

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20150611-2015\_B214-DE  
Date de télétransmission : 17/06/2015  
Date de réception préfecture : 17/06/2015



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 11 JUIN 2015  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2015\_B214**

**OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Cession de la Villa Beauviche à l'Etat dans le cadre de la réalisation de l'opération inscrite et financée par le CPER 2007-2013**

Le 11 juin 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Château de Cadarache (Saint-Paul-lez-Durance), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 5 juin 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

JOISSAINS MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue, donne pouvoir à MALLIE Richard – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à de SAINTDO Philippe — LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil, donne pouvoir à LEGIER Michel

**Excusé(e)s :**

BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne

**Madame le Président** donne lecture du rapport ci-joint.

**BUREAU DU 11 JUIN 2015**

Rapporteur : Jean-François CORNO

Co-rapporteur : Jean-David CIOT

**Politique publique : Ressources**

**Thématique : Affaires juridiques**

**Objet : Cession de la Villa Beauviche à l'Etat dans le cadre de la réalisation de l'opération inscrite et financée par le CPER 2007-2013**

**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

Par acte notarié en date du 26 juillet 2005, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a acquis, pour un prix de 1.087.000 euros, la « Villa BEAUVICHE », sise 5 avenue Robert Schuman à Aix-en-Provence en vue de développer des activités universitaires.

Cette propriété bâtie comprend une maison d'habitation avec un terrain attenant cadastrée sous les numéros de parcelles CA 121, CA 122, CA 123, CA 125, CA 127 et CA 128.

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé de mettre à disposition du Rectorat cette propriété par signature d'une convention en date du 30 décembre 2009.

Cette convention expirant le 30 décembre 2014, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix tenant compte de l'importance de cette cession pour la réalisation du PPP (Partenariat Public Privé signé dans le cadre de l'opération Plan Campus), conformément à ce qui est stipulé dans la délibération n°2009\_B341 du Bureau communautaire du 18 septembre 2009 et dans la convention du 30 décembre 2009, souhaite céder ce bien à l'Etat à titre gratuit dans le cadre de la réalisation de l'opération inscrite et financée par le CPER 2007-2013 dite « Maison des Universités et des Étudiants »

Un avis des Domaines N° 2014-001V2418 en date du 19 septembre 2014 a estimé la valeur vénale de ce bien à 1.106.000 euros HT.

### **Exposé des motifs :**

Par acte notarié en date du 26 juillet 2005, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a acquis la « Villa BEAUVICHE », sise 5 avenue Robert Schuman à Aix-en-Provence en vue de développer des activités universitaires.

Cette propriété bâtie comprend une maison d'habitation avec un terrain attenant en nature de jardin, figurant au cadastre sous les relations suivantes :

- 121 pour une contenance de 76 centiares ;
- 122 pour une contenance de 04 centiares ;
- 123 pour une contenance de 09 centiares ;
- 125 pour une contenance de 4 ares 37 centiares ;
- 127 pour une contenance de 5 ares 13 centiares ;
- 128 pour une contenance de 07 centiares ;

Avec une superficie totale de 10a 46 ca et de 300 m<sup>2</sup> de SHON stipulée dans l'acte notarié.

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé de mettre à disposition du Rectorat cette propriété par signature d'une convention en date du 30 décembre 2009.

Cette convention expirant le 30 décembre 2014, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix souhaite, conformément à ce qui est stipulé dans la délibération n°2009\_B341 du Bureau communautaire du 18 septembre 2009 et dans la convention du 30 décembre 2009, céder ce bien à l'Etat à titre gratuit dans le cadre de la réalisation de l'opération inscrite et financée par le CPER 2007-2013 dite « Maison des Universités et des Étudiants » uniquement pour les besoins d'activités inter-universitaires.

La propriété Beauviche est comprise dans le périmètre du contrat de partenariat relatif au projet d'aménagement Aix Quartier des Facultés.

Pour précision, pour bénéficier des financements du CPER et pour faire l'objet d'une mise à disposition dans le cadre du contrat de partenariat, l'État doit être propriétaire des biens. Dans ce cas précis, l'État effectuera ensuite un transfert de propriété à titre gratuit ou une mise à disposition vers l'AMU qui assure la maîtrise d'ouvrage globale de ce projet dans le cadre de l'Opération Campus.

Pour répondre aux prérequis de cette cession, la mission Plan Campus de l'AMU a transmis à la CPA le dossier d'expertise du projet relatif à « La création de la Maison des Universités et des Étudiants » le 5 septembre 2014.

La villa Beauviche fait partie du domaine privé de la CPA et comprend une parcelle de terrain sur laquelle sera érigée une passerelle facilitant les circulations piétonnes entre la faculté de droit et la faculté de lettres. Des études ont pu être menées au printemps par l'AMU avec l'accord de la CPA, propriétaire.

### **Affectation de la villa Beauviche**

Le CPER 2007-2013 prévoyait initialement de rénover et d'étendre la villa dite « Beauviche » pour y accueillir le PRES.

En 2012, son affectation a été modifiée dans le but de devenir sous le titre de « Maisons des universités et des étudiants » le siège de la Direction de la Recherche et de la valorisation de l'AMU.

Elle abrite, provisoirement aujourd'hui, au rez-de-chaussée la mission Plan Campus de l'AMU, avant de devenir à la fin des travaux de l'opération Plan Campus, le siège de la seule direction de la recherche et de la valorisation, le lieu d'accueil et de réunions des enseignements et des chercheurs invités sur le site aixois.

La cession à titre gratuit ou la mise à disposition à l'AMU ainsi que la destination de ce bâtiment seront précisés dans l'acte notarié relatif à la cession de la « Villa BEAUVICHE » à l'Etat .

Ce faisant, la villa Beauviche, abritera les services déconcentrés qui en collaboration avec les partenaires institutionnels de la recherche assureront sur le site d'Aix- Quartier des facultés un rôle de conseil et d'accueil auprès des structures de recherche ainsi que leur gestion administrative.

Un avis des Domaines N° 2014-001V2418 en date du 19 septembre 2014 a estimé la valeur vénale de ce bien à 1.106.000 euros HT.

### **Visas :**

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2005\_A088 du Conseil communautaire du 25 mars 2005 décidant l'acquisition de la « Villa BEAUVICHE » ;

VU les délibérations n°2006\_A061 du Conseil communautaire du 3 février 2006 et 2009\_B341 du Bureau communautaire du 18 septembre 2009 autorisant la mise à disposition de la « Villa BEAUVICHE » au Rectorat ;

VU la délibération n°2014\_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 modifiée par la délibération n°2014\_A184 du Conseil communautaire du 14 octobre 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;

VU l'avis des Domaines n°2014-001V2418 du 19 septembre 2014 ;

VU l'avis de la Commission Ressources et Moyens en date du 22/10/2014 ;

**Dispositif :**

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la cession à titre gratuit de la « Villa BEAUVICHE » à l'Etat ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette cession.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Communauté de Communes du Pays d'Aix C.O. 40868
N° 58974

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16 rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion Publique  
Division France Domaine  
Service Evaluation  
38 boulevard Baptiste Bonnet  
13285 MARSEILLE CEDEX 08  
  
Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf : avis N° 2014-001V2418**

Madame la Présidente  
Communauté du Pays d'Aix  
Direction des Affaires Juridiques  
CS 40868

13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

DGSA	528
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date :	29/09/14
Original :	AL
Copie :	
Obs :	

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES**

**AVIS DU DOMAINE**

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

**1. Service consultant :** Communauté du Pays d'Aix (CPA)  
Direction des Affaires Juridiques et de la Commande  
Publique - *Affaire suivie par Mme LAMETA*

**2. Date de la consultation :** 18/07/2014

**Dossier reçu le :** 23/07/2014

**Dossier complété le :** 04/09/2014

**Visite le :** 09/09/2014

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

- Projet de cession gratuite par la CPA à l'Etat
- Détermination de la valeur vénale du bien

**4. Propriétaire présumé :** Communauté du Pays d'Aix

**5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

**Commune d'AIX EN PROVENCE**

**Lieu-dit 5 avenue Robert Schuman**

**Cadastre :** section CA parcelles n° 121, 122, 123, 125, 127 et 128 d'une superficie totale de 10a 46ca.

Propriété bâtie d'une maison d'habitation actuellement à usage de bureaux et terrain attenant.



**5 a. Urbanisme :** P. O. S. : zone UC2

**6. Origine de propriété :** acte du 26/07/2005 publié à la Conservation des Hypothèques sous les références 2005P08821.

**7. Situation locative :** bien présumé libre de toute location ou occupation.

**9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :**

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

**1 106 000 € HT**

*(Un million cent six mille euros hors taxes)*

**11. Réalisation d'accords amiables :** la propriété est mise à disposition de l'Université par convention d'occupation précaire du 30/12/2009 pour une durée de 5 ans, prévoyant à terme la cession gratuite du bien à l'Etat sous réserve d'affectation à des activités interuniversitaires.

**12. Observations particulières :**

**Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).**

*L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.*

*Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.*

*Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).*

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).*

A Marseille, le 12 SEP. 2011

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,**



# **CREATION DE LA MAISON DES UNIVERSITES ET DES ETUDIANTS**

VOLET : AIX-EN-PROVENCE

**SITE SAPORTA**

**&**

**SITE SCHUMAN - BEAUVICHE**

**DOSSIER D'EXPERTISE  
MODIFICATIVE**

## SOMMAIRE

Sommaire .....	2
I - Demande d'expertise (pièces jointes) .....	4
II - Historique des opérations .....	4
III - Description générale des objectifs et du contenu du projet « Saporta » .....	6
III-1 Historique du projet.....	6
III-2 Objectifs Généraux .....	7
III-3 Justification du projet .....	7
III-4 Objectifs Administratifs et/ou pédagogiques.....	7
III-5 Contenu du projet .....	8
III-5-1 Clauses administratives et juridiques .....	8
III-5-1.1 Maîtrise d'ouvrage .....	8
III-5-1.2 Situation juridique du terrain d'assiette .....	8
III-5-2 Plan détaillé de financement du projet « Saporta » .....	8
III-5-3 Coût théorique de la construction .....	8
III-5-4 Surfaces réhabilitées .....	8
III-6 Localisation .....	8
III-7 Urbanisme.....	8
III-8 planning previsionnel .....	8
III-9 Fiche financière de l'opération .....	9
IV - Description générale des objectifs et du contenu du projet « Villa Beauviche » ..	10
IV-1 Historique du projet « Villa Beauviche » .....	10
IV-2 Objectifs Généraux .....	10
IV-3 Justification du projet « Villa Beauviche » .....	10
IV-4 Objectifs Administratifs et/ou pédagogiques .....	11
IV-5 Contenu du projet « Villa Beauviche » .....	11
IV-5-1 Clauses administratives et juridiques .....	11
III-5-1-1 Maîtrise d'ouvrage .....	11
III-5-1-2 Situation juridique du terrain d'assiette .....	11
IV-5-2 Descriptif de l'opération « Villa Beauviche » .....	11
IV-5-3 Plan détaillé de financement du projet « Beauviche » .....	14
IV-5-4 Coût théorique des travaux de l'opération « Beauviche » .....	14

IV-5-5 Surfaces réhabilitées .....	14
IV-6 Localisation et urbanisme.....	14
IV-7 Planning previsionnel .....	14
IV-8 Fiche financière de l'opération .....	14

## I - DEMANDE D'EXPERTISE (PIECES JOINTES)

Demande du chef d'établissement :

Délibération du Conseil d'administration :

## II - HISTORIQUE DES OPERATIONS

Le CPER 2007-2013 prévoyait initialement une opération intitulée « Maison des Universités et des étudiants » décomposée en deux sous-opérations dont l'objectif principal résidait dans la constitution d'un lieu Marseillais et d'un lieu aixois d'implantation du PRES pré fusionnel « Aix-Marseille Université ».

À Marseille, le projet envisageait la réhabilitation d'un immeuble rue Trinquet pour un montant de 6,8 M€ : État 2M€, Région 2,3 M€, Ville de Marseille 2,5 M€.

Quant à Aix-en-Provence, il était prévu de rénover et d'étendre la villa dite « Beauviche », après sa cession à l'État par la communauté du Pays d'Aix, pour un montant de 0,95M€ : État 0,25M€, Région 0,30M€, CPA 0,40M€.

Or, en janvier 2012, les trois universités (Provence, Méditerranée, Paul Cézanne) fusionnèrent pour donner naissance à l'Université d'Aix-Marseille (dite également Aix-Marseille université) dont le siège est à Marseille.

Quant au PRES pré fusionnel, il devait se transformer en PRES « Post fusionnel » dont le siège devait être implanté à Aix-en-Provence.

En conséquence, une première révision du CPER 2007-2013 fut réalisée début 2012 afin de redéployer les financements en vue de prendre en compte l'évolution du paysage universitaire local et de repenser l'affectation de la villa Beauviche.

Ainsi,

- À Marseille, le projet envisageait désormais d'accompagner l'installation du siège de l'Université d'Aix-Marseille à Marseille sur le site du Pharo pour un montant de 4M€ (Ville de Marseille 2,5M€, État et région 1,5M€).
- Quant à Aix-en-Provence, il était prévu d'installer le siège d'un PRES post fusionnel sur le site de Saporta pour un montant de 3,75M€ (CPA 0,4M€, État et Région 3,35M€) et de lancer la première tranche de la création d'une « Maison des universités et des étudiants » sur le site Schuman pour un montant de 0,16 M€ apporté par l'Etat.

L'évolution du cadre institutionnel de l'enseignement supérieur et de la recherche associée à la nécessité pour l'Etat d'ajuster ses financements obligea, en fin 2012, à de nouveaux réajustements.

- À Marseille, le CPER **confirme sa volonté** d'accompagner l'installation du siège de l'Université d'Aix-Marseille à Marseille sur le site du Pharo pour un montant cumulé de 5.6M€, mais associé à une clef de répartition des financements précisée et complétée (Ville de Marseille 2,5M€, État 0,6 M€, Région 0,9M€ + 1,6M€ apportés par AMU hors CPER).
- Quant à Aix-en-Provence, le CPER **permet désormais, pour un total cumulé de 1,360M€ présenté en trois expertises distinctes, d'une part, d'accompagner l'installation du siège aixois de l'université d'Aix-Marseille et de certains de ses**

services sur le site de Saporta [et, d'autre part, de rénover le projet de « Maison des universités et des étudiants »](#) sur le site Schuman.

