EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-037-14090/23/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement passée avec la SAS Angelotti relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Jas de Beaumont à Pertuis 58427

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le site du Jas de Beaumont totalisant 42 hectares, est identifié comme un secteur stratégique de développement de l'habitat dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pertuis. La ZAC du Jas de Beaumont, créée par le Conseil de Métropole du 17 octobre 2016 sur environ 14ha, constitue la première phase opérationnelle d'aménagement du secteur. Le programme de la ZAC comprend la production de près de 400 logements, dont 70% de logements aidés, et la réalisation d'équipements publics, notamment un parc urbain et une place publique avec des commerces et des services.

Le portage foncier a été réalisé par l'Etablissement Public Foncier PACA, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière conclue en 2007 puis renouvelée en 2017. Aujourd'hui l'EPF maîtrise la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC.

En 2020, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la Métropole a attribué la concession d'aménagement de la ZAC à la SAS Angelotti par la délibération n°URBA 024-8374/20/CM en date du 31 juillet 2020.

La Métropole en tant que concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment par le biais du compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme qu'il convient d'approuver.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé :

- Acquérir auprès de l'EPF PACA ou d'autres propriétaires les biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le Périmètre de l'Opération.
- Gérer les emprises et bâtis de manière à garantir l'intégrité et la sécurité du site.
- Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre de l'Opération et notamment : (i) l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'Opération et notamment le dossier de réalisation de la ZAC et le Dossier Loi sur l'eau, (ii) les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'Opération (notamment les fouilles archéologiques si nécessaire), (iii) le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, (iv) les études environnementales si nécessaires, (v) toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes ou nécessaires, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Réaliser, le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrites sur le Périmètre de l'Opération.
- Rédiger les études et dossiers nécessaires à la mise en comptabilité du PLU et de l'AVAP, si nécessaire, par une déclaration de projet et ou toute autre procédure réglementaire.
- Assumer la charge du suivi et traitement des contentieux liés à l'étendue de sa mission.
- Mettre en œuvre la démarche « Eco-quartier en projet » en lien avec la Métropole.
- Réaliser les travaux nécessaires pour rendre les terrains aptes à la viabilisation et aux constructions futures (affouillements, terrassement etc.).
- Réaliser ou faire réaliser les Equipements spécifiques à l'Opération décrits dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel puis dans le dossier de réalisation approuvé.

- Procéder, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire en vue de la conception/réalisation des infrastructures et espaces verts, du suivi des permis de construire et du bon déroulement des différents chantiers.
- Mettre en œuvre une démarche de conseil et de partenariat avec la Collectivité et lui transmettre tous les documents nécessaires au suivi et au contrôle des missions qui lui sont confiées.
- Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions possibles en collaboration avec la Collectivité ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou investisseurs potentiels ; céder les terrains, les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable de la Collectivité ; préparer et signer tous actes nécessaires.
- Désigner un architecte urbaniste de la ZAC.
- Assurer l'information et la coordination avec les Comités d'Intérêt de Quartier et les habitants proches de la ZAC.
- Réaliser le cahier des charges de cession des terrains, le faire appliquer, suivre les projets de constructions dans le Périmètre de l'Opération et favoriser les qualités architecturales et d'intégration paysagère.
- Assurer le financement et la gestion financière de l'Opération, y compris la gestion et le montage des dossiers de subvention, en collaboration étroite avec la Collectivité.
- Assurer l'entretien du site jusqu'à rétrocession des équipements et infrastructures.
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité sur les conditions de déroulement de l'Opération.

L'article 42 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire un compte-rendu comportant :

- Le bilan financier prévisionnel actualisé.
- Le plan de trésorerie actualisé.
- Un état détaillé des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Un compte-rendu technique ;
- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'Opération.
- Une note de synthèse sur la démarche.

L'article 42 prévoit que ce compte rendu est soumis à délibération de l'assemblée délibérante du Concédant.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Procédure – Etudes techniques :

Durant l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

- Réalisation d'inventaires faune flore complémentaires pour compléter les pièces de l'Autorisation Environnementale Unique déposée en janvier 2022, à la demande des services de l'Etat (DREAL) ;
- Finalisation de l'élaboration du Dossier de Réalisation, en partenariat avec les différents gestionnaires d'équipements et de réseaux ;
- Production des compléments de l'étude d'impact ;
- Participation à la finalisation des études hydrauliques portées par la Métropole ;
- Finalisation du dossier de modification du PLU.

Evolution du bilan :

Le bilan 2022 est stable par rapport au bilan prévisionnel du Traité, avec un montant de dépenses de 18 521 958 € et un montant de recettes de 19 316 830 €. Aucune participation d'équilibre du concédant n'est prévue.

Sur l'année 2022, seules les études pré opérationnelles ont généré des dépenses, à hauteur de 81 781 € HT sur un total prévisionnel de 760 000 € dans le traité de concession. L'ensemble des autres postes en dépenses restent identiques au bilan annexé au traité. Aucune recette n'a été perçue au cours de l'année, en effet aucun produit n'a été commercialisé en 2022. Les recettes générées par les cessions de charges foncières n'ont pas évolué et restent identiques au bilan annexé au traité.

Perspectives 2023 :

Les actions prévues en 2023 sont les suivantes :

- Finaliser le dossier de réalisation de la ZAC et approbation par le Conseil de Métropole.
- Réaliser les différentes études de sol.
- Finaliser le dossier complet de la modification N°4 du PLU de Pertuis permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Jas de Beaumont et approbation par le Conseil de Métropole.
- Réaliser le bornage périmétrique contradictoire.
- 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.
- Finalisation des inventaires faune flore jusqu'à la fin du printemps.
- Obtention de l'Autorisation Environnementale Unique.

L'engagement dans une démarche de labélisation environnementale et notamment l'Eco Quartier fait partie des missions confiées à l'aménageur. Or, la démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM) qui évalue de manière contextualisée les quartiers en phase conception, réalisation et fonctionnement, et qui prend en compte les spécificités locales telles que la gestion de l'eau, le confort estival et la biodiversité, apparaît comme plus adaptée à l'opération. Ainsi, le concessionnaire devra s'engager dans la démarche de labélisation QDM.

Vous trouverez ci-joint le bilan établi par la SAS Angelotti présentant les dépenses et les recettes prévisionnelles pour 2022 ainsi que le bilan actualisé.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2014-A214 du Conseil communautaire de la CPA du 14 octobre 2014 déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement du quartier d'habitat du Jas de Beaumont à Pertuis ;
- La délibération n°2015-B091 du Bureau communautaire de la CPA du 19 février 2015 décidant le lancement de la zone d'aménagement concerté, définissant les modalités de la concertation et les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises ;

- La délibération n°URB 029-1109/16/CM du 17 octobre 2016 approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n°URB 031-1111/16/CM du Conseil de Métropole du 17 octobre 2016 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté et créant la zone d'aménagement concerté dite Jas de Beaumont ;
- La délibération n° URB 023-2781/17/CM Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du Jas de Beaumont à Pertuis ;
- La délibération n° URBA 024/8374/20/CM du Conseil de Métropole du 31 juillet 2020 attribuant le contrat de concession ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le rapport de la SAS Angelotti présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC2022) de la SAS Angelotti relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT