

**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION DE PORTAGE
ENTRE
LA COMMUNE DE PORTIVECHJU ET L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE
SIGNÉE LE 09 DÉCEMBRE 2022**

Entre :

La commune de Portivechju, située dans le département de Corse-du-Sud (2A), dont l'adresse est Mairie de Portivechju – 20537 PORTIVECHJU.

Représentée par son Maire en exercice, Jean-Christophe ANGELINI, dument habilité par la délibération du Conseil Municipal de Portivechju n° 26/XXX/LOG du 05 juin 2026

Ci-après désigné par « la Commune » ou la « Collectivité ».

Et :

Le groupe 3F SUD SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ, Société anonyme à directoire, dont le siège social est à MARSEILLE (13006) 72 avenue de Toulon, identifié au SIREN sous le numéro 415750868.

Représenté par Monsieur Jean Pierre SAUTAREL, agissant en qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration du 13 juin 2005 et depuis renouvelé à ses fonctions par délibérations du Conseil d'Administration, la dernière du 28 juin 2024.

Agissant en vertu des pouvoirs que la loi et les statuts de la société, et plus précisément l'article 16 de statuts, confèrent au Directeur Général, ainsi qu'en en vertu d'une délibération du conseil d'administration de la société en date du ****.

Et :

L'Office Foncier de la Corse, Etablissement Public à caractère industriel et commercial conformément aux dispositions de l'article 148 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », créé par délibération de l'Assemblée de Corse N° 14/093 AC du 17 juillet 2014, dont le siège est situé à AJACCIO (20000), 22 cours Napoléon.

Représenté par son Président, Monsieur Gilles SIMEONI, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté n° 21/053 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse du 27 juillet 2021,

Et, régulièrement désigné à cette fonction suivant du Président du Conseil Exécutif de Corse en date du

Ci-après désigné par « O.F.C. ».

PREALABLEMENT A L'AVENANT OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

1° Préambule

Le Conseil d'Administration de l'O.F.C. a, par la délibération n° CA-*** du ****, approuvé l'acquisition et le portage d'un terrain sis Commune de Portivechju, cadastré section D numéro 1203 d'une superficie de 18 523 m², située Lieu-dit Pruneddu. Stratégiquement situé à proximité de l'agglomération, d'équipements sportifs communaux et de quartiers résidentiels. L'agglomération fait partie des formes urbaines identifiées par la loi littorale et mentionnées dans le livre IV du PADDUC.

La Commune souhaite par le biais de cette acquisition réaliser avec l'intervention d'un opérateur social, des Logements Locatifs sociaux (LLS), de type PLAI, PLS, PLUS, afin de garantir une mixité sociale du programme.

Une convention opérationnelle a été signée le 09 décembre 2022 entre la commune de Portivechju et l'O.F.C. L'O.F.C. est propriétaire de la parcelle, suivant acte authentique reçu le 19 décembre 2022. Cette acquisition a été réalisée par le biais du Plan Exceptionnel d'Investissement (PEI).

La date limite de rétrocession selon la convention de portage est portée au 19 décembre 2027.

La commune de Portivechju, dans une correspondance du 13 mai 2025 a sollicité, dans le cadre du projet de création de logements sociaux porté par la Commune, la rétrocession directe du bien à la société 3F SUD qui interviendra sur cette opération et dont le conseil d'administration et le comité d'investissement ont délibéré favorablement en ce sens.

Considérant les dispositions des articles 15, 16 et 17 de la convention de portage du 09 décembre 2022.

Considérant, la correspondance du 13 mai 2025 du Maire de la commune de Portivechju, Monsieur Jean-Christophe ANGELINI, demandant la rétrocession directe du bien à la société 3F SUD.

Considérant la délibération du Conseil Municipal de la commune de Portivechju n° 26/XXX/LOG du 05 juin 2026.

Considérant la délibération du Conseil d'Administration de la société 3F SUD n° XXX du XX XXX XXXX.

Considérant la délibération du Conseil d'Administration de l'O.F.C. n°CA-**-** du XX XXXX portant Demande de rétrocession à 3F SUD - Avenant n° 1 à la convention de portage - commune de Portivechju parcelle D 1203.

L'O.F.C. et la société 3F SUD doivent conclure une promesse de vente sur la parcelle D 1203 en pleine propriété.

Ceci exposé il est passé à l'avenant objet des présentes :

1° Convention de portage du 09 décembre 2022

L'Office Foncier de la Corse, la Ville de Portivechju et 3F SUD conviennent qu'à la fin du portage, consentie pour une durée de cinq années (du 19 décembre 2022 au 19 décembre 2027) et conformément aux conditions prévues par la convention de portage initiale signée le 9 décembre 2022 la rétrocession se fera directement à l'opérateur 3F SUD, sous réserve que l'ensemble des conditions suspensives de la promesse de vente à signer entre l'OFC et 3F SUD soient réalisées. A défaut de la réalisation d'une ou plusieurs desdites conditions suspensives la rétrocession sera effectuée au profit de la commune de Portivechju

S'agissant de la convention de portage initiale signée le 09 décembre 2022 entre l'O.F.C. et la commune de Portivechju, la société 3F SUD :

- atteste avoir été destinataire de ladite convention de portage,
- atteste avoir parfaitement pris connaissance des dispositions de ladite convention,
- s'engage à respecter les objectifs et les conditions fixés par la convention du 09 décembre 2022 et ses avenants.

2° Durée de la convention - Résiliation

Aux termes de l'article 4 de la convention initiale il est stipulé une durée de portage de 5 (cinq) années à compter de la date d'acquisition, soit à compter du 19 décembre 2022.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties, si la société 3F SUD ne peut mener à bien l'opération du fait de la non-réalisation d'une ou des conditions suspensives figurant dans la promesse de vente ou en cas de non levée d'option par cette dernière.

