

AVENANT N°1

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Pouvoir Adjudicateur

Métropole Aix-Marseille-Provence

Concession d'Aménagement pour la réalisation de
la ZAC « Jas de Beaumont » à Pertuis

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par la Présidente de la Métropole ou son représentant, agissant en vertu de la délibération n° /25/CM du Conseil de la Métropole en date du 06 octobre 2025.

Ci-après dénommée « le **Concédant** » ou « la **Collectivité** », ou « la **Métropole** ».

D'UNE PART,

ET :

La Société ANGELOTTI AMENAGEMENT au capital de 3 040 800,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Béziers sous le numéro 392 322 343 représentée par Monsieur Pierre Louis ANGELOTTI.

Ci-après dénommée « le **Concessionnaire** » ou « l'**Aménageur** ».

D'AUTRE PART.

Ci-après dénommés « les **Parties** ».

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT AVENANT	5
ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 : DOCUMENTS CONTRACTUELS.....	5
ARTICLE 3 - SUPPRESSION DE L'ARTICLE 6 : DEMARCHE ECO QUARTIER	6
ARTICLE 4 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 : PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 5 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 : DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 6 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 : MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS A L'EPF PACA	6
ARTICLE 7 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 22 : MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS AUX AUTRES PROPRIETAIRES.....	7
ARTICLE 8 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 39 : MODALITES DE PARTICIPATION DE L'OPERATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES PAR LA COMMUNE DE PERTUIS ET LA METROPOLE	7
ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR.....	7

PREAMBULE

La ZAC du Jas de Beaumont sur la commune de Pertuis a été créée par le Conseil de la Métropole en date du 17 octobre 2016. A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la société ANGELOTTI Aménagement a été désignée concessionnaire par délibération n° URBA 024-8374/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 et le contrat lui a été notifié le 13 octobre 2020.

Le programme de constructions de la ZAC comprend la réalisation de 400 logements (dont 40% de logements sociaux et 30% d'accession sociale), des espaces publics : les voiries, la trame de liaisons douces, un parc urbain et une place ouverte accompagnée de commerces, services et bureaux ainsi que des places de stationnement pour les besoins des futurs usagers.

Depuis octobre 2020, le concessionnaire a finalisé le schéma d'aménagement de la ZAC, obtenu l'Autorisation Environnementale Unique, élaboré le Dossier de Réalisation de la ZAC et un dossier PRO pour le lancement des travaux d'aménagement.

Depuis la signature du Traité de concession, des éléments de programmation ont évolué, qui concernent à la fois le programme fonctionnel joint lors de la mise en concurrence, et des éléments de programmation issus de l'offre de l'aménageur.

Au regard du programme prévisionnel fonctionnel joint à la consultation lors de la mise en concurrence, les évolutions suivantes sont constatées :

- Abandon de la démarche Eco Quartier envisagée initialement pour la mise en œuvre de la ZAC en raison d'un durcissement des critères de recevabilité,
- Réalisation de 600 m² de commerce en lieu et place des surfaces de bureaux/commerces dont la prévision était comprise entre 3000 et 5000 m², du fait d'un effondrement de la demande en bureaux dans le Val de Durance,
- Abandon du parking souterrain associé au programme de bureaux, - Diminution des hauteurs maximum des logements collectifs.

De ce fait, au regard de l'offre de ANGELOTTI Aménagement sur laquelle il a été retenu, les éléments suivants ont évolué :

- Diminution des surfaces de plancher (ci-après SDP) de 5551 m² décomposée de la manière suivante :
 - Diminution SDP logement de 3141 m², ○
 - Diminution SDP bureau de 2410 m²,
- Diminution des recettes de cession de charges foncières consécutives aux baisses des surfaces de plancher de bureaux et logements de 531 530 €,
- Modification des prix de cession afin de les ajuster au marché et de permettre d'absorber une partie des pertes de cessions de charges foncières,
- Augmentation des dépenses de travaux en lien avec l'augmentation générale des coûts d'aménagement observée dans les VRD depuis la crise sanitaire liée au COVID et également du fait de contraintes hydrauliques liées au ruissellement urbain et ce, à la demande des services de l'Etat.

Tous ces éléments conduisent à une diminution des recettes de la concession de 1 675 530 € représentant 8,67% du montant du contrat de concession initial et à un déséquilibre du bilan de l'aménageur de la ZAC de 1,3 M€.

Parallèlement, le groupe scolaire réalisé par la commune de Pertuis, qui faisait l'objet d'une participation de l'aménageur à hauteur de 1,2M€, est aujourd'hui réceptionné et entièrement financé. La participation de la ZAC au financement de cet équipement public n'est plus nécessaire.

