





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2017-36**

**Séance publique du**

**3 février 2017**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la  
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du  
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20170203- lmc1102171-DE-1-1
Date de signature : 07/02/2017
Date de réception : mardi 7 février 2017
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : CONVENTION D'AMÉNAGEMENT DE RÉHABILITATION DE L'AGGLOMÉRATION  
AIXOISE -APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIÈRES  
D'INTERVENTION DE LA SPLA DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION DE LA  
COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE DES FACULTES**

Le 3 février 2017 à 10h30, 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 27/01/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, 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-RAYNAL.

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

Madame Abbassia BACHI à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Brigitte DEVESA à Madame Danièle BRUNET, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Reine MERGER, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Odile BONTHOUX, Madame Gaelle LENFANT à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Claude MAINA à Eric CHEVALIER, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Sylvaine DI CARO.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Grands Projets  
 Urbains  
 Opérations d'aménagement

RAPPORT POUR  
 LE CONSEIL MUNICIPAL  
 DU 3 FÉVRIER 2017

**Nomenclature : 8.4**  
 Aménagement du territoire

-----

**RAPPORTEUR** : Monsieur Alexandre GALLESE  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : M. BOUDON Jacques

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

**OBJET** : CONVENTION D'AMÉNAGEMENT DE RÉHABILITATION DE L'AGGLOMÉRATION AIXOISE -APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION DE LA SPLA DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE DES FACULTES-  
 Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération DL n° 2015-611 du 15 décembre 2015, la Commune d'Aix en Provence a confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" une concession d'aménagement relative à l'opération de réhabilitation de l'Agglomération Aixoise.

Deux périmètres d'intervention sont couverts par cette opération :

- Un périmètre dit "prioritaire", comprenant les centres villes d'Aix-en-Provence et ceux des Milles, Luynes et Puyricard,
- Un périmètre dit "élargi", regroupant l'ensemble des secteurs de la Commune d'Aix-en-Provence (confère cartes des périmètres en annexes 1.1-1.2-1.3 et 2 de la concession d'aménagement).

L'article 2 de ladite concession rappelle que *"l'aménageur exercera toutes les missions, ci-après définies, dans le périmètre dit "prioritaire" ; il se bornera au sein du périmètre dit "élargi" à n'exercer, sauf avenant aux présentes, qu'une mission limitée aux seuls études d'aménagement et de réhabilitation de l'espace public"*.

La copropriété "Les Facultés" figure au sein du périmètre "élargi" et nécessite une

intervention d'études complémentaires et de suivi-animation dans le cadre de l'opération "PLAN DE SAUVEGARDE", instaurée par l'Arrêté Préfectoral du 24 août 2015 et par la Commission du Plan de sauvegarde du 29 novembre 2016.

La résidence "Les Facultés" est un ensemble immobilier situé dans le quartier Encagnane, entre l'avenue de l'Europe et le boulevard Albert Schweitzer. Elle est partie intégrante du NPNRU et figure, à ce titre, dans le protocole de préfiguration des projets, signé le 18 décembre 2015 et fera partie intégrante des opérations inscrites dans la future convention de renouvellement urbain.

Construite dans les années 1970 sur la parcelle cadastrée section CO n° 36, d'une superficie de 5 677 m<sup>2</sup>, les immeubles sont à usage mixte : habitations, bureaux et commerces. On y dénombre 529 studios, 28 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement (voitures, vélos).

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.

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

Ces conditions difficiles engendrant des problèmes d'insécurité majeurs, tant sur l'aspect bâti que sur l'occupation des lieux (nombreux squats, activités illicites...), la Commune d'Aix-en-Provence a donc pris un certain nombre de décisions de nature à faire cesser cet état de fait.

Par délibération n° DL 2014-385 du 3 novembre 2014, elle a instauré droit de préemption urbain renforcé sur cette résidence, en confiant les interventions sur cette copropriété à l'OPH Pays d'Aix Habitat.

Cet outil foncier majeur, s'il est indispensable, ne permettra pas néanmoins de résoudre l'ensemble des problèmes.

**Le 24 août 2015, le Préfet des Bouches-du-Rhône prenait donc un Arrêté (annexe n°1) portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde** sur cette copropriété. Cette opération de requalification relève des objectifs définis par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme en matière d'opérations d'aménagement et, notamment, celui relatif à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.

La Métropole Aix Marseille Provence, compétente en matière de politique locale de l'habitat est en conséquence maître d'ouvrage de l'élaboration du plan de sauvegarde. Il est néanmoins indispensable que notre collectivité locale conserve la maîtrise de la réhabilitation de cet ensemble immobilier situé sur son territoire.

En conséquence, par délibération du 12/10/2016 N° 2016CT2 166, la métropole a accepté de déléguer la maîtrise d'ouvrage concernant l'élaboration de Plan de Sauvegarde de la Copropriété les facultés à la Commune d'Aix en Provence (annexe n°2).

Le 29 novembre 2016, la commission du plan de sauvegarde, a acté de la délégation de la Maîtrise d'Ouvrage de la Métropole à la Commune d'Aix-en-Provence et a défini les sous-commissions du plan de sauvegarde :

- Sécurité publique, en charge notamment de la lutte contre la délinquance dans la copropriété, associant le parquet ainsi que la police nationale ;
- Mise en sécurité et salubrité des biens et des personnes, en charge notamment de définir et de budgéter les actions correctives urgentes qu'il conviendrait de mettre en œuvre immédiatement ;
- Gestion urbaine de proximité, en charge notamment de la préservation de la qualité de vie et de l'harmonisation de la copropriété avec l'environnement humain et matériel extérieur à son périmètre ;
- Amélioration de la gestion, en charge notamment des impayés et de l'assainissement financier de la copropriété ;
- Elaboration et mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat ;
- Actions sociales, en charge notamment de la gestion du relogement, de la connaissance de la copropriété et des capacités contributives des propriétaires pour calibrage du plan de travaux et aides à mobiliser en reste-à-charge, capacités de conventionnements...

C'est dans ces conditions que la Commune d'Aix-en-Provence a souhaité, dans le cadre plus global de l'opération de réhabilitation de l'agglomération aixoise, confier à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", une mission spécifique d'assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde de la Résidence les facultés, dans les conditions définies à l'avenant ci-joint (annexe n°3), dans lequel la rémunération de la mission de la SPLA est assurée par la subvention de l'ANAH, versée dans le cadre de la concession au bilan de l'opération.

C'est pourquoi, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **ACCEPTER** la délégation de maîtrise d'ouvrage de l'élaboration du plan de sauvegarde de la résidence les facultés, opérée par la Métropole d'Aix-Marseille Provence au profit de la Commune d'Aix en Provence
- **APPROUVER** l'avenant N° 1 à la convention d'aménagement de la réhabilitation Aixoise et fixant les conditions particulières d'intervention entre la Commune et la SPLA « Pays d'Aix Territoires » pour une mission d'assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde de la Résidence les facultés.
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à l'Urbanisme et à l'aménagement du territoire à signer cet avenant ainsi que tout document afférent à ce dossier.



DL.2017-36 - CONVENTION D'AMÉNAGEMENT DE RÉHABILITATION DE  
L'AGGLOMÉRATION AIXOISE -APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 FIXANT LES  
CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION DE LA SPLA DANS LE CADRE DE  
L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE DES FACULTES-

Présents et représentés	: 50
Présents	: 40
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

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 délégué,  
Reine MERGER



---

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 ...»

13 OCT. 2015

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

→ *A. le Prêtre*

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service de l'Habitat  
Pôle de l'Habitat privé

Marseille, le

06 OCT. 2015

14 OCT. 2015

*Spé - JPLP*  
*13/10.*

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT EMPLOI ET FORMATION 2069		
DGA	DÉPARTEMENT ELS	DÉPARTÉMENTALITÉ SCTH
DIR I ÉCO	DIR PAT	MISSION PLF

Communauté d'agglomération  
du Pays d'Aix en Provence  
COURNICH ARRIVÉ LE  
12 OCT. 2015  
N° *2015 dgs 1729*

Madame la Présidente,

Dans le cadre des articles L. 615-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, l'État a engagé la procédure visant à réaliser un plan de sauvegarde sur la copropriété Les Facultés.