En ce cas, la résiliation pourra être décidée soit par :

- l'assemblée délibérante de la commune de Portivechju et du conseil d'administration de la société 3F SUD conjointement,
- le conseil d'administration de l'O.F.C.

Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'O.F.C. et à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la commune de Portivechju dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter le bien acquis par l'O.F.C. dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 18 de la convention initiale.

La collectivité pourra être tenue de rembourser à l'O.F.C. l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Si, malgré la réalisation de toutes les conditions de la promesse de vente conclue entre l'O.F.C. et 3F SUD, notamment les conditions suspensives, la société 3F SUD décidait de ne pas acquérir le bien, cette dernière devra verser à l'O.F.C. l'indemnité d'immobilisation stipulée par ladite promesse de vente.

En ce cas, si le bien doit être racheté par la Collectivité en application de l'article 15 de la convention de portage du 09 décembre 2022, le prix de vente par l'O.F.C. à la Collectivité sera diminué du montant de l'indemnité d'immobilisation versée par 3F SUD à l'O.F.C.

Si la vente à 3F SUD ne se réalise pas par suite de la non-réalisation d'une des conditions de la promesse de vente conclue entre l'O.F.C. et 3F SUD, notamment une condition suspensive, aucune indemnité d'immobilisation ne sera versée par la société 3F SUD.

3° Dispositif de suivi

L'O.F.C. fera parvenir annuellement à la Collectivité un bilan de l'acquisition ainsi que le suivi du prix de revient. La Collectivité s'engage à communiquer ces éléments à la société 3F SUD.

Sur sollicitation de l'O.F.C., de la Collectivité ou de la société 3F SUD, les parties, ainsi que tout partenaires concernés, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

4° Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la convention ou du présent avenant, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de BASTIA.

5° Engagement de rachat des biens acquis

Si la rétrocession n'est pas effectuée au profit de la société 3F SUD ou de l'une de ses filiales, la Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'O.F.C. au plus tard au terme de la durée maximum de portage (soit le 19 décembre 2027) et au prix calculé selon les modalités de la convention du 09 décembre 2022.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant de la cession arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

6° Conditions juridiques de la revente

La revente au profit de la société 3F SUD est soumise à la levée des conditions suspensives mentionnées dans la promesse de vente signée entre l'Office Foncier de la Corse et la Société 3F SUD.

La société 3F SUD prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, libre de tous occupants, sans recours contre l'O.F.C. ou la Commune de Portivechju.

La société 3F SUD jouira et supportera les éventuelles servitudes actives comme passives grevant le bien objet des présentes.

L'O.F.C. déclare toutefois :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale sur le bien ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant, le cas échéant, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme ou celles relatées dans l'acte d'acquisition du 19 décembre 2022.

Les frais afférents à la cession seront supportés par l'acquéreur.

La cession à la société 3F SUD sera assujettie de clauses, permettant de garantir le respect par cette dernière des objectifs partagés, définies en préambule de la convention initiale du 09 décembre 2022.

Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans le préambule de la convention initiale du 09 décembre 2022 et ses éventuels avenants.

7° Détermination du prix de cession

Il est ici repris pour rappel les modalités de détermination du prix de vente tel que cela est mentionné aux termes de l'article 18 de la convention de portage, celles-ci ne faisant l'objet d'aucune modification aux termes du présent avenant :

« Article 18 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- *le prix d'acquisition du bien ;*
- *les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.) ;*
- *le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;*
- *les coûts de gestion supportés par l'OFC et ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurances, impôts, charges de copropriété, etc.) ;*
- *les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;*
- *le coût des études liées au site ;*
- *les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;*
- *les sommes dues au titre du taux d'actualisation.*

L'Office Foncier de la Corse indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, celle-ci trouvera application sur la marge pratiquée lors de la revente du bien acquis dans le cadre de la présente convention. Le régime de la TVA retenu sera celui applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

b) Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'O.F.C. pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'O.F.C. ;
- les éventuelles recettes locatives perçues par l'O.F.C. pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, et sociaux se substituant à la Collectivité, la revente sera réalisée sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre. »

8° Pénalités en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la société 3F SUD dédommagera l'O.F.C. d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation, incluant les cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'O.F.C. et dont aurait profité la société 3F SUD.

Si, de sa propre initiative, dans les cinq ans de la revente, la société 3F SUD ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans la convention initiale du 09 décembre 2022 et ses éventuels avenants ou fait du bien qui lui a été revendu une utilisation incompatible avec ses engagements, elle est immédiatement redevable, personnellement et individuellement, envers l'O.F.C., en sus du remboursement des frais d'actualisation, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession pour cette opération, sans que la société 3F SUD ne puissent appeler solidairement la commune de Portivechju en paiement.

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.

9° Convention de portage et avenant

Toutes les autres dispositions et clauses visées à la convention de portage initiale du 09 décembre 2022 et non modifiées par le présent avenant demeurent pleinement applicables à l'ensemble des parties aux présentes.

En cas de contradiction entre la convention initiale et le présent avenant, les dispositions du présent avenant seront prioritaires.

Les parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité et la validité ou la force probante du présent avenant et de la convention initiale du 09 décembre 2022.

Fait en 4 exemplaires originaux, A, le

Pour l'Office Foncier de la Corse,
Le Président,

Pour 3F SUD,

Pour la Ville de Portivechju,
Le Maire,

Gilles SIMEONI

Julie DA COSTA-TRAMU

Jean-Christophe ANGELINI