Le volet aixois se décompose en trois expertises distinctes mais complémentaires :

- Expertise 1 : tranche 1 « villa Beauviche » financée à hauteur de 160 000€ par l'Etat
- Expertise 2 : tranche 1 « Saporta » financée à hauteur de 400 000€ par la CPA et de 100 000€ par AMU hors CPER
- Expertise 3 : tranche 2 « villa Beauviche » et tranche 2 « Saporta » financées à hauteur de 700 00€ par la Région PACA

Ces sommes n'intègrent pas l'apport assuré par l'Opération campus en vue d'insérer la villa dans le site en immédiate proximité de la roseraie.

Le présent dossier concerne la troisième expertise du site aixois. A savoir les secondes tranches des deux opérations distinctes que sont :

L'opération dite « Saporta » et l'Opération dite « Villa Beauviche ».

Les fiches d'instructions des deux opérations ont néanmoins été distinguées et se succèdent l'une à l'autre.

### **III - DESCRIPTION GENERALE DES OBJECTIFS ET DU CONTENU DU PROJET « SAPORTA »**

#### **III-1 HISTORIQUE DU PROJET**

L'Université d'Aix-Marseille occupe le site Saporta depuis plusieurs décennies. Ce site est constitué de deux hôtels particuliers du 18<sup>e</sup> siècle dénommés Hôtel Boyer de Fonscolombe et Hôtel Maynier d'Oppède qui s'avèrent très imbriqués tant sur les plans historiques et architecturaux que constructifs.

L'Hôtel Boyer de Fonscolombe est propriété de l'Etat, alors que l'Hôtel Maynier d'Oppède est propriété de la Commune d'Aix-en-Provence, mais ils font tous deux l'objet d'une affectation très ancienne au profit de l'université.

Les locaux de la présidence de l'Université d'Aix-Marseille, l'Institut de Management Public et de Gouvernance Territoriale (IMPGT) et le service de la formation continue (S.U.FA) sont actuellement implantés sur ce site. Ces entités accueillent un public étudiant (En formation initiale ou formation tout au long de la vie), mais aussi des entreprises, chercheurs, personnels administratifs.

Les deux édifices sont protégés au titre de la loi 1913 sur les monuments historiques :

L'Hôtel Boyer de Fonscolombe est classé monument historique par arrêté du 29 décembre 1989, y compris la cour, le mur de clôture et la fontaine ;

L'Hôtel Maynier d'Oppède est en partie classé monument historique (façade et toiture sur rue Gaston de Saporta, 4 travées de façade en retour sur la rue du Bon-Pasteur, façades et toitures Est et Sud sur la grande cour, escalier principal) et en partie inscrit (façades et toitures sauf celles classées) par arrêté du 17 mai 1982.

Ce site, particulièrement apprécié des étudiants, mais aussi par les touristes de la Ville d'Aix-en-Provence, est toutefois très dégradé en terme architectural, structurel, et sanitaire.

Ainsi plusieurs études ont-elles été menées conjointement par la Ville d'Aix-en-Provence et l'Université pour relever les désordres, et poser un diagnostic afin de réaliser des travaux :

En 2008 un relevé a été effectué concernant les pathologies observées sur les ouvrages (fissures, déformations, altérations des parements...) et une analyse avait alors été menée dans les secteurs identifiés comme étant les plus sensibles du point de vue de la stabilité.

Pour ce faire, plusieurs sondages ont été réalisés.

En 2009, un Diagnostic structurel a été établi en co-Maîtrise d'Ouvrage par la Ville d'Aix et l'Université Paul CEZANNE, portant sur :

- les toitures (13 secteurs distincts analysés),
- les planchers,
- les réseaux EP, EU et EV,
- l'affaissement du sol de la cour et sanitaires,
- les fissurations importantes de l'escalier monumental de l'Hôtel Boyer de Fonscolombe.

En Février 2013, suite à un doute sur l'évolution de l'état de la charpente de la façade Nord de l'Hôtel Maynier d'Oppède, un avis de solidité a été demandé à l'organisme de contrôle agréé SOCOTEC.

Ce rapport conclu de la manière suivante :

« Il convient de prendre une mesure conservatoire au droit des appuis pourris (nous n'en avons repéré visuellement que deux, mais nous n'avons pas sondé tous les appuis, compte tenu du fait qu'ils sont quasiment tous encore habillés de plâtre) : prévoir un étaielement immédiatement »

Cet étaielement a été fait en avril 2013.