Afin de poursuivre la mise en œuvre de l'opération, il convient de faire évoluer le contrat conformément aux stipulations de son article 40 qui en prévoit la possibilité et en application de l'article R. 3135 - 8 du Code de la commande publique en vertu duquel le contrat de concession peut être modifié lorsque le montant de la modification est inférieur au seuil européen et à 10% du montant du contrat de concession initial.

Aussi, il est proposé d'entériner les modifications du Programme Global des Constructions et du Programme des Equipements Publics de la ZAC et l'impact financier de ces évolutions sur les dépenses et les recettes prévisionnelles de la concession ainsi que d'ajuster le bilan financier (retrait de la participation de la ZAC au financement du groupe scolaire et diminution du boni de l'aménageur de 106 640€), par voie d'avenant au contrat de concession.

Par ailleurs, il convient de préciser la nouvelle date butoir d'acquisition des terrains par l'aménageur auprès de l'EPF PACA.

Compte tenu des délais qui ont été nécessaires à la réactualisation d'études environnementales exigée par les services de l'Etat et des échanges relatifs à l'évolution de certains éléments de programmation, le calendrier prévisionnel de l'opération doit être ajusté. Il est donc proposé de prolonger de deux années la durée de la concession.

Enfin le présent avenant est établi en cohérence avec le Dossier de réalisation de la ZAC.

Le présent avenant a donc pour objet de :

- Prolonger la durée de la concession de deux années ;
- Mettre à jour les données foncières et les modalités d'acquisition auprès de l'EPF PACA ;
- Supprimer la participation de l'opération à l'équipement public réalisé par la commune ; -
Modifier certaines annexes, notamment le bilan financier et le plan de trésorerie.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de :

- Prolonger la durée de la concession de deux années,
- Mettre à jour les données foncières et les modalités d'acquisition auprès de l'EPF PACA ;
- Supprimer la participation de l'aménageur à l'équipement public scolaire réalisé par la commune de Pertuis,
- Modifier certaines annexes du traité, notamment le bilan financier et le plan de trésorerie.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le premier alinéa de l'article 3 - Documents contractuels est modifié comme suit :

« Les Documents contractuels sont :

- (i) Le Contrat
- (ii) Le Dossier de Réalisation de la ZAC approuvé le 27 juin 2024 et modifié en septembre 2025.
Le Dossier de réalisation remplace le Programme Prévisionnel Fonctionnel du DCE. »

Les modifications apportées au programme d'aménagement et au programme de constructions nécessitent l'actualisation des annexes au contrat n°3, 8 et 9. Le présent avenant opère donc la substitution des annexes correspondantes du contrat initial par leur version actualisée.

L'annexe n°5 relative à la Charte EcoQuartier est supprimée.

La liste des annexes au Contrat figurant à l'article 3 du Traité s'établit désormais comme suit :

« Annexe 1 : Plan de situation

Annexe 2 : Périmètre de la ZAC

Annexe 3 : Plan des propriétés foncières et état parcellaire (version actualisée issue de l'avenant n°1)

Annexe 4 : Convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA (version actualisée issue de l'avenant n°3)

Annexe 5 : Annexe supprimée

Annexe 6 : Equipe et moyens techniques mis en œuvre pour réaliser l'opération

Annexe 7 : Méthodologie de travail avec la collectivité

Annexe 8 : Planning de l'opération (version actualisée issue de l'avenant n°1)

Annexe 9 : Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel avec la notice financière (version actualisée issue de l'avenant n°1)

Annexe 10 : Répartition des risques du contrat

Annexe 11 : Assurances

ARTICLE 3 - SUPPRESSION DE L'ARTICLE 6 : DEMARCHE ECO QUARTIER

L'article 6 du traité est supprimé.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 : PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Afin de proroger la durée du contrat de concession de deux ans, le troisième alinéa de l'article 8 est modifié de la façon suivante :

« Le Contrat prendra effet à compter de la date de réception par le Concessionnaire de cette notification. Sa durée est fixée à 10 ans à compter de sa date de prise d'effet. »

ARTICLE 5 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 : DISPOSITIONS GENERALES

Le quatrième alinéa de l'article 20 est modifié de la façon suivante :

« L'EPF PACA dispose jusqu'au 31 décembre 2025, soit jusqu'au terme de la convention d'intervention foncière sur le site de la ZAC, de la mission foncière sur le périmètre de l'opération et des prérogatives qui lui sont confiées dans le cadre de cette convention. Jusqu'au terme de cette convention, l'Aménageur ne pourra acquérir directement des terrains qu'avec l'accord de l'EPF PACA. »

ARTICLE 6 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 : MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS A L'EPF PACA

L'article 21 du traité est modifié comme suit :

« Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par l'EPF PACA à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation feront l'objet d'une cession directe au Concessionnaire. Au jour de l'approbation de l'avenant n°1, l'EPF maîtrise 11,12 hectares (cf. annexe 3).

