

COMMUNE DE PERTUIS

ZAC JAS DE BEAUMONT

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

- 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 2022 a été consacrée à la finalisation de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC JAS DE BEAUMONT, à la production des inventaires de la faune et de la flore pour les périodes automnales et hivernales, à la finalisation de la conception du dossier de modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC, et au dépôt 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 Récépissé dépôt du dossier en date du 23 décembre 2021	30 août 2022 Non réalisée, nouvelle date à prévoir
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 Non réalisée, nouvelle date à prévoir

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 Réalisée
Etude environnementale	Jointe au dépôt du dossier de réalisation de la ZAC	30 août 2022 (avec dossier de réalisation de la ZAC) Non réalisée, même date que celle dossier ZAC à prévoir
Autorisation dossier Loi sur l'eau purgée de tout recours	31 janvier 2022	30 novembre 2022 Non réalisée, prévoir nouvelle date

3/ Conditions diverses :

Conditions suspensives	Date d'engagement	Date de réalisation
Non contestation par les voisins du bornage des parcelles		30 juin 2022 Non réalisée, nouvelle date à prévoir

Concernant cette promesse de vente, il a été entendu avec l'EPF qu'un avenant de prorogation serait signé quand nous aurions plus de visibilité sur le planning prévisionnel de l'obtention des autorisations administratives et notamment le dossier de réalisation de la ZAC et de la modification du PLU.

S'agissant des terrains appartenant à des propriétaires privés, le Concessionnaire n'a pas pris attaché auprès d'eux en 2022, et prévoit de le faire en 2023, toujours dans le souci de leur donner une visibilité fiable sur le planning.

B/ PROCEDURES : ASPECTS TECHNIQUES

- Le groupe scolaire est achevé;
- Le schéma et des principes d'aménagement de la ZAC sont validés par la Commune et la Métropole ;
- La finalisation de 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 ;
- Le dépôt du dossier d'autorisation environnementale unique le 31 janvier 2022 ;
- La réalisation des investigations complémentaires au niveau de la faune et de la flore pour les périodes automnales et hivernales demandées par la DREAL lors d'une demande de pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale unique;
- La finalisation des études hydrauliques portées par la Métropole et confiées à la Commune quant à l'exutoire du réseau pluvial dans l'Eze et les bassins d'écroulement amont ;

C/ COMMERCIALISATION

En 2022, aucun produit n'a été commercialisé.

D/ PERSPECTIVE POUR L'ANNEE 2023

Les perspectives pour l'année 2022 sont les suivantes :

- Finaliser le dossier de réalisation de la ZAC et le faire approuver,
- Réaliser le bornage périmétrique contradictoire,

- Déposer et faire approuver 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 ;
- Mener les investigations sur la faune et la flore jusqu'à la fin du printemps ;
- Obtenir l'autorisation environnementale unique.

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

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE
COMMUNE DE PERTUIS
ZAC JAS DE BEAUMONT