Le rapport SOCOTEC indique également :

« D'une manière générale, l'état d'entretien de cette charpente est mauvais, ceci étant lié essentiellement à un hors d'eau de la couverture totalement insatisfaisant.

Il faut budgéter, dans les 2 à 3 ans qui viennent, une réfection complète de la couverture, avec en même temps un entretien de la charpente : purge des plâtres ayant subi des infiltrations, purge des plâtres à tous les appuis, inspection de chaque appui et des bois dans chaque zone infiltrée, reprises ponctuelles des bois atteints, brossage des tirants métalliques, application d'un anti rouille de conservation, y compris dans les zones d'appui, d'où la nécessité de décroûter ces zones.

Sans cela, la détérioration de la charpente va s'accélérer, et dans quelque temps l'état de solidité sera hors coefficients de sécurité, donc non garantissable. Ces travaux lourds sont donc nécessaires à la pérennité de l'ensemble »

la présente expertise permettra de poursuivre les travaux initiés dans la tranche 1:

Les toitures les plus endommagées seront réhabilitées, soit totalement soit partiellement.

Les menuiseries de trois façades seront remplacées (plusieurs campagnes de remplacement ont été réalisées sur les autres façades) : en effet leur stabilité n'est plus assurée, les vitrages ne sont plus jointés, et ils n'assurent pas d'étanchéité à l'air.

Enfin, suite à plusieurs échauffements constatés sur les installations électriques, il est nécessaire de mettre en conformité le TGBT.

### **III-2 OBJECTIFS GENERAUX**

L'objectif principal de cette opération est de poursuivre les travaux de réhabilitation du site SAPORTA initiées dans le cadre de la première expertise afin de permettre à la gouvernance de l'université, à l'Institut de Management Public et au SUFA de fonctionner dans des locaux assainis et sécurisés, en supprimant les infiltrations en toiture, en remplaçant les ouvrants sur cour non étanches et instables.

### **III-3 JUSTIFICATION DU PROJET**

La réhabilitation complémentaire de la toiture, les travaux de menuiserie et d'électricité, permettront d'améliorer les conditions d'accueil et de sécurité des usagers universitaires de ce site, mais aussi de veiller en bon père de famille à l'entretien de ce patrimoine aixois, classé et inscrit aux Monuments Historiques.

### **III-4 OBJECTIFS ADMINISTRATIFS ET/OU PEDAGOGIQUES**

La réhabilitation partielle de ce site permettra de poursuivre le déploiement de services et formations sur ce site et l'accueil de colloques scientifiques dans des locaux très favorables au rayonnement de l'Université d'Aix-Marseille.

### III-5 CONTENU DU PROJET

#### III-5-1 CLAUSES ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

##### **III-5-1.1 Maîtrise d'ouvrage**

L'Université d'Aix-Marseille demandera la délégation de maîtrise d'ouvrage pour cette opération.

##### **III-5-1.2 Situation juridique du terrain d'assiette**

Le Site Universitaire SAPORTA est à la fois propriété de la Commune d'Aix-en-Provence par l'Hôtel MAYNIER D'OPPEDE, et propriété de l'ETAT par l'Hôtel BOYER DE FONSCOLOMBE

#### III-5-2 PLAN DETAILLE DE FINANCEMENT DU PROJET « SAPORTA »

<b>Financier</b>	<b>Financement</b>
REGION	540 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>540 000 €</b>

#### III-5-3 COUT THEORIQUE DE LA CONSTRUCTION

La part affectée aux travaux est de 413 000 euros TTC.

#### III-5-4 SURFACES REHABILITEES

Seront complètement réhabilités 150 m2 de toiture

Seront révisés un ensemble d'ouvrants ainsi qu'une partie des installations électriques.

#### III-6 LOCALISATION

Le site universitaire SAPORTA est implanté sur les parcelles AS 46 et AS 47

#### III-7 URBANISME

Le site universitaire SAPORTA est implanté sur les parcelles AS 46 et AS 47

#### III-8 PLANNING PREVISIONNEL

Etudes	Novembre 2014 à mars 2015
Présentation à l'ABF et à la Conservation DRAC	janvier 2015
Dépôt de demande d'autorisation sur Monuments Classés	mars 2015
Phase chantier	Juillet-septembre 2015