Il est proposé une cession en deux phases maximum, avec une première phase correspondant à 40% de l'emprise totale détenue par l'EPF PACA. L'acquisition de l'ensemble du foncier de l'EPF devra se faire avant le terme de la convention d'intervention foncière soit le 31 décembre 2025. Les conditions de cession directe à un opérateur sont définies dans l'article 6 de la convention d'intervention foncière sur le site de la ZAC (cf. annexe 4).

Le coût du foncier détenu par l'EPF PACA s'établit à 4 499 545 € (hors frais de notaire), estimation ferme valable jusqu'au 31 décembre 2025. Ce montant concerne l'ensemble des parcelles identifiées comme propriété de l'EPF PACA dans l'annexe 3. »

ARTICLE 7 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 22 : MODALITES D'ACQUISITION DES TERRAINS AUX AUTRES PROPRIETAIRES

Le premier alinéa de l'article 22.2 est ainsi modifié :

« La surface totale des terrains non maîtrisés par l'EPF, la commune de Pertuis ou la Métropole à l'intérieur du périmètre de la ZAC représente 18 813 m² (cf. annexe 3).

La Métropole est propriétaire de 2 545 m² qui feront l'objet d'une acquisition par le concessionnaire. »

ARTICLE 8 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 39 : MODALITES DE PARTICIPATION DE L'OPERATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES PAR LA COMMUNE DE PERTUIS ET LA METROPOLE

Le point 1 de l'article 39 du traité est supprimé.

Le reste de l'article est modifié comme suit :

« L'Aménageur devra participer au financement d'équipements réalisés par la Métropole se situant dans la ZAC et/ou nécessaires à l'Opération :

A savoir, la réalisation du giratoire sur le Boulevard Jean Guigues et de l'exutoire pluvial de la ZAC à hauteur de 30% dont le coût est estimé à 730.000 € HT toutes dépenses confondues, soit une participation à la charge de l'Aménageur de 219.000€ HT.

Le versement de cette participation à la Métropole se fera en une seule fois trois mois après la réception de l'ouvrage.

La livraison du giratoire est prévue pour 2026.

La participation définitive de l'Opération à cet équipement sera validée après l'attribution des marchés de travaux et sera ajustée par rapport au coût réel toutes dépenses confondues. »

ARTICLE 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la société ANGELOTTI AMENAGEMENT le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Les autres stipulations du contrat initial de la concession d'aménagement ne sont pas modifiées par le présent avenant et demeurent en vigueur.

Fait en [•] originaux,

Fait à [•], le [•]

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)

à [•], le [•]