J'ai l'honneur de vous notifier l'arrêté préfectoral de constitution de la commission d'élaboration de ce plan de sauvegarde, à laquelle vous êtes invitée à participer.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes respectueux hommages.

*Le Préfet délégué pour l'Égalité des Chances*

*Yves ROUSSET*

Madame Maryse JOISSAINS  
Présidente de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix  
8, place Jeanne d'Arc  
13100 Aix-en-Provence





PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRÊTÉ

portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde sur la copropriété  
Les Facultés sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence

Le Préfet  
de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 à L615-5 et R615-1 à R615-5 ;

VU la demande formulée par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix par courrier en date du 22 juin 2015 ;

Considérant d'une part l'état de dégradation et les dysfonctionnements de la copropriété Les Facultés située sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, caractérisés par l'étude menée par le cabinet Citémétrie, et d'autre part la volonté exprimée par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, maître d'ouvrage de cette étude, que soit établi un plan d'actions afin de remédier à cette situation.

Arrête :

Article 1er : Il est créé une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde concernant la copropriété Les Facultés située sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence.

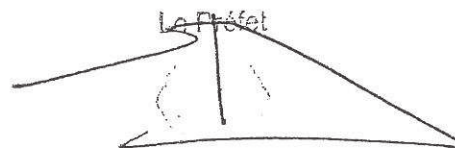
**Article 2** : La commission est composée comme suit :

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Madame le Président de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix ou son représentant ;
- Madame le Maire d'Aix-en-Provence ou son représentant ;
- Madame le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué local de l'Agence nationale de l'habitat dans le département ou son représentant ;
- Monsieur le Président du conseil syndical ou son représentant ;
- Monsieur l'Administrateur judiciaire ;
- Un représentant des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences seront jugées utiles à l'exécution de sa mission.

**Article 3** : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône et le Directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 24 AOUT 2015

Le Préfet  
  
Stéphane BOUILLON

||

**2016\_CT2\_166**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Projet de restructuration de la résidence des Facultés à Aix-en-Provence - Délégation de la maîtrise d'ouvrage à la Ville d'Aix-en-Provence**

Le 12 octobre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au gymnase Guy Drut à Bouc-Bel-Air, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane - PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard - AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOUVE Mireille donne pouvoir à CANAL Jean-Loius – LAGIER Robert donne pouvoir à CESARI Martine - LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – PRIMO Yveline donne pouvoir à NERINI Nathalie - ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMEN Mireille – BURLE Christian – CHAZEAU Maurice – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre - LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Frédéric GUINIERI** donne lecture du rapport ci-joint.

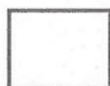
Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20161012-2016\_CT2\_166-  
DE  
Date de télétransmission : 21/10/2016  
Date de réception préfecture : 21/10/2016

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

**RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

**Développement Territorial, logement**

■ Séance du 17 octobre 2016



■ **Projet de restructuration de la résidence des Facultés à Aix-en-Provence - Délégation de la maîtrise d'ouvrage à la Ville d'Aix-en-Provence**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La copropriété « Les Facultés » (529 studios, 28 bureaux et 17 locaux commerciaux répartis dans 6 bâtiments) - se situe à l'entrée de la ville d'Aix-en-Provence, en bordure du quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la Politique de la Ville.

Cette copropriété présente une image dévalorisée qui tient à sa forme, à son intégration dans le quartier et à la dégradation de ses espaces communs. L'insécurité (subie ou ressentie) y est un problème crucial. Elle génère une crainte croissante des occupants (incendies, cambriolages). La vacance y est très importante (proche d'un logement sur 5) et les difficultés pour trouver des locataires sont grandissantes compte tenu de la dévalorisation de l'image de la résidence. Depuis le mois d'Avril 2014, la copropriété est sous administration judiciaire.

