



## COMMUNE DE PERTUIS

## ZAC JAS DE BEAUMONT

### ***COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE EXERCICE CLOS LE 31/12/2024***

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 2024 a été consacrée à la finalisation du dossier de réalisation de la ZAC JAS DE BEAUMONT et à son approbation qui est intervenue au mois de juin, à la production du cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et du CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) des fiches de lots et à la finalisation et à l'obtention du dossier d'autorisation environnementale.

L'enquête publique portant sur le dossier d'autorisation environnementale s'est déroulée du 15 avril au 21 mai 2024.

S'en est suivi le rapport du Commissaire enquêteur et la délivrance de l'arrêté d'autorisation, obtenue le 22 octobre 2024.

En parallèle, les promoteurs réservataires des macro-lots ont travaillé sur les permis de construire des différents macro-lots de la phase N°1. Tout au long de l'année 2024, des réunions de présentation des projets se sont faites en Commune en présence de l'urbaniste de la ZAC, de la Commune et de la Métropole.

Une partie des lots de terrains à bâtir de la tranche N°1 ont été mis en pré-commercialisation durant le mois de mai 2024.

### 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.

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 l'autorisation environnementale.

Bien que ces dernières aient été obtenues durant l'année 2024, nous nous sommes retrouvés face à une difficulté au niveau du bilan financier car le taux de pré-commercialisation n'a pas été atteint à la fin de l'année 2024. Que ce soit pour les logements individuels commercialisés sous forme de terrains à bâtir que pour les logements collectifs (LLS, accession et libres).

Il a ensuite été retenu que l'aménageur n'acquerrait le foncier auprès de l'EPF qu'à l'obtention des PC des macro-lots de la tranche N°1.

S'agissant des terrains appartenant à des propriétaires privés, le Concessionnaire a pris attache auprès d'eux en 2024 sans formaliser d'accord. En effet, ces derniers sont situés en tranche N°2.

### B/ PROCEDURES : ASPECTS TECHNIQUES

- L'enquête publique dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale,
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil de la Métropole au mois de juin 2024,

- La présentation de l'AVP 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 Conception du CCCT et du CPAUPE de la ZAC et des fiches de lot,
- L'obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale au mois d'octobre 2024,
- Suivi de l'élaboration des permis de construire des promoteurs.

Après l'approbation du Dossier de réalisation de la ZAC, des évolutions du projet portant sur le programme des constructions et ayant des répercussions sur l'équilibre financier de la concession ont nécessité de modifier le Dossier de réalisation et le traité de concession. Aussi, afin de poursuivre l'opération, un avenant n°1 au traité sera nécessaire pour prolonger la durée de deux années et modifier les modalités prévisionnelles de financement).

#### C/ COMMERCIALISATION.

- Macro-lots à destination des logements collectifs de la tranche N°1 (A, B1a, B2, I1) : les promesses de vente portant sur ces macro-lots ont été signées au mois de décembre 2024, hormis pour le macro-lot B1a qui sera signée en 2025 ;
- Lots à destination des maisons individuels de la tranche N°1 : Cinq promesses de vente ont été signées en 2024, la commercialisation se poursuivra en 2025.

#### D/ PERSPECTIVE POUR L'ANNEE 2025

Les perspectives pour l'année 2025 sont les suivantes :

- Finaliser le CCCT, le CPAUPE de la ZAC et les fiches de lot,
- Procéder aux acquisitions foncières de la tranche N°1,
- Démarrer les travaux VRD de la tranche N°1.
- Finaliser les négociations foncières avec les derniers propriétaires privés compris dans le périmètre de la ZAC.
- Faire approuver le dossier de réalisation modificatif intégrant le nouveau bilan prévisionnel,
- Faire approuver l'avenant N°1 au traité de concession intégrant le nouveau bilan prévisionnel et une prorogation de la durée de la concession.

Dépenses engagées en 2024 : seules des Etudes ont été réalisées pour un montant de 70 107 € HT.

### III/ BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

Le bilan actualisé tient compte de l'avenant n°1 au traité de concession présenté au Conseil de Métropole de septembre 2025 supprimant la participation de la ZAC au financement de l'équipement public réalisé par la commune à hauteur de 1,2M€HT.

