

## PROTOCOLE D'ACCORD

L'an Deux mille .....,  
Et le .....

Entre

1/ La COMMUNE DU MONÉTIER LES BAINS,

Habilitée à signer le présent protocole par délibération du conseil municipal en date du ...

Ci-après dénommée « la COMMUNE »

2/ L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

La Société dénommée ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est à MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT (13001), Immeuble "Le Noailles" 62/64, La Canebière, créé aux termes d'un décret du Ministère de l'Equipment, des Transports et du Logement n°201-1234 du 20 décembre 2001, modifié suivant décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et suivant décret n°2014-1741 du 29 décembre 2014 et identifiée au SIREN sous le numéro 441649225

Représenté par sa Directrice Générale Madame Claude BERTOLINO, nommée à sa fonction de Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF) par arrêté de Madame la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement en date du 15 juillet 2013 (publié le 27 juillet 2013) comme habilitée par l'article 11 du décret de création modificatif n° 2014-1731 du 29 décembre 2014 et décret modificatif n° 2016-1386 du 12 Octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 décembre 2001 créant l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et en vertu des articles R-321-9 à R321-12 du Code de l'Urbanisme. Le mandat de Madame BERTOLINO a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 puis d'un arrêté ministériel en date du 12 juillet 2023.

Ci-après dénommée « l'EPF ou l'ETABLISSEMENT PUBLIC »

3/ Le GROUPEMENT GA IMMOBILIER RESIDENTIEL / PROCIVIS PROVENCE

La société GA IMMOBILIER RESIDENTIEL, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° SIREN 922 556 279, dont le siège social est situé 33 Pist Géants CS 27751, 31000 Toulouse,

Et la société PROCIVIS PROVENCE, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, immatriculée au RCS de Marseille sous le n° SIREN 892 835 570, dont le siège social est situé 6 allée Turcat Méry 4<sup>ème</sup> étage, 13008 Marseille.

Représenté par Sophie MEYNET, Directrice Générale de GA IMMOBILIER RESIDENTIEL, mandataire du groupement

Ci-après dénommée « **le GROUPEMENT** »

### **EXPOSE**

La Commune du MONÉTIER LES BAINS et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF) ont signé le 14 décembre 2021 une convention d'intervention foncière sur le site des Prés Coueyneaux, dans le but de réaliser à moyen terme un projet de logements accessibles et permanents pour la population locale par le confortement d'un secteur déjà urbanisé.

Les études de faisabilités produites et validées par la commune ont confirmé la possibilité de développer un programme 100 % social d'environ 66 logements sur cette emprise, dont la typologie et la nature seront à préciser (LLS, AS, BRS) ainsi que le phasage de l'opération qui doit permettre la réalisation d'une première tranche sur le foncier déjà acquis.

Au vu de ces éléments, la commune a désigné, par courrier du 07 avril 2025, le groupement de maîtrise d'ouvrage composé de GA IMMOBILIER RESIDENTIEL et PROCIVIS PROVENCE associés à MAP ARCHITECTURE et à l'OFS PROCIVIS SUD, pour la réalisation de ce programme, encadré par un cahier des charges définissant les attentes et répondant aux besoins de son territoire.

L'objectif étant, après une phase d'échange et de mise au point de l'offre, sur la base des éléments techniques et réglementaires détaillés dans la notice de présentation, et sous réserve d'un projet économiquement viable par tranche opérationnelle et approuvé par délibération du Conseil Municipal, de procéder à la signature d'une promesse synallagmatique de vente, dès maîtrise foncière consolidée, pour un dépôt de permis de construire prévu postérieurement à la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles par l'EPF.

L'EPF maîtrise ainsi d'ores et déjà un important portefeuille foncier sur le périmètre, et est en cours d'avancement et de négociation pour les emprises restantes à acquérir.