Alertée à de nombreuses reprises sur des problématiques en terme d'hygiène, de sécurité, d'insalubrité, de squats, de dettes fiscales, sociales et autres, la Ville d'Aix-en-Provence a sollicité l'aide technique de la Communauté du Pays d'Aix au titre de sa compétence Habitat. Ainsi, en 2014 et 2015, une étude pré-opérationnelle a été réalisée permettant d'établir un repérage des dysfonctionnements et de choisir un dispositif d'intervention adapté : le Plan de Sauvegarde.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20161012-2016\_CT2\_166-  
DE  
Date de télétransmission : 21/10/2016  
Date de réception préfecture : 21/10/2016

En effet, le Plan de Sauvegarde représente le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur des copropriétés en difficulté. Il coordonne et programme, pour une durée de 5 ans, un ensemble d'actions visant à remédier aux dysfonctionnements de la copropriété (volet sécurité, juridique, administratif, social et technique). Dans ce cadre, des aides de l'ANAH et des collectivités pourront être mobilisées pour aider les propriétaires dans la réalisation de leur travaux.

Ce Plan de Sauvegarde a, par ailleurs, été inscrit dans le protocole de préfiguration communautaire des projets de renouvellement urbain sur le territoire du Pays d'Aix. On rappellera que, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier d'Encagnane a été retenu comme opération d'intérêt régional.

Un arrêté préfectoral pris le 24 août 2015, ayant pour objet la création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde, a ainsi déclenché sa phase d'élaboration. Le Préfet préside cette commission, chargée d'élaborer le Plan de Sauvegarde. A cette fin, la commission peut se faire assister par un ou plusieurs prestataires sur la base d'un cahier des charges validé par la commission.

Concernant la maîtrise de l'ouvrage, elle peut être assurée soit par le maire de la commune, soit par le président de l'EPCI ou peut également se déléguer.

Dans le cadre présent, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, compétente en matière de politique locale de l'habitat, est maître d'ouvrage de fait.

Mais, compte tenu de l'incidence locale de ce projet et au vu de la volonté exprimée par la Ville d'Aix-en-Provence de suivre ce projet de restructuration, il est proposé que la Métropole délègue la maîtrise d'ouvrage à la Ville d'Aix-en-Provence (notamment en vertu d'une clause générale de compétences - art. 2129-29 CGCT). La Ville souhaiterait, par ailleurs, qu'une assistance à la maîtrise d'ouvrage soit assurée par la société publique d'aménagement (par convention liant la ville d'Aix-en-Provence et la SPLA).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération n°2015\_A325 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 portant sur le principe de participation de la CPA sur le projet de restructuration de la copropriété des Facultés à Aix en Provence ;
- La délibération n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 relative aux modalités de décision d'octroi de subventions aux associations par les Conseils de Territoire ;

**Oùï le rapport ci-dessus,**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20161012-2016\_CT2\_166-  
DE  
Date de télétransmission : 21/10/2016  
Date de réception préfecture : 21/10/2016

**Délibère**

**Article 1 :**

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence délègue la maîtrise d'ouvrage concernant l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété des Facultés à la Ville d'Aix-en-Provence.

**Article 2 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Pour enrôlement,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement, Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20161012-2016\_CT2\_166-  
DE  
Date de télétransmission : 21/10/2016  
Date de réception préfecture : 21/10/2016

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Projet de restructuration de la résidence des Facultés à Aix-en-Provence - Délégation de la maîtrise d'ouvrage à la Ville d'Aix-en-Provence**

---

**Ne prend pas part au vote** : BOUVET Jean-Pierre

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	79
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	78
Majorité absolue	40
Pour	78
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	1

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le 19 OCT. 2016

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20161012-2016\_CT2\_166-  
DE  
Date de télétransmission : 21/10/2016  
Date de réception préfecture : 21/10/2016



## **AVENANT N° 1**

### **A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE REHABILITATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE**

**FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION  
ENTRE LA COMMUNE D'AIX EN PROVENCE,  
ET LA SPLA "PAYS D'AIX TERRITOIRES"**

**DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE  
RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ  
RESIDENCE DES FACULTES**





## SOMMAIRE

PREAMBULE _____	4
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR - CONTENU DE LA MISSION DE L'AVENANT N°1 _____	7
ARTICLE 27 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE _____	8



**ENTRE :**

- La Commune d'Aix en Provence, représentée par Monsieur Alexandre GALLÈSE, son Adjoint délégué à la Planification Urbaine et à l'Urbanisme, agissant en vertu de la Délibération n°  
Ci-après désigné par les mots « La Commune »,

**D'une part,**

**ET :**

- La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) «Pays d'Aix Territoires», au capital de 500 000 euros, dont le siège social est à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. Aix-en-Provence, sous le N° 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général désigné, à l'effet des présentes, par délibération de son Conseil d'Administration en date du 04 Juin 2014.

Ci-après désignée par les mots « La SPLA »

**D'autre part,**

**IL A ETE EXPOSÉ CE QUI SUIT :**



## PREAMBULE

La Commune d'Aix-en-Provence par délibération du 15 décembre 2015 DL n° 2015-611 a confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" une concession d'aménagement relative à l'opération de réhabilitation de l'Agglomération Aixoise.

Deux périmètres d'intervention sont couverts par cette opération :

- Un périmètre dit "prioritaire", comprenant les centres villes d'Aix-en-Provence et ceux des Milles, Luynes et Puyricard,
- Un périmètre dit "élargi", regroupant l'ensemble des secteurs de la Commune d'Aix-en-Provence (confère cartes des périmètres en annexes 1.1-1.2-1.3 et 2 de la concession d'aménagement).

L'article 2 de ladite concession rappelle que *"l'aménageur exercera toutes les missions, ci-après définies, dans le périmètre dit "prioritaire" ; il se bornera au sein du périmètre dit "élargi" à n'exercer, sauf avenant aux présentes, qu'une mission limitée aux seules études d'aménagement et de réhabilitation de l'espace public"*.

La copropriété "Les Facultés" figure au sein du périmètre "élargi" et nécessite une intervention d'études complémentaires et de suivi-animation dans le cadre de l'opération "PLAN DE SAUVEGARDE", instaurée par les Arrêtés Préfectoraux du 24 août 2015 et 29 novembre 2016.

## CONTEXTE DE L'OPÉRATION "PLAN DE SAUVEGARDE" OBJET DU PRESENT AVENANT N° 1

La résidence "Les Facultés" est un ensemble immobilier situé dans le quartier Encagnane, entre l'avenue de l'Europe et le boulevard Albert Schweitzer. Elle est partie intégrante du NPNRU et figure, à ce titre, dans le protocole de préfiguration des projets, dont la convention devrait être signée avec l'ANRU d'ici la fin de l'année 2017.

Construite dans les années 1970 sur la parcelle cadastrée section CO n° 36, d'une superficie de 5 677 m<sup>2</sup>, les immeubles sont à usage mixte : habitations, bureaux et commerces. On y dénombre 529 studios, 28 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement (voitures, vélos).

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 résidents sont à hauteur de 50 %, des ménages sous le seuil de pauvreté (987 €/mois). Peu sont mobilisés pour la bonne gestion de la résidence.

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



Ces conditions difficiles engendrant des problèmes d'insécurité majeurs, tant sur l'aspect bâti que sur l'occupation des lieux (nombreux squats, activités illicites...), la Commune d'Aix-en-Provence a donc pris un certain nombre de décisions de nature à faire cesser cet état de fait.

Par délibération n° DL 2014-385 du 3 novembre 2014, elle a instauré droit de préemption urbain renforcé sur cette résidence, en confiant les interventions sur cette copropriété à l'OPH Pays d'Aix Habitat (confère annexe 1 du présent avenant : extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville d'Aix-en-Provence).

Cet outil foncier majeur, s'il est indispensable, ne permettra pas néanmoins de résoudre l'ensemble des problèmes.