#### A/ DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à 16 953 068 € HT.

##### 1- ETUDES OPERATIONNELLES

Globalement le poste « études opérationnelles » diminue de 5%. Le détail des postes met en évidence néanmoins des variations importantes qui se compensent :

Augmentation des frais de géomètre pour prendre en charge notamment l'élaboration des documents en vue de l'acquisition auprès de l'EPF, et augmentation des prestations intellectuelles avec des consultations juridiques notamment.

Diminution du poste « BET Environnement » due à l'abandon de la démarche EcoQuartier et optimisation du poste « Architecte urbaniste de la ZAC ».

##### 2- FONCIER

#### **Le poste foncier diminue de 7%.**

Cette diminution est essentiellement due à l'ajustement du prix du foncier à acquérir auprès de l'EPF, et aux frais de portage inférieurs aux estimations, l'actualisation étant déjà intégrée dans le prix de cession calculée par l'EPF.

Le poste "autres acquisitions foncières" est également revue à la baisse, suite à la réévaluation de la surface à acquérir.

### 3- MISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste reste stable.

### 4- TRAVAUX

Le total "travaux" reste stable par rapport au bilan initial. Néanmoins des évolutions importantes restent à souligner, qui s'expliquent en partie par l'inflation constatée entre 2020 et 2025. Plus précisément :

#### **Parking souterrain**

Cet équipement ne sera pas réalisé. En effet, ces places de parking étaient associées à la réalisation d'un programme d'immobilier tertiaire autour de la place publique. Dans le bilan initial, les dépenses de construction étaient compensées par les recettes de cessions des places de stationnement pour chaque local d'activité. Or, suite à l'effondrement du marché d'immobilier de bureaux, ce programme de construction ne sera pas réalisé.

#### **Installation de chantier :**

- L'installation du chantier, la préparation des sols, etc.: nous avons fait le choix de réunir dans une même temporalité de mise en œuvre les équivalentes tranches 1 et 2 de 2019 en une seule tranche. Il en résultera que 2 groupes d'entreprises interviendront concomitamment sur cette tranche 1 réunie, chacune emportant avec elle une base de vie et des enjeux logistiques propre. Qui plus est, une installation de chantier spécifique sera destinée au désamiantage des bâtiments à démolir. En effet, les diagnostics ont révélés la présence d'éléments amiantés (toitures, canalisation...).

#### **Voirie,**

Ce poste évolue de +14%, du fait de la très forte augmentation des coûts d'aménagement observée depuis 2020 (variation de l'indice TP01 de décembre 2019 à 110,4 pour la remise de l'offre finale, jusqu'à avril 2025 à 131,4 pour l'actualisation du chiffrage, soit une évolution de +19,02%).

### **Réseaux humides**

Ce poste évolue de +15%, du fait de la très forte augmentation des coûts d'aménagement observée depuis 2020 (variation de l'indice TP01 de décembre 2019 à 110,4 pour la remise de l'offre finale, jusqu'à avril 2025 à 131,4 pour l'actualisation du chiffrage, soit une évolution de +19,02%).

### **Pluvial : réseau enterré**

Ce poste augmente de 24,91%. En effet, l'intégration du débit de fuite et de la surverse en sortie des bassins d'écêtement amont a conduit au surdimensionnement de tout le réseau pluvial, en particulier sur l'axe primaire.

Ce fonctionnement hydraulique a été demandé et validé par les services de l'Etat dans le cadre de l'instruction de l'autorisation Loi sur l'eau.

### **Pluvial : bassin de rétention**

Ce poste augmente de 14,55 %. Afin de permettre un entretien sécurisé des ouvrages hydrauliques, la profondeur du bassin et donc sa capacité de rétention, a été limitée. Aussi, et afin d'assurer la gestion hydraulique de la ZAC, la construction de plus d'ouvrages de rétention sous chaussée est nécessaire.

### **Réseaux secs :**

L'augmentation de 12,7% de ce poste s'explique par la forte augmentation des coûts d'aménagement observée depuis 2020.

