER** Mme le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer tous les documents afférents à ce dossier.

- **DIRE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R 211-2 à R 211-4 du Code de l'Urbanisme.

DL.2014-385 - ENCAGNANE - RESIDENCE LES FACULTES - PARCELLE CADASTREE  
SECTION CO N°36 - INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 48
Abstentions	: 0
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 53
Pour	: 53
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Jean-Pierre BOUVET

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité

le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Reine MERGER

Compte-rendu de la délibération affiché le : 06/11/2014  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

# Plan de situation - Résidence Les Facultés