### III-9 FICHE FINANCIERE DE L'OPERATION

OPERATION SAPORTA tranche 2	valeur 2014	
<b>TRAVAUX D'URGENCE :</b>		
Réfection complète d'urgence de la toiture coté rue du bon Pasteur et rue de l' Ecole		143 000,00 €
Remplacement de menuiseries vétustes et dangereuses		150 000,00 €
Mise en conformité électrique TGBT		120 000,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>413 000,00 €</b>
<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE</b>		
MISSION Maitrise d'œuvre et OPC	15,0%	61 950,00 €
REVISION DE PRIX ( en fonction de la mission OPC)	5,0%	3 097,50 €
ATTENTION HONORAIRES ARCH CHEF MON HISTORIQUES		
	<b>TOTAL Maitrise d'œuvre</b>	<b>65 047,50 €</b>
<b>COORDINATEUR SECURITE</b>		
MARCHE TTC	4,0%	16 520,00 €
REVISION DE PRIX	5,0%	826,00 €
	<b>TOTAL SPS</b>	<b>17 346,00 €</b>
<b>CONTRÔLE TECHNIQUE</b>		
MARCHE TTC	3,0%	12 390,00 €
REVISION DE PRIX	5,0%	619,50 €
	<b>TOTAL CONTROLE TECHNIQUE</b>	<b>13 009,50 €</b>
<b>DIVERS</b>		
PLANS		
ETUDES DIVERSES :		
FRAIS DE DOSSIERS ET PUBLICITE	0,2%	826,00 €
ALEAS	7,3%	30 149,00 €
	<b>TOTAL DIVERS</b>	<b>30 975,00 €</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>539 378,00 €</b>

## **IV - DESCRIPTION GENERALE DES OBJECTIFS ET DU CONTENU DU PROJET « VILLA BEAUVICHE »**

### **IV-1 HISTORIQUE DU PROJET « VILLA BEAUVICHE »**

C'est lors de la première révision du CPER, opérée en début de l'année 2012, qu'il avait été convenu d'immédiatement installer (Phase 1), au seul rez-de-chaussée de la villa dite Beauviche, des services et locaux universitaires ayant pour vocation de mettre à la disposition du quartier et des communautés universitaires un lieu de concertation et d'information sur les projets immobiliers en cours (Opération campus en particulier).

A cette opération, devait ensuite donner lieu (Phase 2) à une restructuration du premier étage de la villa en vue de permettre son intégration dans le futur campus et d'en faire un haut lieu d'accueil d'activités et de services universitaires participants à des missions favorisant le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche sur la cité Aixoise.

### **IV-2 OBJECTIFS GENERAUX**

Le présent projet s'intègre donc dans cette démarche en ce qu'il propose de restructurer le premier étage de la villa afin de le mettre à disposition de la Direction de la Recherche et de la Valorisation (DRV de campus) qui sera opérationnelle à compter de septembre 2014.

A cette opération de travaux internes à la villa se combinera une opération d'intégration du bâtiment dans le plan global d'aménagement prévu dans le cadre de l'Opération campus. A ce titre, la villa aura vocation à être connectée à la rue et à la roseraie tout en étant dotée d'un accès repensé tourné vers le bâtiment « Fabre » permettant ainsi de créer une nouvelle communication pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

A la fin de l'opération campus (2017), [les deux niveaux de la villa seront affectés au seul service de la recherche et de la valorisation qui deviendra alors également le lieu naturel d'accueil et de réunion des enseignants et des chercheurs invités sur le site aixois.](#)

### **IV-3 JUSTIFICATION DU PROJET « VILLA BEAUVICHE »**

Compte tenu des modalités de gestion historiquement différentes dans les trois anciens périmètres, AMU a initié une démarche visant à repenser et à harmoniser les procédures administratives relatives à la recherche et à l'innovation portées par l'établissement et ses composantes. C'est ainsi qu'il a été décidé de créer, au sein de l'établissement, une direction de la recherche et de la valorisation qui sera organisée à partir de septembre 2014 en deux niveaux d'intervention :

- un niveau central en ce qui concerne les missions d'animation, de gestion, de veille juridique, de définition, de coordination et contrôle des procédures, de conseil et de mise en œuvre de la politique d'établissement, de pilotage et d'aide à la décision.
- Un niveau campus (constitué d'antennes déconcentrées de la direction centrale) pour une mutualisation des actions à l'échelle des campus associée à la fourniture d'un service de proximité auprès des unités de recherche.

[Ce faisant, la villa Beauviche abritera les services déconcentrés qui, en collaboration avec les partenaires institutionnels de la recherche, assureront sur le site d'Aix-Quartier des facultés un rôle de conseil auprès des structures de recherche ainsi que leur gestion administrative.](#)

#### **IV-4 OBJECTIFS ADMINISTRATIFS ET/OU PEDAGOGIQUES**

Les services de la Direction de la Recherche et de la Valorisation installés dans la ville Beauviche auront pour finalités administrative et stratégique de suivre le budget recherche des structures de recherche aixoises. Par ailleurs, ils informeront, conseilleront et orienteront les unités dans leur recherche de financements et le développement de leurs activités (appels d'offres internes et externes).

Ils les assisteront également dans le montage de leurs projets : contrats de recherche publics et industriels, prestations de services, projets européens et conseils en propriété intellectuelle et assureront l'interface avec la SATT Sud-Est.