**Le 24 août 2015, le Préfet des Bouches-du-Rhône prenait donc un Arrêté portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde** sur cette copropriété. Cette opération de requalification relève des objectifs définis par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme en matière d'opérations d'aménagement et, notamment, celui relatif à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.

La Métropole Aix Marseille Provence, compétente en matière de politique locale de l'habitat est en conséquence maître d'ouvrage de l'élaboration du plan de sauvegarde. Toutefois, par délibération du 12 octobre 2016, cette dernière a accepté de déléguer la maîtrise d'ouvrage concernant l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la Copropriété les facultés à la Commune d'Aix en Provence.

Le 29 novembre 2016, la commission du plan de sauvegarde a acté de la délégation de la Maîtrise d'ouvrage de la Métropole à la Commune et définie les sous commissions du plan de sauvegarde :

- Sécurité publique, en charge notamment de la lutte contre la délinquance dans la copropriété, associant le parquet ainsi que la police nationale ;
- Mise en sécurité et salubrité des biens et des personnes, en charge notamment de définir et de budgéter les actions correctives urgentes qu'il conviendrait de mettre en œuvre immédiatement ;
- Gestion urbaine de proximité, en charge notamment de la préservation de la qualité de vie et de l'harmonisation de la copropriété avec l'environnement humain et matériel extérieur à son périmètre ;
- Amélioration de la gestion, en charge notamment des impayés et de l'assainissement financier de la copropriété ;
- Elaboration et mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat ;
- Actions sociales, en charge notamment de la gestion du relogement, de la connaissance de la copropriété et des capacités contributives des propriétaires pour calibrage du plan de travaux et aides à mobiliser en reste-à-charge, capacités de conventionnements...

C'est dans ces conditions que la Commune d'Aix-en-Provence a souhaité confier à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" une mission qui consiste à assurer le pilotage et la coordination de cette opération.



La mission confiée à l'opérateur revêt deux parties :

- D'une part les études techniques, financières, juridiques et sociales détaillées, préalables et nécessaires à l'exécution de l'opération de requalification ;
- Et, d'autre part, la mise en œuvre effective de la réhabilitation des bâtiments, des aménagements d'espaces extérieurs et du traitement des espaces publics de proximité.

**Compte-tenu de l'avancement de l'opération, qui se situe actuellement en phase d'élaboration du Plan de sauvegarde, la mission confiée à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » dans le cadre du présent avenant n°1, portera exclusivement sur la première partie à savoir part les études techniques, financières, juridiques et sociales détaillées, préalables et nécessaires à l'exécution de l'opération de requalification.**

Tels sont les objectifs du présent Avenant n°1 à la concession d'aménagement relative à l'opération de réhabilitation de l'agglomération aixoise.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**



## ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR - CONTENU DE LA MISSION DE L'AVENANT N°1

Le plan de sauvegarde, instauré par la commission du 24/08/2015, est destiné à résoudre les problèmes rencontrés par la copropriété.

Il fixe des mesures qui doivent permettre, dans un délai de 5 ans, à compter de sa notification, de :

- Redresser la situation financière de la copropriété ;
- Clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration ;
- Clarifier et adapter le statut des biens et équipements collectifs ;
- Réaliser des travaux de conservation de l'immeuble, ou permettant de réduire les charges de fonctionnement ;
- Restaurer les relations sociales de l'immeuble ;
- Instaurer la mise en place de mesures d'accompagnement.

Considérant ces éléments, **les missions confiées à la SPLA dans le cadre du présent avenant n°1 portent sur le volet complément d'études et assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde.**

Concernant le volet opérationnel, une nouvelle mission pourra être confiée à la SPLA Pays d'Aix territoire dans un deuxième temps et à l'issue de cette phase d'élaboration.

**Pour ce volet complément d'études**, la mission de la SPLA Pays d'Aix Territoires permettra :

- De définir les axes majeurs de la stratégie en termes de priorités, mise au point du scénario préférentiel, moyens et cadres opérationnels, partenariats à constituer.
- D'établir la proposition de programme du plan de sauvegarde (PDS), en concertation avec les services de la Ville et de la Métropole, ainsi que les différents partenaires concernés (bailleurs sociaux, administrateur provisoire de la copropriété, conseil syndical, représentants des habitants...etc.).