## **5- DIVERS**

### **Frais financiers**

Payés à partir de la mise en place du financement bancaire et de la GFA en fonction des encours, ce poste a été augmenté à 650 000€ du fait de la hausse des taux d'intérêts, pour toute la durée de réalisation de la ZAC.

Les autres postes sont stables ou diminuent, notamment les honoraires de gestion aménageur, toujours forfaitisés à 4% HT du CA HT, ont forcément suivi la baisse du chiffre d'affaires, et sont diminués de près de 70 000€ HT.

## B/ RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à 17 641 300 € HT.

Globalement le poste recettes diminue de 9% (-1 675 000€). Cette diminution s'explique en partie par la perte de cession de places de stationnement. Toutefois, les cessions de charges foncières diminuent également en raison de :

- Diminution des surfaces de plancher de 5551 m<sup>2</sup> (soit - 22%) décomposée de la manière suivante :
  - o Diminution SDP logement de 3141 m<sup>2</sup>,
  - o Diminution SDP bureau de 2410 m<sup>2</sup>,
- Diminution des recettes de cession de charges foncières consécutives aux baisses des SDP bureaux et logements de 531 530 €, soit - 3%,
- Modification des prix de cession afin de les ajuster au marché et de permettre d'absorber une partie des pertes de cessions de charges foncières,

### 1- CESSION DE CHARGES FONCIERES

#### **Logements locatif social – LLS**

Diminution des recettes de -33%, due à la diminution de la surface de plancher et à l'adaptation du prix de cession en cohérence avec le marché.

Le programme représente aujourd'hui 155 logements locatifs sociaux pour une SDP totale de 10 034 m<sup>2</sup>. Cette dernière a été valorisée au prix de 150 € HT / m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Accession aidée - AA - en m<sup>2</sup> de SDP**

Augmentation des recettes de +6%. Le prix de cession est réévalué à la hausse, permettant de compenser la perte de surface de plancher. Le programme en accession aidée représente 115 logements pour une SDP totale de 7 728 m<sup>2</sup>. Cette dernière a été valorisée au prix de 350 € HT / m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Accession libre - AL - en m<sup>2</sup> de SDP et de terrain**

Augmentation de 168% des recettes pour le logement en accession libre, due à une forte évolution de la surface de plancher. Il s'agit de 22 logements en accession libre représentant une SDP de 1500 m<sup>2</sup> valorisée au prix de 350 HT / m<sup>2</sup> de SDP.

### **Individuels libres - AL - en m<sup>2</sup> terrain**

Légère augmentation des recettes pour l'individuel libre. 90 parcelles de terrain à bâtir, destinées à accueillir des unités d'habitat individuel (architecture maîtrisée) représentent une surface de terrain de 30 600 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles ont été valorisées au prix de 411 € / m<sup>2</sup> de surface de terrain.

### **Commerces / bureaux - m<sup>2</sup> de SDP**

La programmation correspondant aux bureaux et commerces autour de la place centrale a été largement révisée à la baisse, suite au contexte économique défavorable pour l'immobilier tertiaire, pour atteindre 590m<sup>2</sup> SDP. Le prix de cession reste valorisé au prix de 220 € HT / m<sup>2</sup> de SDP. La perte de recettes s'élève à -80% sur ce poste.

### **Places de stationnement sous la place publique**

Perte de recettes compensées par la non réalisation de l'équipement en dépenses.

## **2- SUBVENTIONS**

Le poste reste stable avec la participation financière de la commune de PERTUIS prévue à hauteur de 200 000 € (article 37 du projet de contrat de concession).

## **3- PARTICIPATION DU CONCEDANT**

Il n'est toujours pas prévu de participations financières à demander à la Métropole Aix Marseille Provence.