En outre, la DRV de campus animera et suivra les études doctorales en liaison avec les écoles doctorales du site et contribuera à la diffusion de la culture scientifique et technique auprès du grand public. A ce titre, le bâtiment Cube offrira un lieu complémentaire parfaitement adapté à cette mission.

Enfin, la DRV de campus collaborera avec les partenaires institutionnels et économiques (EPST, collectivités locales, pôles de compétitivité) en vue de développer des partenariats plus particulièrement tournés vers les sciences humaines et sociales particulièrement présentes sur le site.

#### **IV-5 CONTENU DU PROJET « VILLA BEAUVICHE »**

##### **IV-5-1 CLAUSES ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES**

###### **III-5-1-1 Maîtrise d'ouvrage**

L'Université d'Aix-Marseille demandera la délégation de maîtrise d'ouvrage pour cette opération.

###### **III-5-1-2 Situation juridique du terrain d'assiette**

La maîtrise foncière est actuellement assurée par la Communauté du Pays d'Aix, mais l'Etat devrait, dans les meilleurs délais, recevoir le terrain et le bâti en pleine propriété.

En effet, une convention d'occupation précaire au bénéfice de l'Etat (Rectorat) pour 5 ans devant aboutir à un transfert de propriété a été signée en 2009. La cession des terrains et du bâti au bénéfice de l'Etat est ainsi envisagée avant expiration de la convention d'occupation, fin 2014. Ce transfert sera ensuite suivi d'une affectation du bien à Aix Marseille Université.

##### **IV-5-2 DESCRIPTIF DE L'OPERATION « VILLA BEAUVICHE »**

La Villa est constituée d'un seul corps de bâtiment avec 2 niveaux sous toiture. La maison n'a pas été agrandie au cours de son histoire, mais son occupation a été modifiée lorsque le propriétaire a décidé de créer deux logements. Chaque niveau possède sa propre entrée et un escalier intérieur a été temporairement obstrué afin de rendre les deux étages totalement indépendants.

###### **Rappel des travaux de la première tranche réalisée en 2011 :**

Les locaux du rez-de-chaussée ont déjà été rénovés afin d'accueillir un espace administratif et technique d'environ 95m<sup>2</sup>. Il comprend deux bureaux et un espace ouvert dédiés au service administratif, une salle de réunion et un coin back-office. Cette surface aménagée est cohérente avec celle annoncée dans la convention d'ingénierie de l'opération campus Aix-Marseille, qui prévoyait une affectation de 100m<sup>2</sup> utiles à l'équipe Campus Aix.

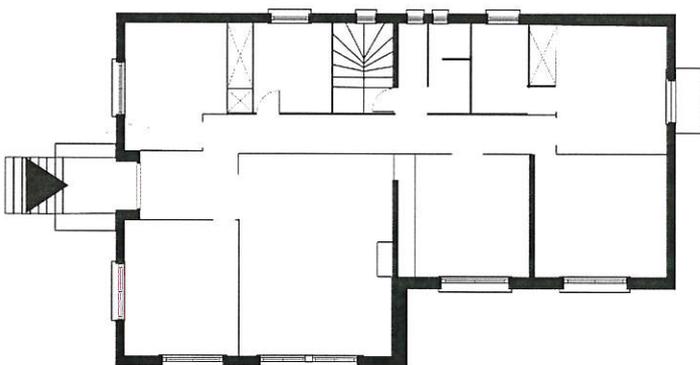
L'entrée au rez-de-chaussée, largement dimensionnée est actuellement organisée comme une zone d'accueil et d'exposition d'environ 30m<sup>2</sup> et des aménagements extérieurs ont été réalisés avec la création d'un chemin piétonnier, et de trois places de parking pour les véhicules de service.



### Travaux prévus dans la seconde tranche, objet de la présente expertise :

Quant au premier étage, il sera rénové afin d'accueillir un espace administratif avec cinq bureaux, un espace ouvert et un coin back-office de façon à pouvoir utiliser les deux étages de façon indépendante pendant un premier temps. L'entrée sur terrasse débouche sur un espace d'accueil largement dimensionné de plus de 30m<sup>2</sup>.

Etat actuel



Etat projeté



Tout comme pour le rez-de-chaussée, l'opération porte sur du re-cloisonnement d'espaces, ce qui implique la reprise de l'ensemble des lots architecturaux et techniques,

y compris, notamment, une reprise des ouvrants et des occultations ainsi que la mise en œuvre d'un système de chauffage-ventilation-climatisation adapté.