Ce programme définira l'ensemble des actions à mettre en œuvre afin de rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration de la copropriété par la solvabilisation des copropriétaires et du syndicat de copropriété, de résoudre les situations de mal logement dans le parc privé et, grâce à l'acquisition-réhabilitation par les bailleurs sociaux des immeubles les plus dégradés, d'aménager les espaces communs et extérieurs de la copropriété.

Une attention particulière sera portée à l'élaboration du programme de travaux ; en particulier aux mesures urgentes éventuelles de mise en sécurité des biens et des personnes, si le diagnostic technique complémentaire venait à révéler des situations



nécessitant une première intervention en urgence dans l'attente de la mise en œuvre de l'ensemble du programme.

- Soumettre à la commission d'élaboration du PDS, désignée par Arrêté Préfectoral du 24 août 2015, la proposition de programme et apporter les éléments de réflexion permettant d'établir la convention partenariale du PDS, qui prévoira notamment les engagements financiers des différents signataires.
- Proposer les modalités d'un partenariat efficace afin d'articuler les interventions des bailleurs sociaux sur une partie du parc et celles des copropriétaires privés.
- Proposer les mesures de réaménagement urbain indispensables à la bonne intégration de ce programme.

Pour la bonne réalisation de ce volet de l'opération, la SPLA s'entourera de sachants autant que de besoin. A titre d'information et dans le cadre des subventions de l'ANAH au titre de l'ingénierie, le montant des prestations est à ce jour estimé à 150 000 € HT (diagnostic technique, foncier, financier et juridique et social).

Ces prestations seront intégrées au bilan financier de la concession d'aménagement (poste études).

Et d'une manière générale, les missions de la SPLA consistent en :

- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.
- Mettre en place et animer les instances de suivi du contrat.
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

## **ARTICLE 27 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

Le coût de la prestation rémunérant la SPLA Pays d'Aix Territoires pour ses missions relatives au volet complément d'études et assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde est fixé à 80 000 € par an.

La durée maximale de réalisation de la mission liée à l'avenant n°1, est fixée à 2 ans à compter de la notification du présent avenant.

Les conditions de versement de la rémunération de la convention initiale restent inchangées.



**Toutes les autres clauses de réalisation de la convention initiale demeurent inchangées et s'appliquent au présent avenant.**

Fait à Aix-en-Provence, le  
En quatre exemplaires.

L'Adjoint délégué  
à la Planification Urbaine et à l'Urbanisme

Pour la SPLA Pays d'Aix Territoires,  
Le Président Directeur Général,

**Alexandre GALLÈSE**

**Gérard BRAMOULLÉ**





## BILAN FINANCIER – CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REHABILITATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION AIXOISE

	Résultat d'exploitation	TVA	Montant en € HT	
<b>DEPENSES</b>			<b>26 628 851 €</b>	
1	Etudes		1 500 000 €	
2	Acquisitions et frais liés		10 058 400 €	
3	Travaux		2 050 000 €	
4	Honoraires		307 500 €	
5	Frais divers		429 000 €	
6	Participation aux équipements publics			
7	Charges financières		1 500 000 €	
8	<b>Rémunérations</b>		<b>10 783 951 €</b>	<b>660 K€ en 2016 (taux de progression 1% par an) et 160 K€ pour les missions de l'avenant n°1</b>
9	Reprise TVA			
<b>RECETTES</b>			<b>26 628 924 €</b>	
1	Cessions terrains et immeubles		10 890 000 €	
2	Participations		15 013 924 €	
3	<b>Subventions</b>		<b>485 000 €</b>	<b>325 000 € et subventions ANAH au titre de l'ingénierie du PDS 160 000 € pour les missions de l'avenant n°1 (50% de 100 000 € HT + 500 € HT x X logements par an)</b>
4	Autres produits		240 000 €	
5	Produits financiers			
6	Remboursements préfinancements			