

**Protocole d'accord portant sur l'achèvement de la  
Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Bel-Air**

**Entre**

La commune d'Avignon représentée par son Maire, habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal....., d'une part

Ci-après dénommé « la commune » ou « la Collectivité » ;

**Et**

CITADIS, société anonyme d'économie mixte au capital de 10 000 000 €, dont le siège social est à Avignon, Hôtel du Département, inscrite au RCS sous le n°B602 620 304, représentée par Mme Dominique SANTONI, Présidente- Directrice Générale en exercice,

Ci-après dénommée ou « la Société »,

**Il est exposé et convenu ce qui suit**

La Ville d'Avignon a souhaité engager l'aménagement du site de Bel Air d'une superficie de 28,2 hectares environ dans le cadre d'une future modification du PPRI et de l'ouverture à l'urbanisation cette zone

Cet aménagement devait permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global comprenant 500 logements environ, 23 600 m<sup>2</sup> de services, commerces et bureaux.

Il a été envisagé sous la forme d'une ZAC, créée par délibération du 24 septembre 2013.

Une concession d'aménagement passée le 9 janvier 2014, devenue exécutoire le 17 février 2024, a confié à CITADIS la réalisation de cette opération, pour une durée de 10 ans.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du 26 avril 2017.

Par avenant n°2 le programme d'aménagement a été en conséquence amendé, le programme de construction prévoyant 96 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- 67% de logements (collectif, intermédiaire et individuel) soit 65 000 m<sup>2</sup> représentant 900 logements (accession libre, logement abordable et logement social),

-3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des commerces et services de proximité

-environ 28 000m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements d'enseignement.

La participation prévisionnelle du concédant a été réévaluée à 3 806 000 € HT dont 2 366 000 € HT pour la concession renouvelée répartie comme suit :

- 1 397 000 € au titre de l'équilibre de l'opération (dont 500 000 € au titre de la concession renouvelée) inchangée,

- 2 409 000 € HT de participation contre remise d'équipements publics (dont 1 866 000 € HT au titre de la concession renouvelée, soit en augmentation de 866 000 €).

**Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :**

**ARTICLE 1 - OBJET**

**Le présent accord portant protocole de fin de convention** a pour objet de préciser les conséquences juridiques et financières de la fin de la convention publique d'aménagement en date du 9 février 2014, par laquelle la Ville d'Avignon a confié à CITADIS une convention publique pour l'aménagement de la ZAC de Bel Air.

Il traite ainsi :

- des conditions, modalités et délais de remise par la société et de rachat à la société des biens acquis ou réalisés dans le cadre de l'exécution de la convention
- des conséquences sur les modalités de l'imputation des charges de la société au bilan final de l'opération

**ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR – DUREE - CONSEQUENCE DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION RELATIF AU STATUT D'AMENAGEUR DE LA SOCIETE – QUITUS A LA SOCIETE**

Le présent protocole est conclu pour une durée pouvant aller jusqu'au 31 décembre 2024 à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement.

Le contrat de concession en ce qu'il désigne comme aménageur la SAEM CITADIS est achevé de plein droit à la date du 16 février 2024, permettant expressément à la collectivité de reprendre à son compte l'aménagement du périmètre de la concession d'aménagement échue, ou de nommer tout tiers de son choix comme aménageur à compter de cette date.

La SAEM CITADIS est donc libérée de ses droits et obligations et quitus lui est donné pour la réalisation de ses missions.

Elle est autorisée à imputer aux charges et aux produits de l'opération les dépenses et recettes prévues au bilan de pré-clôture de l'opération (CRAC arrêté au 31/12/2023).

**ARTICLE 3 – CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT**

**3.1. Equipements et ouvrages publics**

*Au terme de l'article 22.1 de la convention « - Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation ».*

Lesdits ouvrages seront remis par procès-verbal établi contradictoirement entre les parties.

Ce procès-verbal sera établi à la requête de l'aménageur et constatera la remise des ouvrages dans les conditions prévues à l'article 13.1 à 13.3 de la convention d'aménagement, en fonction des délais prévisionnel d'achèvement des travaux

Cette cession fera l'objet d'un acte authentique établi à la requête de la commune, que le concessionnaire s'engage à signer.

### **3.2. Biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus**

Au terme de l'article 22.2 de la convention, « *la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.*

*A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.*

*Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 16 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert »*

#### **3.2.1. Cession à des tiers des droits et obligations portant sur les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus**

La commune se réserve la possibilité de se substituer tout tiers de son choix en tant que bénéficiaire des transferts prévus au 4.2.2 pour tout ou partie de ces transferts.

#### **3.2.2. Biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus**

La valeur vénale globale des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, biens désignés dans l'état foncier du CRAC établi par CITADIS arrêté au 31/12/2023, ressort à un montant de 5 791 081 euros.

Les parties s'accordent pour régulariser le transfert de propriété des biens concernés qui n'auraient pas été revendus à l'échéance du présent protocole, au prix constaté au paragraphe précédent.

Tous les frais, taxes et honoraires afférents à cet acte de transfert seront à la charge de l'acquéreur.

Par dérogation à l'article 22.2 de la concession d'aménagement le concessionnaire s'engage à ne pas demander la régularisation du transfert de propriété des biens concernés avant le 31 décembre 2024.

Il est convenu que cette cession ne donnera pas lieu à une imputation conventionnelle des charges de la société au bilan de l'opération.