Conformément à la Convention d'Intervention Foncière précitée, la Commune pourra s'engager, par délibération de son Conseil Municipal, à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par le groupement d'opérateurs, l'EPF constituera le dossier d'enquête d'utilité publique en vue de l'expropriation du solde des terrains

constituant le périmètre de l'opération non encore acquis par voie amiable, de préemption ou de délaissement.

Le présent protocole répond ainsi à la nécessité, identifiée par les parties chacune en ce qui la concerne, de procéder à la rédaction de plusieurs engagements participant conjointement à l'entrée en phase opérationnelle active du projet public « des Prés Coueyneaux ».

Il repose sur les documents contractuels suivants :

- La Convention d'Intervention Foncière signée entre la commune et l'EPF le 14 décembre 2021.
- La Désignation du groupement d'opérateurs par la commune du 7 avril 2025.
- L'approbation par délibération du Conseil Municipal de la Commune du programme et parti d'aménagement.

*Cela exposé, il est convenu ce qui suit*

#### ARTICLE PREMIER – OBJET DU PRESENT PROTOCOLE ET PORTEE

Le présent protocole porte approbation conjointe du programme constitué par :

- Le projet
- Le Bilan financier prévisionnel donné à titre indicatif
- Les participations financières publiques attendues au bilan de l'opération
- Le périmètre, pouvant être déclaré d'utilité publique
- Le parcellaire correspondant
- Le montant financier prévisionnel du foncier acquis et restant à acquérir
- Le calendrier prévisionnel

Le présent protocole porte également l'engagement conjoint des parties sur les mutations et cessions des biens immobiliers dépendant du périmètre de l'opération, que les parties déclarent bien connaître, et dont l'EPF et la COMMUNE ont d'ores et déjà la maîtrise foncière, ou dont il a vocation à acquérir la maîtrise foncière par l'usage notamment des droits de préemption et de délaissement, à l'amiable, ou par éventuellement la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Enfin le présent protocole ne constitue qu'un engagement de moyen des parties dans l'objectif commun d'aboutir à la réussite du projet « Prés Coueyneaux ».

**Toutefois, il est ici précisé que les accords découlant du présent protocole, dont la cession du foncier, sont consentis de manière exclusive pendant toute la durée du présent protocole soit le 31 décembre 2026.**

#### ARTICLE SECOND – MISE EN ŒUVRE DU PROJET

**Le programme de l'opération repose sur la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à minima, correspondant à minima à 66 logements.**

Il comprend :

- Réalisation de 75 stationnements correspondant au projet présenté
- Prix de vente pour le BRS : 3 929 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB maximum
- Prix de vente pour le LLS : à minima 2 100 € HT/m<sup>2</sup> SHAB
- Redevance du bail réel solidaire d'environ 1.50 €/m<sup>2</sup> SHAB

Afin de répondre aux besoins exprimés par les acteurs économiques du territoire, notamment en termes de logements saisonniers, le programme pourra intégrer, en complément / évolution de la programmation initiale, une part de logements à destination des entreprises ou socio-professionnels pour le logement de leurs salariés. La définition précise de cette répartition, ainsi que les modalités de mise en œuvre, seront déterminées ultérieurement entre les parties, en fonction des besoins constatés, des équilibres opérationnels et des opportunités identifiées au cours du développement du projet.

L'opérateur s'engage

A déposer toutes les études nécessaires au dépôt des autorisations d'urbanisme pour l'obtention d'un PA/PC purgé du recours des tiers.

A accompagner la commune dans l'éventualité d'une phase d'enquête publique et présentation du projet à la population.

A proposer les solutions correctives dans l'avancement du projet et ce dans le respect des engagements de ladite convention.

A rechercher et valider un accord avec un bailleur social pour la partie des logements locatifs sociaux du programme.

La Commune s'engage

A approuver par délibération le projet, et les éventuels dossiers d'utilité publique et d'enquête parcellaire associés.

A mettre en compatibilité le cas échéant le PLU rendu nécessaire à la mise en œuvre du projet.

