



COMMUNE DE PERTUIS

ZAC JAS DE BEAUMONT

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

- I/ INTRODUCTION
- II/ NOTE DE CONJONCTURE SUR L'EXERCICE ECOULE
- III/ BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE
- IV/ PLAN DE TRESORERIE ACUALISE
- V/ PLANNING D'OPERATION
- VI/ DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE
- VII/ CESSIONS
- VIII/ SUBVENTIONS
- IX/ RAPPORT SUR L'EXERCICE DE PREROGATIVES PUBLIQUES

I/ INTRODUCTION

La ZAC du Jas de Beaumont a été créée par le Conseil de Métropole du 17 octobre 2016, le bilan de la concertation et le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact ont été approuvés à ce même Conseil Métropolitain.

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 JAS DE BEAUMONT compte tenu de l'intérêt économique de cette opération.

Les obligations du Concessionnaire sont définies à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme. Elles comprennent notamment :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession,
- La réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- La mission foncière pour le rachat des terrains à l'EPF PACA et pour l'acquisition des terrains résiduels,
- La vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur de la concession.

En 2020, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, l'Aménageur Angelotti Aménagement a été désigné concessionnaire pour réaliser l'aménagement de la ZAC Jas de Beaumont. La Métropole a attribué la concession d'aménagement à la société Angelotti par la délibération n°URBA 024-8374/20/CM en date du 31 juillet 2021.

Le traité de concession entre le Concédant et le Concessionnaire a été signé le 7 octobre 2020 et transmis en Préfecture le 13 octobre 2020.

II/ NOTE DE CONJONCTURE SUR L'EXERCICE ECOULE

L'année 2021 a été consacrée à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC JAS DE BEAUMONT, à la production des compléments de l'étude d'impact demandés par la MRAE, à la conception du dossier de modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC, à la création du schéma de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC et au-delà, et à l'élaboration du dossier d'autorisation environnementale unique.

A/ FONCIER

Le 26 novembre 2021, une promesse de vente a été signée entre l'EPF et le Concessionnaire pour une durée de 13 mois. La date butoire est le 31 décembre 2022.

Un calendrier portant sur la réalisation de conditions suspensives a été mis en place lors de la signature de cette dernière.

1/ Autorisations d'urbanisme au profit de l'ACQUEREUR

Conditions suspensives	Date de dépôt	Date de réalisation
Dossier de réalisation de la ZAC purgé de tout recours	Avant le 31 décembre 2021	30 août 2022
Modification du PLU opposable et purgé de tout recours (Modification n°4 du PLU avec l'ouverture d'une partie de la zone 2AUb pour rendre l'aménagement possible).	Documents remis le 22 octobre 2021	30 octobre 2022

2/ Conditions techniques

Conditions suspensives	Date d'engagement	Date de réalisation
Etude Pollution		26 février 2022
Etudes géotechniques G2	En cours de réalisation	26 mai 2022
Etude environnementale	Jointe au dépôt du dossier de réalisation de la ZAC	30 août 2022 (avec dossier de réalisation de la ZAC)
Autorisation dossier Loi sur l'eau purgée de tout recours	31 janvier 2022	30 novembre 2022

3/ Conditions diverses :

Conditions suspensives	Date d'engagement	Date de réalisation
Non contestation par les voisins du bornage des parcelles		30 juin 2022

S'agissant des terrains appartenant à des propriétaires privés, le Concessionnaire n'a pas pris attache auprès d'eux en 2021.

B/ PROCEDURES : ASPECTS TECHNIQUES

- Le groupe scolaire est en cours de construction ;
- La validation définitive du schéma et des principes d'aménagement de la ZAC par la Commune et la Métropole est intervenue ;
- L'élaboration de la modification du PLU : mise en cohérence du règlement sur le stationnement et sur le nombre de logements (conforme au dossier de création de la ZAC) et non en SDP ;
- La présentation à l'ensemble des gestionnaires des réseaux (AEP, EU et EP) et de services publics (collecte OM) du schéma d'aménagement de la ZAC ;

- La réalisation des compléments demandés par la MRAE lors de son avis rendu sur l'étude d'impact ;
 - o Etude sur la qualité de l'air,
 - o Etude acoustique,
 - o Etude sur la circulation.
- La tenue des réunions de présentation du nouveau plan d'aménagement de la ZAC aux différents comités d'intérêt de quartier (CIQ et AAQM).

C/ COMMERCIALISATION

En 2021, aucun produit n'a été commercialisé.