Le Titulaire,

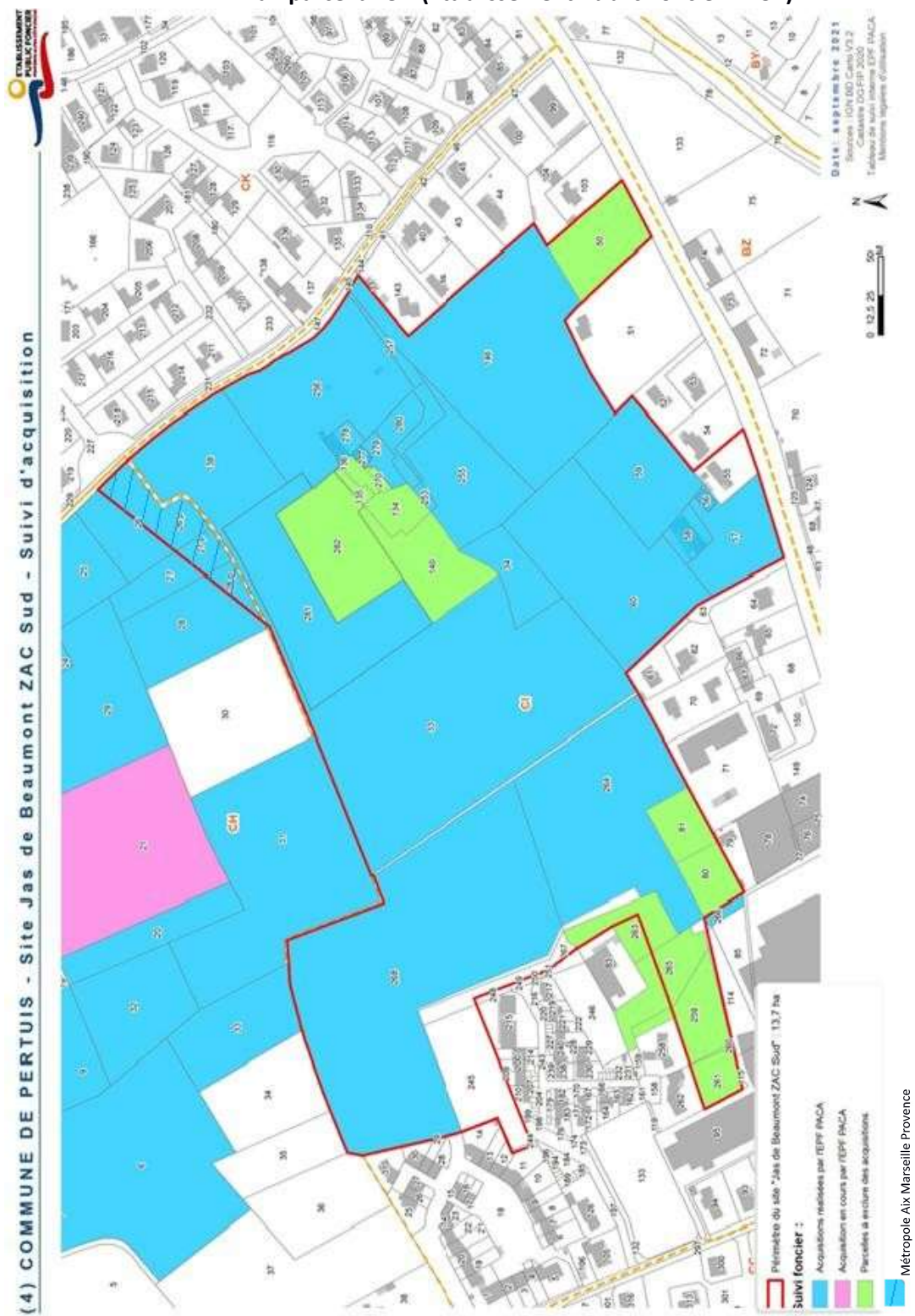
Nom du Titulaire

(signature et cachet)

Transmission en Préfecture

ANNEXE 3 – PLAN ET ETAT PARCELLAIRE SUR LE PERIMETRE DE LA ZAC

Plan parcellaire – (Etablissement Public Foncier PACA)



Etat parcellaire de la ZAC

Parcelles	Maîtrise foncière	Surface en m ² dans la ZAC
CI 0268	EPF PACA	22 139
CI 0264	EPF PACA	10 824
CI 0266	EPF PACA	278
CI 0033	EPF PACA	20 552
CI 0034	EPF PACA	1 742
CI 00138	EPF PACA	6 032
CI 0255	EPF PACA	4 084
CI 0060	EPF PACA	8 442
CI 0056	EPF PACA	99
CI 0058	EPF PACA	669
CI 0059	EPF PACA	4 130
CI 0057	EPF PACA	2 790
CI 0252	EPF PACA	1 790
CI 0146	EPF PACA	12 665
CI 0257	EPF PACA	350
CI 0256	EPF PACA	7 838
CI 0281	EPF PACA	6 810
Sous Total EPF PACA		111 234
CH 0062	METROPOLE	423
CH 0059	METROPOLE	549
CH 0056	METROPOLE	1 573
Sous Total Métropole		2 545
CI 050	Commune	2 614
CI0245	Privé	3 149
CI0080	Privé	1 130
CI0081	Privé	1 225
CI0263	Privé	1 087
CI0265	Privé	976
CI0267	Privé	852
CI0261	Privé	804
CI0260	Privé	41
CI0259	Privé	1 560
CI0140	Privé	2 600

CI0282	Privé	3 992
CI0134	Privé	922
CI0135	Privé	188
CI0136	Privé	287
Sous total Privé		18 813
TOTAL		135 206
Surfaces à confirmer après bornage		

ANNEXE 4

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE AVEC L'EPF PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

**CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE
EN OPÉRATION D'ENSEMBLE
SUR LE SITE
« ZAC DU JAS DE BEAUMONT SUD »
EN PHASE RÉALISATION**

AVENANT N°3

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Pertuis

(Département du Vaucluse)

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du bureau de la Métropole n° URBA-037-14581/23/BM en date du 12 octobre 2023

Désignée ci-après par la MÉTROPOLE,

La **Commune de Pertuis** représentée par son Maire, Monsieur Roger PELLENC, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération n° 23.DU.688 du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2023

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2023/66 en date du 27 juin 2023

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

Préambule et objet de l'avenant

Le site Jas de Beaumont d'une superficie totale d'environ 41 ha, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD, le 30 mai 2007, renouvelé le 31 mai 2016 dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logements.

En effet, ce secteur constitue une vaste « dent creuse » entre deux espaces pavillonnaires, en accroche directe avec la partie ouest du centre-ville de Pertuis.

Il doit contribuer à améliorer le parc de logements qui est trop peu diversifié et bénéficie d'une offre de logements sociaux et intermédiaires faible (le taux de logements sociaux est de 11,41 % au 1^{er} janvier 2019). Les petits logements sont nettement sous-représentés ou inexistant, alors qu'ils répondent directement aux besoins des jeunes ménages et des jeunes actifs souhaitant s'installer.