SUIVI DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ACTUALISATION 31/12/2022										Etabli le 30/12/2022				
CHARGES										PRODUITS				
BASE bilan annuel Traités de concession en date du 7 octobre 2020		montant total des exercices précédents	montant exercice 2022	CUMUL REALISE AU 31/12/2022	reste à réaliser	TOTAL actualisé	BASE dossier de réalisation				montant total des exercices précédents	montant exercice 2022	RESTE à réaliser	TOTAL actualisé
ACQUISITIONS FONCIERES							QUANTITE	UNITE	TAUX UNITAIRE	TOTAL	VENTE CA HT	VENTE CA HT	VENTE CA HT	VENTE CA HT
FONCIER BRP PIVA		4 350 000	-	-	4 350 000	4 350 000								
PROPRIETAIRES PRIVES														
13400 M2 x 40,00 EURO HT / M2		400 000	-	-	400 000	400 000	12542	M2 SDP	100	2 257 500	-	-	2 257 500	2 257 500
FRAIS FRAIS ACQUISITION (NOTAIRE + DROITS)		150 342	-	-	150 342	150 342								
FRAIS DE PORTAGE ET ACTUALISATION		305 400	-	-	305 400	305 400								
TOTAL FONCIER		5 367 742	-	-	5 367 742	5 367 742	9408	M2 SDP	270	2 259 020		-	2 259 020	2 259 020
PARTICIPATION														
AL REOLE A VERSER A LA VILLE DE PERTUIS		1 200 000	-	-	1 200 000	1 200 000								
PARTICIPATION GRATUITE		210 000	-	-	210 000	210 000	465	M2 SDP	420	105 050		-	105 050	105 050
TOTAL PARTICIPATIONS ET TAXES		1 410 000	-	-	1 410 000	1 410 000								
HONORAIRES TECHNIQUES		760 000	81 701	170 000	588 299	760 000	32000	M2 DE TERREIN	305	12 320 000		-	12 320 000	12 320 000
TRAVAUX INFRASTRUCTURES INTERIEURES AU PERIMETRE ZAC		8 402 400	-	-	8 402 400	8 402 400	3000	M2 SDP	250	600 000		-	600 000	600 000
PROFONDEUR REPEREES		352 032	-	-	352 032	352 032								
TOTAL TRAVAUX		8 755 131	-	-	8 755 131	8 755 131								
MISE EN ETAT DES SOLS		30 000	-	-	30 000	30 000	65	Nombre de passes	13200	1 144 000		-	1 144 000	1 144 000
HONORAIRES GESTION AMENAGEUR		772 873	-	-	772 873	772 873								
FRAIS FINANCIERS		545 835	-	-	545 835	545 835								
ASSURANCES		95 151	-	-	95 151	95 151								
FRAIS DE GESTION INTERCALAIRE DU FONCIER		60 020	-	-	60 020	60 020								
IMPOTS FONCIERS		100 000	-	-	100 000	100 000								
FRAIS COMMUNICATION COMMUNICATION		570 505	-	-	570 505	570 505								
TOTAL FRAIS AMENAGEUR		2 190 064	-	-	2 190 064	2 190 064								
TOTAL DES CHARGES		18 321 957	81 701	170 000	18 351 877	18 351 877								
MARGE ALEAS		704 873	-	-	704 873	704 873								
TOTAL CA HT		19 316 830	-	-	19 316 830	19 316 830	TOTAL PRODUITS HT			19 316 830	-	-	19 316 830	19 316 830

En 2022, 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 événement en 2022 n'est venu modifié 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	Non réalisé
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.

Un délai supplémentaire a été octroyé par l'autorité Concédante au Concessionnaire par un courrier en date du 3 juin 2021.

Le dossier de réalisation a bien été remis par l'Aménageur à la Métropole fin décembre 2021, tel que demandé dans le courrier du mois de juin 2021.

Ce dernier n'a toujours pas pu être approuvé durant l'année 2022 car l'autorisation environnementale unique n'a pas été obtenue en raison de nouvelles investigations sur la faune et la flore.

VI/ DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE est engagée dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement et la qualité de vie. C'est pourquoi la ZAC est inscrite dans la démarche Eco Quartier portée par les ministères de la cohésion des Territoires et de la transition énergétique.

Si ce label n'est pas atteint en raison des choix urbanistiques et architecturaux de la Commune et de la Métropole, le label QDM pourrait être envisagé à la place.

En effet, la démarche QDM apparaît comme plus adapté au projet. C'est pourquoi une démarche de labélisation QDM sera engagée au lieu de la démarche Eco-quartier.

VII/ CESSIONS

En 2022, aucune cession n'a été effectuée.

VIII/ SUBVENTIONS

Une participation financière de la commune de PERTUIS est prévue à hauteur de 200 000 €, affectée aux coûts de création du parc public réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Cette participation financière prendra la forme d'apport en numéraire et n'a pas été versée en 2020, 2021 et 2022.

IX/ RAPPORT SUR L'EXERCICE DE PREROGATIVES PUBLIQUES

Dans le courant de l'exercice, l'aménageur n'a pas eu recours à l'exercice de prérogative publique.

