

EXTRAIT
du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
de la Commune de PERTUIS
Séance du 16 décembre 2025

N° 25.DU.402

OBJET : DEFINITION DES CRITERES DEFINISSANT LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS EN ACCESSION A PRIX MAITRISE DE LA ZAC DU JAS DE BEAUMONT.

L'an 2025 (DEUX MILLE VINGT-CINQ), et le 16 (SEIZE) le Conseil Municipal de la Commune de PERTUIS s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Ilôt Saint Pierre situé Place Saint Pierre à PERTUIS, en session ordinaire du mois de DECEMBRE sous la présidence de Monsieur Roger PELLENC, Maire et la désignation de Anne-Priscille BAZELAIRE en qualité de secrétaire de séance.

Etaient présents : Mesdames, Messieurs, Henri LAFON, Marie Ange CONTÉ, Anne Priscille BAZELAIRE, Stéphane SAUVAGEON, Nathalie BRAMIN, Lucien GALLAND, Corinne DUPAQUIER, Jean Michel APPLANAT (à partir de 18h44),
Adjoints.

Bernard ALAMELLE, Éric BANON, Valérie BARDISA (à partir de 18h52), Christina BÉRARD (à partir de 18h38), Nicole BLANC (à partir de 19h05), Pierre CRUMIÈRE, Jacqueline DESCAMPS, Jean Jacques DIAS, Pierre GABERT, Pierre GENIN, Yves GUEDJ, Agathe JOSEPH (à partir de 19h28), Nadine LEHMANN-DRIES (à partir de 18h37), Jean François MIRETTI, Jérôme NARBONNE, Cédric PERRY (à partir de 19h37), Christophe SUTEAU, **Conseillers municipaux.**

Absents ayant donné procuration :

Marie Christine AUDISIO à Jean François MIRETTI
Thierry DUBOIS à Henri LAFON
Maryse SOUCHAY à Jacqueline DESCAMPS

Absents :

Nadine LEHMANN-DRIES (jusqu'à 18h37)
Christina BÉRARD (jusqu'à 18h38)
Jean Michel APPLANAT (jusqu'à 18h44)
Valérie BARDISA (jusqu'à 18h52)
Nicole BLANC (jusqu'à 19h05)
Agathe JOSEPH (jusqu'à 19h28)
Cédric PERRY (jusqu'à 19h37)
Michel AUTRAN
Jacques BARONE
Caroline DANDRE
Anne Marie HUASCAR
Virginie LEGRAND
Thi Vinh Thuy NGUYEN-TALIANA

Mes chers collègues,

Près de quarante ans après son ouverture à l'urbanisation et dix ans après les premiers travaux de définition de la ZAC, le projet du Jas de Beaumont Sud est entré dans ses phases opérationnelles.

Après les travaux de desserte menés par la ville et la Métropole AMP depuis le début 2025, les travaux d'aménagement de la concession métropolitaine ont démarré en ce début décembre 2025.

Comme prévu par le dossier de réalisation validé par la Métropole et la Ville, 382 logements et services seront développés dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dont 40% de logements locatifs sociaux (du PLS au PLAI) et 30% de logements en accession sociale.

Les permis de construire ont accordés à la rentrée 2025 après concertation avec les associations de quartiers.

Les logements en accession sociale seront commercialisés sous deux formes : 40 logements sous Bail Réel et Solidaire (BRS) par le biais d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), le solde étant commercialisé sous la forme de logements en accession à prix maîtrisés.

Il appartient à la Ville de définir les critères d'éligibilité à l'acquisition de logements en accession à prix maîtrisé de la ZAC tels qu'identifiés dans le Dossier de Réalisation et par le Contrat de Mixité Sociale 2023/2025.

Exposé des motifs :

Le concessionnaire ANGELOTTI a obtenu durant l'été 2025 les permis de construire pour la réalisation d'environ 382 logements prévus dans la ZAC du Jas de Beaumont dont 40% de logements locatifs sociaux (soit environ 155 logements) et 30% de logements en accession sociale (soit environ 120 logements).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain, couvrant la période 2023-2028, a été arrêté par le Conseil Métropolitain Aix-Marseille-Provence du 16 mars 2023. L'axe 3.3 du PLH porte sur le développement d'une offre abordable en accession et en locatif.

En effet, l'accession à la propriété des ménages aux revenus intermédiaires et moyens, particulièrement les jeunes ménages et les classes moyennes, est rendue difficile par les prix importants du marché qui sont en inadéquation avec la capacité de ces derniers à financer leur premier achat.

En conséquence, le programme de la ZAC du Jas de Beaumont et le document d'urbanisme en vigueur imposent de réserver au minimum 30 % des logements produits à la réalisation de logements en accession à prix maîtrisés.

Ces logements correspondent à un dispositif d'aide à l'achat qui permet d'acheter un logement neuf à un prix inférieur au prix du marché.

Les logements en accession sociale seront commercialisés sous deux formes : 40 logements sous Bail Réel et Solidaire (BRS) par le biais d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), le solde étant commercialisé sous la forme de logements en accession à prix maîtrisé.