D/ PERSPECTIVE POUR L'ANNEE 2022

Les perspectives pour l'année 2022 sont les suivantes :

- Déposer le Dossier d'autorisation environnementale unique ;
- Participer à la finalisation des études hydrauliques portées par la Métropole et confié la Commune quant à l'exutoire du réseau pluvial dans l'Eze et les bassins d'écêtement amont;
- Finaliser le dossier de réalisation de la ZAC ;
- Réaliser les différentes études de sol ;
- Constituer et déposer le dossier complet de la modification N°4 du PLU de PERTUIS permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC JAS DE BEAUMONT ;
- Procéder à l'acquisition du foncier détenu par l'EPF ;
- Finaliser les négociations foncières avec les derniers propriétaires privés compris dans le périmètre de la ZAC.

III/ BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

A /DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à 18 521 958 € HT.

- Etudes opérationnelles

Le montant total des études reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (760 000 € HT).

- Foncier

Pour rappel, ce poste regroupe, outre les acquisitions foncières auprès de l'EPF, les autres acquisitions foncières (indemnités de emploi incluses), les frais d'acquisition et les frais de portage et d'actualisation.

Le montant total de ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (5 367 742 €).

- Mise en état des sols
Pour rappel, ce poste regroupe la dépollution, la géotechnique, la démolition, la provision pour fouilles archéologiques, la révision des prix et les aléas techniques.
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (30 000 € HT).
- Travaux
Pour rappel, ce poste regroupe outre tous les réseaux VRD, la place centrale, les stationnements sous la place publique, le parc public, les cheminements piétons, les noues, la révision des prix et les aléas techniques, divers et imprévus.
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (8 755 131 € HT).
- Fonds de concours et équipement
Pour rappel, ce poste regroupe la participation à l'école à verser à la ville de PERTUIS et la participation aux VRD externes à la zone : giratoire, exutoire pluvial à verser à la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE.
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (1 419 000 € HT).
- Divers
Pour rappel, ce poste regroupe les frais financiers, les frais divers (communication, commercialisation...), les frais de gestion intercalaire du foncier, les impôts fonciers, les assurances et les honoraires de gestion Aménageur.
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (2 190 085 € HT).

B /RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à 19 316 830 HT €

- Cession de charges foncières
Pour rappel, ce poste regroupe la cession de charges foncières pour le logement locatif social (LLS), pour l'accession aidée (AA), pour l'accession libre (AL), pour les Individuels libres, pour les commerces/bureaux et pour les places de stationnement à céder aux promoteurs des bureaux et des commerces ;
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (19 116 830 HT).

- Participations constructeurs

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (sans objet).

- Subventions

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (200 000 €).

- Participation du Concédant

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession. Il n'y a aucune participation d'équilibre.

C/ RESULTAT D'EXPLOITATION

En 2020 et 2021, aucun produit n'a été commercialisé. Il n'y a donc pas de recettes, uniquement les charges vues dans le tableau précédemment.

IV/ PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

Le plan de trésorerie pluriannuel n'a pas été actualisé car aucun évènement en 2020 et 2021 n'est venu modifier ce dernier.

V/ PLANNING D'OPERATION

Selon l'article N°11 du traité de concession : « le phasage général de l'opération est proposé par le candidat dans l'annexe 8 ».

Les éléments intangibles de ce phasage sont :

FAIT	DATE	STATUT
Etablissement du plan parcellaire	6 mois à compter de la date de notification du traité	Remis le 4 mars 2021
Production du Dossier de réalisation et du Dossier Lois sur l'eau/Autorisation Environnementale unique	9 mois à compter de la date de notification du traité	DR Remis le 31 décembre 2021 DLE déposé le 31 janvier 2022
Réalisation de la mission AVP	12 mois à compter de la date de notification du traité	AVP remis le 31 décembre 2021
Finalisation des acquisitions foncières auprès de l'EPF	Avant fin 2022	Sans objet
La production de logements sociaux	Etalée dans le temps	Sans objet

Le dossier de réalisation n'a pas pu être approuvé tel que prévu dans le planning prévisionnel annexé au traité de concession signé par la société ANGELOTTI AMENAGEMENT le 18 septembre 2020 et par le Président de la Métropole le 07 octobre 2020, puis notifié au Concessionnaire le 13 octobre 2020. En effet, il devait être déposé au mois d'août 2021, mais la commune n'avait pas encore accepté le plan d'aménagement de la ZAC. Ainsi le programme des équipements publics, composante du dossier de réalisation, ne pouvait pas être produit.

De plus, nous avons été dans l'obligation de changer d'Architecte, car l'agence FONTES ne souhaitait plus travailler sur le projet.