A participer ou rechercher les financements publics nécessaires à l'équilibre de l'opération.

A délivrer le PC dans les délais de droit commun.

A faire le nécessaire pour le traitement des recours le cas échéant, dans la limite de ses prérogatives.

## ARTICLE TROISIEME – PRINCIPES COMMUNS D’ACQUISITION ET DE CESSION DE MANIERE EXCLUSIVE AU GROUPEMENT GA IMMOBILIER RESIDENTIEL / PROCIVIS PROVENCE

La commune s’engage

A approuver par délibération la vente de son foncier à la valeur d'équilibre rendue nécessaire par le bilan.

L'EPF s'engage

A conduire les négociations amiables dans l'objectif d'une maîtrise de la totalité de l'îlot, et engager le cas échéant les procédures de déclaration d'utilité publique du projet et enquête parcellaire conjointe. L'EPF mènera les phases administratives et judiciaires jusqu'à leur terme pour parvenir à l'objectif de maîtrise foncière susvisé.

- Conformément à la convention d'intervention foncière, les acquisitions effectuées par l'EPF sont réalisées à un prix dont le montant ne peut excéder l'avis délivré par le service des domaines où le cas échéant, le prix fixé par la juridiction de l'expropriation.

- Suivant le planning prévisionnel joint dont seul le comité de pilotage du suivi de cette convention procèdera aux recalages et ajustements nécessaires.

L'opérateur s'engage à acquérir,

- A terme l'ensemble des fonciers, propriété EPF et COMMUNE, pour un montant total maximum de 1.1 M€ HT net acheteur, conformément au bilan annexé, acquis dans les conditions précitées, et dans le cadre des promesses de ventes synallagmatiques dont les principales conditions suspensives seront :

- Servitude
- Archéologie
- Droit de préemption
- Obtention d'un PA/PC purgé de recours
- Financements LLS + BRS
- Financements spécifiques ...
- Signature contrat de réservation avec un bailleur social pour les LLS
- Garantie d'emprunt commune du Monêtier
- Absence de sujétions liées au sol
- Pollutions plafonnées
- Obtention des autorisations environnementales (loi sur l'eau, étude d'impact, défrichement, espèces protégées, etc)
- Bien libre de toute occupation
- Approbation Conseil d'Administration opérateurs/groupe

## ARTICLE QUATRIEME – DUREE

Le présent protocole est consentie pour une durée équivalente à celle correspondant à la durée de la convention d'intervention foncière EPF / Commune.  
Elle sera caduque le 31 décembre 2026.

A partir du lancement d'une éventuelle procédure d'utilité publique approuvée et de l'échéance la plus tardive permettant la maîtrise foncière totale du site, un avenant de prorogation sera proposé pour faire correspondre ces deux dates et mener à son terme l'opération.

Il est d'ores et déjà expressément convenu que dès la maîtrise foncière amiable d'un ensemble opérationnel, il sera procédé à l'engagement d'une promesse de vente des terrains correspondants au projet validé par la commune.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la Convention d'Intervention Foncière (sans renouvellement par avenant) l'EPF produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la Convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès des collectivités garantes.

#### ARTICLE CINQUIEME – NATURE JURIDIQUE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher prioritairement un accord amiable à peine d'irrecevabilité de tout recours contentieux, à l'exception de ceux relatif à la cession des biens immobiliers.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Marseille, la présente convention étant conclue dans le cadre d'une mission de service public d'aménagement opérationnel.