Le site Jas de Beaumont est divisé en 3 secteurs, à savoir : Jas de Beaumont Nord, Jas de Beaumont Ouest et Jas de Beaumont Sud faisant objet de la convention susmentionnée et du présent avenant.

Concernant la partie sud, la création d'une première ZAC, le 17 octobre 2016, prévoyait la création d'environ 400 logements (40% de LLS, 30% d'accession à coût maîtrisé et 30% en secteur libre), la réalisation d'un parc urbain, d'une place ouverte avec des services et équipements publics sur une superficie de 13,63 ha. Cet objectif a été repris dans le contrat de mixité sociale signé le 22 juin 2017.

La Commune de Pertuis, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont contractualisé une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble en phase réalisation sur le site « ZAC du Jas de Beaumont » devenue exécutoire le 27 février 2018 afin de permettre la poursuite de la maîtrise foncière par l'EPF. Un avenant financier a été signé le 17 juin 2021 afin d'augmenter le montant de la convention d'origine et permettre de finaliser les dernières acquisitions sur ce site.

Deux avenants ont ensuite succédé à la convention initiale. Puis, un avenant n°2 a prorogé la durée d'intervention au 31 décembre 2023 pour permettre la cession du site.

En effet, il a été décidé par le Conseil de Métropole du 13 juillet 2017 de mettre en concurrence des aménageurs pour la réalisation de la ZAC du Jas de Beaumont compte tenu de l'enjeu de cette opération.

A l'issue de cette consultation, la société ANGELOTTI AMENAGEMENT a été retenue par le Conseil de Métropole.

Une promesse synallagmatique de vente a été régularisée le 26 novembre 2021 avec cet aménageur sous diverses charges et conditions suspensives dont la modification n°4 du PLU opposable et purgée de tout recours avec l'ouverture d'une partie de la zone 2AUB pour rendre l'aménagement possible.

Or, le calendrier opérationnel de ladite modification du PLU a pris du retard de sorte qu'elle ne pourra pas intervenir dans les délais prévus.

La convention arrivant à échéance le 31 décembre 2023, l'objet du présent avenant est de permettre à l'EPF de finaliser la cession à l'opérateur désigné.

Ainsi, il est proposé de prolonger la durée de la convention de 2 ans.

Par ailleurs, les Conseils d'Administration de l'EPF des 28 novembre 2022 et 7 mars 2023 ont modifié successivement les modalités de cession aux collectivités (délibération n°2022/62) et les modalités de gestion des biens (délibération N° 2023/2). L'article « résiliation ou caducité de la convention : cas de l'abandon d'un site » a été également modifié.

Ces dispositifs s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire d'adapter, par le biais de cet avenant, la convention initiale à ces nouvelles modalités.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

Article 1 – Durée de la convention

(modifie l'article 14 de la convention d'origine et l'article 1 de l'avenant n°2)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2025**.

Article 2 – La démarche de cession

(annule et remplace l'article 6 de la convention d'origine)

Au regard des besoins locaux en logements, la Métropole veillera, à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Commune et la Métropole conformément aux textes en vigueur :

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Commune et la Métropole.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Commune, de la Métropole et de l'EPF.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Président de la Métropole, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Métropole, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

Cession à la collectivité

Les cessions aux collectivités seront assorties d'une clause anti spéculative et de pénalités contractuelles.

- Clause anti spéculative :

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par la Collectivité pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajouté au prix de revient tel que défini.

La collectivité aura donc l'obligation de remettre à l'EPF une attestation détaillant la manière dont le prix de revient in fine aura été calculé ainsi que le détail des frais de portage et de la quote part du coût des équipements publics nécessaire à l'opération, si cela se justifiait. »

- Pénalités contractuelles :

Cette clause est notamment nécessaire afin de justifier dans le temps les prérogatives de puissance publique dont a bénéficié l'EPF lors de la maîtrise foncière publique destinée à encadrer durablement la mise en œuvre des projets selon modalités ci-après définies :

« Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente hors taxes.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération. »

Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Commune et la Métropole.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Commune ou la Métropole ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

En cas de projet d'aménagement public ou privé, par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, acquerra les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la Commune et la Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la Commune et la Métropole s'engagent à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 3- Détermination du prix de cession

(annule et remplace l'article 15 de la convention d'origine)

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives
- Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.
- Taxes foncières

Les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 4- Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

(Annule et remplace l'article 16 « mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours »)

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), L'EPF mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visés à l'article « Périmètre d'intervention », la Métropole s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

« Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

Article 5 – Annexes

(modifie l'article 18 de la convention d'origine)

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF et modèle de convention d'occupation précaire
- Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