La société reste responsable de la conservation et de l'entretien des biens jusqu'au transfert effectif de propriété.

Les frais afférents seront imputés au bilan de clôture de l'opération.

#### **3.2.3. Contrats en cours**

Les contrats de toutes natures portant sur l'utilisation et l'entretien des biens visés à l'article 3.2.2. sont transférés à l'acquéreur.

La société s'assure de l'approbation par ses cocontractants dudit transfert.

#### **3.2.4. Clause de revoyure**

La Ville d'Avignon est tenue à délibérer au vu des avis préalables de la Direction de l'Immobilier de l'Etat concernant les conditions financières des transferts de propriété prévus.

Les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer les conditions financières des transferts de propriété, dans le cas où les avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'étaient pas conformes aux montants prévus pour ces transferts de propriété, afin de ne pas compromettre l'équilibre général du bilan de pré-clôture de la concession.

### **3.3. Travaux, études et données**

Le présent protocole autorise la société à finaliser les études et travaux engagés au titre de l'opération et à payer aux entreprises et hommes de l'art leurs situations et rémunérations durant la durée du protocole et dans le cadre du bilan de pré-clôture de l'opération.

Le concessionnaire transférera à la commune, ou à tout tiers de son choix, la propriété des études et documents dont la liste figure en annexe 1 du présent protocole dans le mois qui suivra la date d'échéance de la concession d'aménagement. Plus particulièrement, il fournira l'ensemble des documents techniques relatifs aux travaux exécutés afin de permettre la poursuite opérationnelle.

### **ARTICLE 4 - TRAITEMENT FISCAL – TVA ET DROITS D'ENREGISTREMENT**

Sous réserve de modification de la législation fiscale applicable rétroactivement au présent avenant, la transmission des biens détenus par le concessionnaire dans les conditions énoncées au 3 du présent protocole s'effectue comme énoncé ci-après :

-transmission en dispense de TVA sous le régime de l'article 257 bis du Code général des impôts, avec dispense des régularisations globales prescrites par les articles 207, III, 1 et VI, 2° de l'annexe II au Code général des impôts s'agissant du transfert d'une universalité totale ou partielle de biens telle que définie en particulier aux articles 1, 5 et 6 du présent avenant, dans le cadre de la reprise d'une activité ayant vocation à être continuée par le futur aménageur ;

-aucune régularisation ne sera à opérer concernant la TVA ayant grevé la réalisation des travaux visés à l'article 3.1, dans la mesure où le coût de ces biens s'intègre dans le prix de revient des terrains de la ZAC dont le prix de vente est imposable à la TVA (cession de terrains à bâtir ou d'immeubles neufs), ce, en application des § 460 et suivants de la doctrine administrative référencée BOI-TVA-IMM-10-30-20120912 issus de la jurisprudence Terrabair (Conseil d'Etat, 7 mai 1986, n°49911). De même, la TVA déclarée et collectée dans le cadre des livraisons à soi-même restera déductible au niveau du concessionnaire au titre de l'article 257 I 3 1° du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où l'administration fiscale viendrait à considérer que le transfert des biens visés à l'article 3 du présent protocole n'est pas éligible au régime de l'article 257 bis du Code général des impôts, le concessionnaire émettrait alors sans délai des factures rectificatives mentionnant la TVA sur le transfert des actifs de l'opération d'aménagement au bénéficiaire desdits transferts.

Le bénéficiaire s'acquittera de la TVA dans un délai de huit jours à compter de la réception desdites factures.

### **ARTICLE 5 – IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIETE AU BILAN DE CLÔTURE DE L'OPERATION**

Pendant la durée du présent protocole, et sauf dispositions contraires prévues aux articles précédents, la société est autorisée à imputer aux comptes du bilan de clôture de l'opération les rémunérations proportionnelles prévues à l'article 19-2 de la concession d'aménagement.

La rémunération de liquidation prévue au paragraphe 19-2 reste due à la société et imputée au bilan de clôture de l'opération.

### **ARTICLE 6 - SOLDE D'EXPLOITATION**

Le présent protocole confirme l'établissement du solde définitif d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2 du contrat de concession.

Il précise toutefois, considérant le caractère protocolaire des présentes que s'il est positif, ce solde sera reversé au concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul. A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, la Ville d'Avignon en supportera la charge.

Le

Pour ...,

Pour la commune,

## **Annexe 1 Récolement des études et données**

- Etudes environnementales : étude d'impact de l'opération et ses éventuelles annexes
- Dossier établi au titre de la loi sur l'Eau pour l'opération
- Etudes liées à la pollution des sols
- Eudes de sol
- Plans topographiques
- Promesse de vente EDELIS / CITADIS, fiches de lots et CCCT
- Eléments relatifs au suivi des études et du chantier EDELIS : échanges courriers, comptes rendus sur les différentes phases, engagements pris auprès du promoteur ayant un impact sur la nature des travaux à engager
- Marché de maîtrise d'œuvre urbaine CITADIS / Devillers dont : Pièces marché MOE, comptes rendus des études et échanges avec MOE Pièces Ecrites et graphiques MOE
- DCE et/ou marché global de travaux de CITADIS pour la phase 1 des espaces publics + DOE
- La / les convention(s) de gestion des terrains mise(s) en place par CITADIS sur les fonciers maîtrisés

Les documents graphiques devront être fournis en format PDF et dwg.