Les logements à prix maîtrisés résultent d'un partenariat entre la métropole, la municipalité et l'aménageur/promoteur ANGELOTTI, et d'engagements pris par ce dernier, et sont accessibles sous conditions de ressources.

Afin de s'assurer que le dispositif ne soit pas détourné de son objectif, la commune de Pertuis souhaite privilégier des critères axés autour de :

- la situation de l'acquéreur qui vise à privilégier les primo-accédants possédant un niveau de ressources intermédiaires,
- l'affectation du bien à l'usage de résidence principale de l'acquéreur,

- des clauses non spéculatives.

La société ANGELOTTI PROMOTION s'engage donc à commercialiser les logements correspondants à un prix de 3 200 euros en moyenne le m² pour l'accession à prix maîtrisé de logements collectifs ou individuels, contre environ 4 200 euros pour la promotion libre.

Il est donc proposé que la société ANGELOTTI PROMOTION s'engage à réserver ces logements à prix maîtrisés à des acquéreurs respectant les critères cumulatifs suivants, dans le cadre d'une attestation sur l'honneur retranscrite dans tous les actes de vente successifs :

Situation du futur acquéreur :

- Afin de justifier une position de primo-accession, ne pas être propriétaire depuis au moins deux ans de tous biens immobiliers directement ou par l'intermédiaire d'une société,
- Justifier de ressources inférieures au plafond légal permettant l'accès au logement financé en Prêt Locatif Social (exemple pour un couple marié ou pacsé sans enfant, revenu inférieur à 40 000 euros. (source : service-public.fr).

Affectation du bien à usage de résidence principale :

- Obligation d'un usage personnel à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 8 ans, avec une occupation minimale de 10 mois par an,
- Interdiction de :
 - transformer le bien en local à usage professionnel,
 - l'affecter à la location meublée ou non,
 - l'affecter à la location saisonnière,
 - l'utiliser comme résidence secondaire.
- Obligation de prendre possession du bien dans le mois suivant la remise des clés par le vendeur.

Clauses anti spéculatives :

- Interdiction de revente du bien pendant une durée de 8 ans sauf circonstances exceptionnelles dérogatoires limitativement énumérées :
 - décès,
 - divorce ou rupture de PACS,
 - licenciement économique ou mutation professionnelle à plus de 50 km du fait de l'employeur,
 - décision de justice prononçant le surendettement de l'acquéreur,
 - invalidité permanente et totale.

En cas de revente dans l'un des cas susmentionnés, le prix de vente ne pourra excéder le montant TTC du prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition et indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction et devra être réalisée avec un acquéreur primo-accédant remplissant les différentes conditions énumérées ci-dessus.

En cas de revente dans l'un des cas susmentionnés, l'acquéreur devra en informer la commune de Pertuis par courrier recommandé avec accusé de réception préalablement à la signature de la promesse de vente des biens vendus en précisant le prix de revente justifié au regard des critères énumérés.

L'absence de réponse de la commune de Pertuis dans les deux mois suivant sa réception vaudra accord de la collectivité.

La commune de Pertuis pourra proposer des candidats remplissant les conditions énumérées ci-dessus pour faciliter la revente du bien.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme ;
VU le Programme Local de l'Habitat métropolitain approuvé par le Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence le 16 mars 2023 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2015, la modification n°1 approuvée le 4 juillet 2017, la mise à jour du 11 janvier 2019, la modification n°2 approuvée le 17 décembre 2020, la mise à jour n°5 du 13 mars 2023 et les modifications n°3 et n°4 approuvées le 12 octobre 2023 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 5 décembre 2024 par le Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence ;
VU la délibération du Conseil Municipal de Pertuis du 19 décembre 2023 portant approbation du dossier de réalisation et du programme des Equipements Publics de la ZAC du Jas de Beaumont ;
VU la délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence du 27 juin 2024 portant approbation du Rapport de Présentation et du Programme des Equipements Publics de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis ;
VU les permis de construire n°84089 24H0073 et n°84089 24H0075 obtenus par la société ANGELOTTI PROMOTION représentée par Monsieur Roch ANGELOTTI, pour la création d'environ 84 logements en accession à prix maîtrisé ;

Au vu de ce qui précède et ouï l'exposé de son Président, le Conseil Municipal :

VOTE A L'UNANIMITÉ

- ▶ **APPROUVE** les critères d'éligibilité rapportés ci-dessus ;
- ▶ **PROCEDE** au contrôle du respect des conditions de revente susmentionnées des biens immobiliers de ce programme ;
- ▶ **PROPOSE**, le cas échéant, un candidat acquéreur remplissant les conditions d'éligibilité ;
- ▶ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer, ou dans le cas où ce dernier serait empêché, un adjoint pris dans l'ordre des nominations, à intervenir aux droits de la Ville pour la signature de tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Le Directeur Général des Services,
Julien DALMAS.**

**La Secrétaire de séance,
Anne-Priscille BAZELAIRE.
Anne-Priscille BAZELAIRE | Elu DEEJ**



Le 29 déc. 2025

Certifié exécutoire,
Publié le 18 décembre 2025.