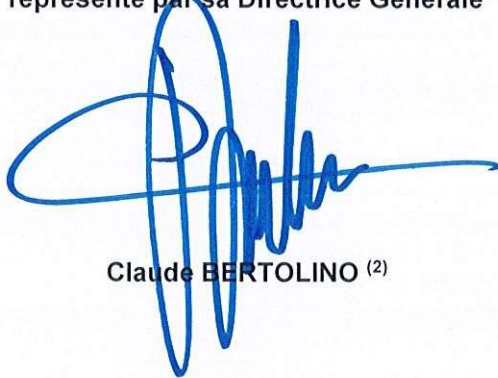
Ces annexes ont une valeur contractuelle.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le 11 JAN. 2024
En 3 exemplaires originaux

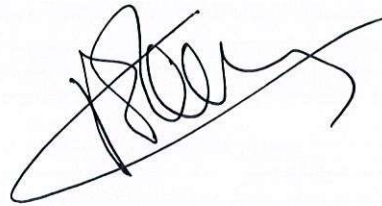
Fait à PERTUIS, le 26 JAN. 2024

L'Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale



Claude BERTOLINO (2)

La Commune de PERTUIS
représentée par son Maire,



Roger PELLENC (2)

La Métropole Aix-
Marseille-Provence
représentée par sa
Présidente,

Pour la Présidente et par délégation
Le Conseiller Délégué

Christian AMIRATY
01 FEV. 2024

(2)

Martine VASSAL

- (1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités
(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la commune et de la Métropole en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la commune et de la Métropole, l'EPF conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

La Commune s'est vu remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Néanmoins, le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF entend accorder un mandat à la Commune aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à la Commune et devront se terminer au plus tard lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;
- Fin de la présente convention.

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, la Commune ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de la Commune.

Toute signature d'une Convention d'occupation précaire devra être remise dans les sept (7) jours de la signature des deux parties à l'EPF.

La Commune devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des événements suivants :

- Non-règlement d'une indemnité d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans préavis ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de la Commune.

La Commune ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix).**

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que la Commune ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

Article V : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune et l'EPF acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune ou la Métropole et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF adresse à la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La Commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. Gestion par la commune des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF vis-à-vis des locataires et occupants existants, la Commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la Commune en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La Commune percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la Commune est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

Si un locataire (d'un bien dont la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune en informe l'EPF dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de La Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Commune de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la commune en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par la commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la commune procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la commune informera l'EPF de la libération de tout bien, et procèdera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procèdera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la commune informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VII : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la Commune devra aviser immédiatement l'EPF de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

2. A la charge de la Commune

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La Commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La Commune se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Commune veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La Commune assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF, des travaux de gros œuvre, dératization et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF).

La Commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

Article IX: TAXES ET IMPOTS

L'EPF acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

la Commune acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article X : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la Commune:

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La Commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La Commune procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La Commune informera l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF.

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF demandera à la Commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe n°2- Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibérations du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020.

Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération n° 2022/62 du Conseil d'Administration du 28 novembre 2022.

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de logement, etc.),
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement),
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines.

En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

Modalités particulières sur la prise en compte des taxes foncières et des recettes locatives :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité. Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Jas de Beaumont Sud en phase réalisation - Avenant n°3

FINANCEMENT
Mise en place dossier financement et GFA aménageur
Levée partielle de la GFA Aménageur par tranche
Levée totale de la GFA Aménageur par tranche

ANNEXE 8 – PHASAGE GENERAL DE L’OPERATION

FINANCEMENT
Mise en place dossier financement et GFA aménageur
Levée partielle de la GFA Aménageur par tranche
Levée totale de la GFA Aménageur par tranche

FINANCEMENT
Mise en place dossier financement et GFA aménageur
Levée partielle de la GFA Aménageur par tranche
Levée totale de la GFA Aménageur par tranche

MISE A JOUR AU 27/08/2025

TACHES	2020						2021						2022						2023						2024																		
	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC	JANV	FÉVR	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC	JANV	FÉVR	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC	JANV	FÉVR	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
PROCEDURE CONCESSION																																											
DC METROPOLE AIX MARSEILLE choix aménageur																																											
Notification candidats écartés																																											
Signature traité de concession																																											
Consultation et signature contrats de l'équipe pluridisciplinaire																																											
Comité de pilotage																																											
PROCEDURE DOSSIER REALISATION																																											
Elaboration Plan de masse (+ OAP du PLU)																																											
Définition des Equipements Publics																																											
Complément Etude d'Impact																																											
Montage Dossier Réalisation																																											

Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2025

Publié le 08 octobre 2025

DOSSIER DE REALISATION APPROUVE

SIGNATURE TRAITE DE CONCESSION

Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2025
Publié le 08 octobre 2025