Pour l'EPF,  
A  
Le

Pour le groupement,  
Le mandataire GA IMMOBILIER RESIDENTIEL,  
A  
Le

Pour la Commune,  
A  
Le

#### ANNEXES

1- Présentation du projet prévisionnel

**2- Etat financier prévisionnel (à titre indicatif)**

**3- Planning prévisionnel**

**4- Etat des acquisitions réalisées**

**5- Convention d'Intervention Foncière EPF / Commune**

**ANNEXE 1 : Présentation du projet prévisionnel**

PROGRAMMATION EN OSSABOIS							
PROGRAMMATION SOCIALE BAT A/B	Appartements	Surfaces projet	Répartition	Quantité			
	T2	44	40%	8			
	T3	60	30%	6			
	T4	74 à 90	30%	6			
			TOTAL	20			
PROGRAMMATION BRS/libre BAT C/D/E/F	Appartements	Surfaces projet	Répartition	Quantité			
	T2	44	41%	19			
	T3	60	39%	18			
	T4	74 à 90	20%	9			
			TOTAL	46			
			TOTAL GLOBAL	66			
REPARTITION GLOBALE							
APPARTEMENTS T2		40,91%					
APPARTEMENTS T3		36,36%					
APPARTEMENTS T4		22,73%					
SURFACES SDP							
Dénomination	Surfaces SDP						
Batiment A	702						
Batiment B	701						
Batiment C	773						
Batiment D	815						
Batiment E	755						
Batiment F	731						
TOTAL	4478						
STATIONNEMENTS							
Dénomination	Quantité						
Couverts	40						
Exterieurs	35						
TOTAL	75						

### *Tableau des surfaces prévisionnelles*



*Perspective du projet*



*Perspective du projet*

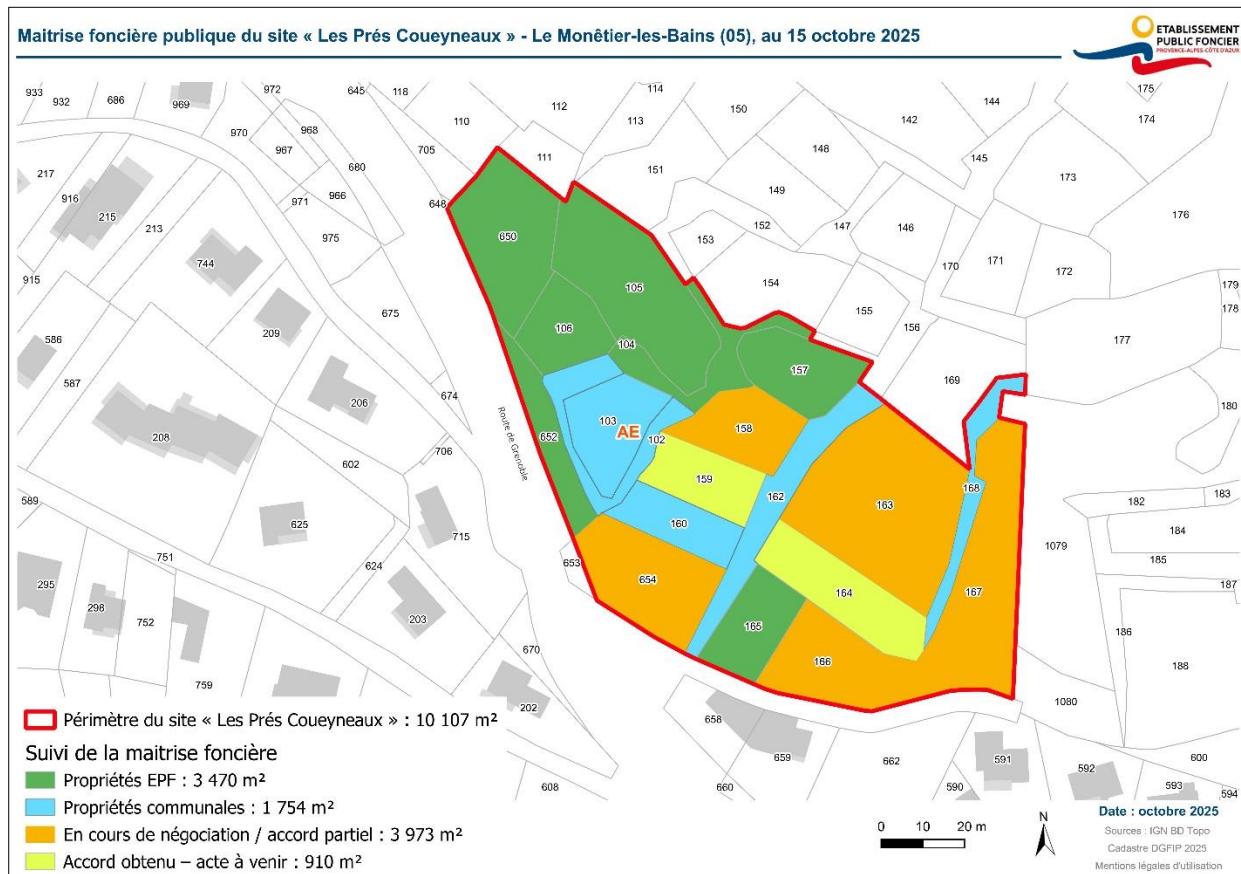
**ANNEXE 2 : Etat financier prévisionnel**

<u><b>Poste de dépenses</b></u>	<u><b>Montant HT (K€)</b></u>
<b>FONCIER OFS*</b>	<b><u>1 100 K€</u></b>
<b>COUT FONCIER OPERATEUR</b>	<b><u>843 K€</u></b>
<b>PORTAGE FONCIER OPERATEUR</b>	<b><u>100 K€</u></b>
<b>DROIT D'APPUI,</b>	<b><u>208 K€</u></b>
<b>REDEVANCE</b>	
<b>TAXES</b>	<b><u>418 K€</u></b>
<b>AUTRES FRAIS FONCIER</b>	<b><u>117K€</u></b>
<b>COUT DE CONSTRUCTION</b>	<b><u>11 723 K€</u></b>
<b>HONORAIRES TECHNIQUE, HONORAIRES DE GESTION</b>	<b><u>1 715K€</u></b>
<b>FRAIS ANNEXES (assurances, GFA, frais de commercialisation)</b>	<b><u>902K€</u></b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b><u>259K€</u></b>

<u><b>RECETTES</b></u>	<u><b>Montant HT (K€)</b></u>
<b>VENTES BRS</b>	<b><u>13 214 K€</u></b>
<b>3 549 m<sup>2</sup></b>	<b><u>3 929€ TTC/m<sup>2</sup> shab</u></b>
<b>VENTES LLS</b>	<b><u>1 386 K€</u></b>
<b>660 m<sup>2</sup></b>	<b><u>2 100 € HT/m<sup>2</sup> shab</u></b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b><u>1 500 K€</u></b>
<b>MARGE</b>	<b><u>658K€ soit 4,09%</u></b>

**ANNEXE 3 : Planning prévisionnel**

- Novembre/décembre 2025 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le programme et le protocole d'accord tripartite ;
- Janvier/février 2026 : Point de situation de l'avancement amiable de la maîtrise foncière et **signature si possible d'une première opérationnelle cession par promesse synallagmatique de vente** ;
- Février/mars 2026 : Engagement des études, **nécessaires au dépôt du PA/PC et de la** constitution du dossier de déclaration d'utilité publique ;
- Mai/juin 2026 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de déclaration d'utilité publique et le bilan consolidé ;
- Juin/juillet 2026 : Dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique ;

**ANNEXE 4 : Etat des acquisitions réalisées****1°) Carte sur la maîtrise foncière publique****2°) Montant prévisionnel Foncier EPF acquis et restant à acquérir**

Propriété EPF : acquisition réalisée	566 320 €
Propriété EPF : acquisition à venir	173 800 €
Foncier privé à acquérir, en cours de négociation	760 000 €
Frais d'acquisition, d'études et de portage	200 000 €
Propriété communale	300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 000 €</b>