



COMMUNE DE PERTUIS

ZAC JAS DE BEAUMONT

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

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 2020.

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 2023 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 manquantes, et à la finalisation du dossier de modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC, ainsi qu'à son approbation par le Conseil de métropole.

La MRAE a émis un avis le 13 décembre 2023 au regard des mises à jour effectuées portant sur le volet faune/flore de l'étude d'impact.

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 butoir 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 M4 du PLU.

S'agissant des terrains appartenant à des propriétaires privés, le Concessionnaire a pris attache auprès d'eux en 2023 et n'a pas encore formalisé d'accord car il n'était pas en capacité de leur donner une visibilité fiable sur le planning.

B/ PROCEDURES : ASPECTS TECHNIQUES

- La réalisation des investigations complémentaires au niveau de la faune et de la flore pour les périodes du printemps et de l'été demandées par la DREAL lors d'une demande de pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale ;
- L'approbation par le Conseil de Métropole de la modification M4 du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC JAS DE BEAUMONT le 12 octobre 2023 ;
- 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 du bornage périmétrique contradictoire ;
- Conception du CPAUPE de la ZAC,
- Finalisation et dépôt du dossier de réalisation auprès de la collectivité concédante ;
- Présentation des plans et perspectives d'une partie des bâtiments consacrés aux logements collectifs de la tranche n°1,
- Nouvel avis de la MRAE portant sur la mise à jour du volet faune/flore de l'étude d'impact le 13 décembre 2023.

C/ COMMERCIALISATION

En 2023, aucun produit n'a été commercialisé.

D/ PERSPECTIVE POUR L'ANNEE 2024

Les perspectives pour l'année 2024 sont les suivantes :

- Faire approuver le dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil de métropole ;
- Déposer les permis d'aménager et les permis de construire de la tranche N°1 de la ZAC,
- Mettre en commercialisation les logements issus de la tranche n°1 ;

- Préparer les réponses à l'avis rendu par la MRAE le 13 décembre 2023,
- Organiser l'enquête publique portant sur le dossier d'autorisation environnementale,
- Obtenir l'autorisation environnementale unique ;
- 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 ;
- Démarrer les travaux VRD de la tranche N°1 ;
- La conception du CPAUPE 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, 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

**SUIVI DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT
ACTUALISATION 31/12/2023**

Etabli le 30/12/2023

CHARGES						PRODUITS									
BASE bilan annexé Traité de concession en date du 7 octobre 2020		montant total des exercices précédents	montant exercice 2023	CUMUL REALISE AU 31/12/2023	reste à réaliser	TOTAL actualisé	BASE dossier de realisation				montant total des exercices précédents	montant exercice 2022	RESTE à réaliser	TOTAL actualisé	
ACQUISITIONS FONCIERES		-					PRODUIT	QUANTITE	UNITE	PRIX UNITAIRE	TOTAL	VENTE CA HT	VENTE CA HT	VENTE CA HT	VENTE CA HT
FONCIER EPF PACA	4 350 000	-	-	-	4 350 000	4 350 000	LLS	12542	M2 SDP	180	2 257 560	-	-	2 257 560	2 257 560
PROPRIETAIRES PRIVES		-	-	-											
12400 M2 x 40,00 EUROS HT / M2	496 000	-	-	-	496 000	496 000									
FRAIS FRAIS ACQUISITION (NOTAIRE + DROITS)	156 342	-	-	-	156 342	156 342									
FRAIS DE PORTAGE ET ACTUALISATION	365 400	-	-	-	365 400	365 400									
TOTAL FONCIER	5 367 742	-	-	-	5 367 742	5 367 742									
PARTICIPATION A L'ECOLE A VERSER A LA VILLE DE PERTUIS	1 200 000	-	-	-	1 200 000	1 200 000									
PARTICIPATION GIRATOIRE	219 000	-	-	-	219 000	219 000									
TOTAL PARTICIPATIONS ET TAXES	1 419 000	-	-	-	1 419 000	1 419 000									
HONORAIRES TECHNIQUES	760 000	170 080	60 761	230 841	529 160	760 000									
TRAVAUX INFRASTRUCTURES INTERNES AU PERIMETRE ZAC	8 402 499	-	-	-	8 402 499	8 402 499	Individuels libres	32000	M2 DE TERRAIN	385	12 320 000	-	-	12 320 000	12 320 000
PROVISION IMPREVUS	352 632	-	-	-	352 632	352 632	Commerces et Bureaux	3000	M2 SDP	220	660 000	-	-	660 000	660 000
TOTAL TRAVAUX	8 755 131	-	-	-	8 755 131	8 755 131									
MISE EN ETAT DES SOLS	30 000	-	-	-	30 000	30 000	Places de Stationnement à céder aux promoteurs des bureaux et services	88	Nombre de places	13000	1 144 000	-	-	1 144 000	1 144 000
HONORAIRES GESTION AMENAGEUR	772 673	-	-	-	772 673	772 673	Subvention commune de PERTUIS				200 000	-	-	200 000	200 000
FRAIS FINANCIERS	545 835	-	-	-	545 835	545 835									
ASSURANCES	95 151	-	-	-	95 151	95 151									
FRAIS DE GESTION INTERCALAIRE DU FONCIER	96 920	-	-	-	96 920	96 920									
IMPOTS FONCIERS	100 000	-	-	-	100 000	100 000									
FRAIS COMMERCIALISATION, COMMUNICATION	579 505	-	-	-	579 505	579 505									
TOTAL FRAIS AMENAGEUR	2 190 084	-	-	-	2 190 084	2 190 084									
TOTAL DES CHARGES	18 521 957	170 080	60 761	230 841	18 291 117	18 521 957									
MARGE, ALEAS	794 873	-	-	-	794 873	794 873									
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 2023, 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 2023 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	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 2023 car l'autorisation environnementale unique n'a pas été obtenue en raison de nouvelles investigations sur la faune et la flore.

Les investigations sur la faune et la flore ont bien été réalisées durant l'année 2023 et soumises à travers l'étude d'impact du dossier d'autorisation environnementale à la MRAE.

La MRAE a donné son avis sur l'étude d'impact le 13 décembre 2023.

L'autorité concédante souhaite à minima attendre les observations du public issues de l'enquête publique pour faire approuver par le Conseil de Métropole le dossier de réalisation de la ZAC. Enquête qui se tiendra 2ème trimestre 2024.

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 apparait 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 2023, 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, 2022 et 2023.

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.