DOSSIER DE REALISATION APPROUVE

TACHES	2029												2030											
	JANV	FÉVR	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC	JANV	FÉVR	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
PROCEDURE CONCESSION																								
DC METROPOLE AIX MARSEILLE choix aménageur																								
Notifcation candidats écartés																								
Signature traité de concession																								
Consultation et signature contrats de l'équipe pluridisciplinaire																								
Comité de pilotage																								
PROCEDURE DOSSIER REALISATION																								
Elaboration Plan de masse (+ OAP du PLU)																								
Définition des Equipements Publics																								
Complément Etude d'impact																								
Montage Dossier Réalisation																								
Notifcation Complément Etude d'impact à l'Autorité Environnementale																								
Avis autorité Environnementale																								
Délibération Approbation Dossier de Réalisation																								
Purge des Délais de recours et Retrait																								
PROCEDURE DOCUMENT URBANISME PLU																								
Délibération du Conseil de Métropole Modification PLU																								
Désignation BET urba pour PLU																								
Etudes et réalisations documents PLU (intégrant OAP)																								
Délibération du Conseil de Métropole arrêt modification PLU																								
Consultations PPA																								
Avis PPA.																								
Désignation du commissaire enquêteur PLU																								
Publicité Enquête publique (presse, affichage)																								
Enquête publique Modification PLU (1 mois)																								
Rapport Commissaire enquêteur																								
Délibération du Conseil de métropole: approbation Modification PLU																								
Délai de recours des tiers et administratif																								
CODE DE L'ENVIRONNEMENT (Dossier Autorisation Environnementale)																								
Contrat BET hydraulique																								
Etude hydraulique, montage dossier L/E, compris étude d'incidence																								
Dépôt Dossier d'autorisation Environnementale																								
Instruction DDTM Vaucluse																								
Désignation Commissaire Enquêteur (enquete conjointe IOTA /DUP / EP)																								
Enquête publique conjointe IOTA / DUP /EP																								
Rapport commissaire enquêteur																								
Consultation et Avis CODERST																								
Arrêté préfectoral																								
FONCIER																								
Négociations Foncières Amiables																								
Elaboration et signature compromis de vente																								
Bornages périphériques contradictoires																								
Préparation actes d'acquisition																								
signature acte d'acquisition par aménageur																								
TRAVAUX D'AMENAGEMENT																								
Consultation gestionnaires et reconnaissance réseaux (D.T.)																								
Consultation des Services Techniques Ville de PERTUIS et AIX MARSEILLE Métropole																								
Levé topographique																								
Etudes VRD																								
Etablissement du DCE																								
Consultation entreprises et mise en concurrence																								
Analyse des offres et choix des entreprises																								
Montage marchés																								
Ordres de service par tranche																								
Travaux aménagement par tranche																								
Réception des travaux VRD 1ere phase (hors revêtements et finitions)																								
Réception définitive des travaux par tranche																								
COMMUNICATION / COMMERCIALISATION / CONSTRUCTIONS																								
Présentation projet aux habitants en réunion publique																								
Rédaction et validation CCCT, dont Cahier de Prescriptions Architecturales																								
Consultation bailleurs et promoteurs																								
Mise en place communication (signalétique, plaqueette)																								
Lancement commercial																								
Premiers dépôt PC promoteurs																								
Obtention permis de construire promoteurs + purge																								
Premières ventes aux promoteurs (actes authentiques)																								
Démarrage constructions promoteurs																								
Travaux de constructions	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2	T2				
Cession des équipements Publics à la Collectivité																								

ANNEXE 9 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Bilan financier prévisionnel	Programme 2025
------------------------------	----------------

Estimation emprise totale espaces publics en m²

Emprise îlot en m²

DEPENSES		Unité (u) = m², ml, unité	Quantité (Q) = nombre d'unités	Ratio (en € HT par u) ou %	Coût en € HT
Etudes opérationnelles	Sous-total				725 288 €
	Diagnostics et expertises complémentaires pour le dossier de réalisation	U	1	30 000	30 000
	Dossier loi sur l'eau	U	1	25 288	25 288
	Etude sécurité (pas d'étude de sécurité à produire car surface totale <70 000 m² SDP")				-
	Géomètre	U	1	160 000	160 000
	BET Environnement	U	1	40 000	40 000
	Architecte Urbaniste de ZAC	U	1	200 000	200 000
	Maîtrise d'œuvre SPS bureau de contrôle OPC	U	1	240 000	240 000
	Autre prestataire intellectuel (étude éclairage etc...) : à préciser	U	1	30 000	30 000
Foncier	Sous-total				5 003 204 €
	Acquisition foncière EPF PACA				4 499 545
	Autres acquisitions foncières (indemnités de remploi incluses)		4 211	85	357 935
	Frais d'acquisitions - notaire, experts, frais d'enregistrement et droits de mutation	%	1	0,03	145 724
	Frais de portage et actualisation	%	1,5 /an	0	-
	Dépollution				pas de détection pollution selon E
	Géotechnique	U	1	10 000	10 000
	Démolition (yc désamiantage)	U	1	20 000	20 000
	Provision pour fouilles archéologiques (En attente des résultats du diagnostic pour le mois de septembre 2019)				-
	Révision des prix				-
	Aléas technique, divers, imprévus				-
Mise en état des sols	Sous-total				30 000 €