### Travaux prévus dans le cadre de l'Opération Campus :

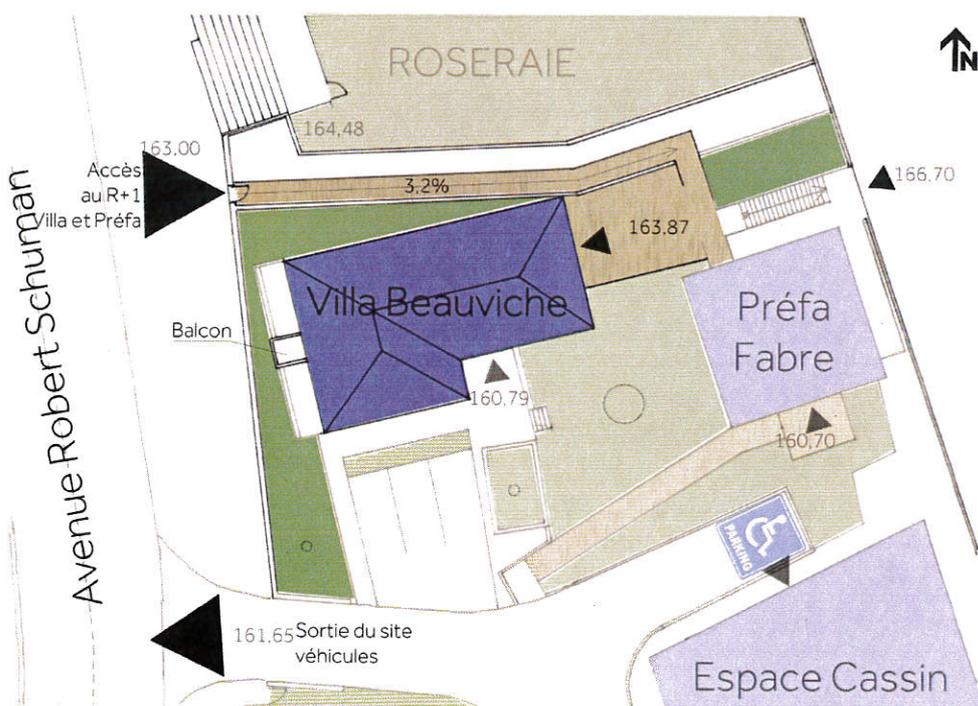
Par ailleurs, les espaces extérieurs seront restructurés.

Un chemin à faible pente sera aménagé en lisière de la roseraie rénovée de façon à maintenir un accès à l'étage de la Villa direct depuis la rue, tout en assurant un accès handicapés au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Fabre. Le matériau utilisé sera qualitatif et cohérent avec celui mis en œuvre pour la passerelle.

Ce chemin aboutira sur une terrasse, un deck surplombant le jardin de la Villa et son platane remarquable. Lieu de passage, mais également lieu de représentation aux dimensions confidentielles, cet espace nouveau assurera une liaison visuelle vers la roseraie et mettra en scène la recherche et l'innovation.

L'entrée actuelle de la villa sera quant à elle reconfigurée en balcon sur rue de façon à permettre une requalification de la clôture, en retrait par rapport à l'existant et en cohérence avec les aménagements publics généreux de la roseraie. Ce balcon assurera un certain dialogue entre l'équipement et la Cité.

La clôture sera ainsi reprise dans une recherche d'alignement et l'espace résiduel intérieur sera traité en espace vert, avec suppression des arbres existants et remplacement par des arbres ou arbustes régionaux plus adaptés à une façade urbaine.



#### IV-5-3 PLAN DETAILLE DE FINANCEMENT DU PROJET « BEAUVICHE »

Financier	Financement
REGION	160 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>160 000 €</b>

#### IV-5-4 COUT THEORIQUE DES TRAVAUX DE L'OPERATION « BEAUVICHE »

La part affectée aux travaux est de 151 200 euros TTC.

#### IV-5-5 SURFACES REHABILITEES

S.U. à rénover	S.H.O.N.
128 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

#### IV-6 LOCALISATION ET URBANISME

La villa Beauviche est implantée au 5 avenue Robert SCHUMAN.

Terrain d'une surface foncière de 1 046 m<sup>2</sup> sur les Parcelles cadastrales n°121, 122, 123, 125, 127, 128.

#### IV-7 PLANNING PREVISIONNEL

Consultation des entreprises :	Octobre- décembre 2014
Travaux :	Janvier-Avril 2015

#### IV-8 FICHE FINANCIERE DE L'OPERATION

Programmation	- € AMU
Maîtrise d'œuvre	- € AMU
Bureau de contrôle	2 400,00 €
CSPS	2 400,00 €
OPC	- € AMU
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>4 800,00 €</b>
Travaux	152 800,00 €
Aléas	2 400,00 €
<b>Sous-total travaux</b>	<b>155 200,00 €</b>
<b>Total TDC</b>	<b>160 000,00 € valeur actuelle</b>

**OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Cession de la Villa Beauviche à l'Etat dans le cadre de la réalisation de l'opération inscrite et financée par le CPER 2007-2013**

---

VU la délibération n°2014\_A088 du 22 mai 2014 modifiée, portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix  
**Maryse JOISSAINS MASINI**



**16 JUIN 2015**