Travaux	Sous-total				8 798 526 €
	Installation chantier, préparation des sols etc.	U	1	238 340	148 340
	Voirie principale et secondaire (circulation, stationnement, trottoir, plantations, signalétique, mobilier et éclairage)	m²	20 127	125	2 515 875
	Réseaux humides : alimentation eau potable, évacuation eaux usées	m3	4 238	330	1 398 540
	Pluvial : réseau pluvial enterré	m3	6 940	211	993 000
	Pluvial : bassin de rétention	m2	9 558	75	716 850
	Réseaux secs : éclairage, ENEDIS, fibre télécom, GRDF	m3	5 217	280	1 460 760
	Place centrale	m²	1 147	305	349 835
	Stationnements sous place publique	U			-

ZAC JAS DE BEAUMONT - BUDGET AMENAGEUR (STATIQUE) - DOSSIER DE REALISATION												
DEPENSES		MONTANTS EN €ht	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Acquisitions foncières (frais inclus)		5 003 204 €ht					3 514 026 €ht	1 489 178 €ht				
Etudes et maîtrise d'œuvre		725 288 €ht	88 299 €ht	81 781 €ht	83 550 €ht	70 107 €ht	170 450 €ht	127 898 €ht	43 652 €ht	30 522 €ht	16 542 €ht	12 487 €ht
Mise en état des sols		30 000 €ht					15 000 €ht	15 000 €ht				
Travaux		8 798 526 €ht					1 765 705 €ht	4 414 262 €ht	1 324 278 €ht	815 000 €ht	245 000 €ht	234 281 €ht
Participations (y compris aléas)		219 000 €ht						219 000 €ht				
Frais de commercialisation et de communication		529 239 €ht					176 236 €ht	70 600 €ht	70 600 €ht	70 600 €ht	70 600 €ht	70 603 €ht
Frais financiers		650 000 €ht					216 645 €ht	86 671 €ht	86 671 €ht	86 671 €ht	86 671 €ht	86 671 €ht
Frais de gestion intercalaire du foncier		96 920 €ht						32 340 €ht	32 290 €ht	32 290 €ht		
Impôts fonciers		100 000 €ht					30 000 €ht	30 000 €ht	20 000 €ht	20 000 €ht		
Assurances		95 238 €ht					15 873 €ht	15 873 €ht	15 873 €ht	15 873 €ht	15 873 €ht	15 873 €ht
Frais aménageur		705 652 €ht					117 608 €ht	117 609 €ht	117 609 €ht	117 609 €ht	117 609 €ht	117 608 €ht
TOTAL DEPENSES (HT)		16 953 067 €ht	88 299 €ht	81 781 €ht	83 550 €ht	70 107 €ht	6 021 543 €ht	6 618 431 €ht	1 710 973 €ht	1 188 565 €ht	552 295 €ht	537 523 €ht
RECETTES		MONTANTS EN €ht	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cession de charges foncières		Recette										
Logements locatifs sociaux en m² de SDP	10 034 m²	150 €ht/m²					318 624 €ht	862 000 €ht	324 476 €ht			
Logements individuels libres en m² de terrain	30 600 m²	411 €ht/m²					2 800 000 €ht	3 500 000 €ht	1 569 000 €ht	1 569 000 €ht	1 569 000 €ht	1 569 600 €ht
Logements en accession aidée en m² de SDP	7 728 m²	350 €ht/m²							1 758 120 €ht	946 680 €ht		
Logements en accession libre en m² de SDP	1 500 m²	350 €ht/m²						525 000 €ht				
Commerces en m² de SDP	590 m²	220 €ht/m²						129 800 €ht				
Subventions								200 000 €ht				
TOTAL RECETTES (HT)		17 641 300 €ht	0 €ht	0 €ht	0 €ht	0 €ht	3 118 624 €ht	5 016 800 €ht	3 651 596 €ht	2 515 680 €ht	1 569 000 €ht	1 569 600 €ht
		BILAN (HT)	688 233 €ht	-81 781 €ht	-83 550 €ht	-70 107 €ht	-2 902 919 €ht	-1 601 631 €ht	1 940 623 €ht	1 327 115 €ht	1 016 705 €ht	1 032 077 €ht