## **C/ RESULTAT D'EXPLOITATION**

Le résultat d'exploitation est de 688 232 €HT, il a diminué de 106 640 €HT-par rapport au bilan d'octobre 2020 annexé au traité de concession (794 872 € HT).

| DEPARTEMENT DU VAUCLUSE                                                       |                   |                                              |                          |                                |                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| COMMUNE DE PERTUIS                                                            |                   |                                              |                          |                                |                     |                                    |
| ZAC JAS DE BEAUMONT                                                           |                   |                                              |                          |                                |                     |                                    |
| SUIV DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT<br>ACTUALISATION 31/12/2024 |                   |                                              |                          |                                |                     |                                    |
| CHARGES                                                                       |                   |                                              |                          |                                |                     |                                    |
| BASE bilan annexé Traité de concession<br>en date du 7 octobre 2020           |                   | montant total<br>des exercices<br>précédents | montant exercice<br>2024 | CUMUL REALISE<br>AU 31/12/2024 | reste<br>à réaliser | BILAN AVENANT<br>actualisé 07 2025 |
| ACQUISITIONS FONCIERES                                                        |                   | -                                            |                          |                                |                     |                                    |
| FONCIER EPF PACA                                                              | 4 350 000         | -                                            | -                        | -                              | 4 350 000           | 4 499 545                          |
| PROPRIETAIRES PRIVES                                                          |                   |                                              |                          |                                |                     |                                    |
| 12400 M2 x 40,00 EUROS HT / M2                                                | 496 000           | -                                            | -                        | -                              | 496 000             | 357 935                            |
| FRAIS FRAIS ACQUISITION (NOTAIRE + DROITS)                                    | 156 342           | -                                            | -                        | -                              | 156 342             | 145 724                            |
| FRAIS DE PORTAGE ET ACTUALISATION                                             | 365 400           | -                                            |                          | -                              | 365 400             | -                                  |
| <b>TOTAL FONCIER</b>                                                          | <b>5 367 742</b>  | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                       | <b>5 367 742</b>    | <b>5 003 204</b>                   |
| PARTICIPATION<br>A L'ECOLE A VERSER A LA VILLE DE PERTUIS                     | 1 200 000         | -                                            | -                        | -                              | 1 200 000           | -                                  |
| PARTICIPATION GRATUITE                                                        | 219 000           | -                                            | -                        | -                              | 219 000             | 219 000                            |
| <b>TOTAL PARTICIPATIONS ET TAXES</b>                                          | <b>1 419 000</b>  | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                       | <b>1 419 000</b>    | <b>219 000</b>                     |
| <b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>                                                  | <b>760 000</b>    | <b>230 841</b>                               | <b>70 107</b>            | <b>300 948</b>                 | <b>459 052</b>      | <b>725 288</b>                     |
| TRAVAUX INFRASTRUCTURES INTERNES AU<br>PERIMETRE ZAC                          | 8 402 499         | -                                            | -                        | -                              | 8 402 499           | 8 395 540                          |
| PROVISION IMPREVUS                                                            | 352 632           | -                                            |                          | -                              | 352 632             | 402 986                            |
| <b>TOTAL TRAVAUX</b>                                                          | <b>8 755 131</b>  | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                       | <b>8 755 131</b>    | <b>8 798 526</b>                   |
| <b>MISE EN ETAT DES SOLS</b>                                                  | <b>30 000</b>     | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                 |                                | <b>30 000</b>       | <b>30 000</b>                      |
| HONORAIRES GESTION AMENAGEUR                                                  | 772 673           | -                                            | -                        | -                              | 772 673             | 705 652                            |
| FRAIS FINANCIERS                                                              | 545 835           | -                                            | -                        | -                              | 545 835             | 650 000                            |
| ASSURANCES                                                                    | 95 151            | -                                            | -                        |                                | 95 151              | 95 238                             |
| 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             | 529 239                            |
| <b>TOTAL FRAIS AMENAGEUR</b>                                                  | <b>2 190 084</b>  | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                       | <b>2 190 084</b>    | <b>2 177 049</b>                   |
| <b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>                                                  | <b>18 521 957</b> | <b>230 841</b>                               | <b>70 107</b>            | <b>300 948</b>                 | <b>18 221 009</b>   | <b>16 953 067</b>                  |
| MARGE                                                                         | 794 873           |                                              | -                        | -                              | 794 873             | 688 233                            |
| CESSIONS CHARGES FONCIERES                                                    | 19 116 830        |                                              |                          |                                | 19 116 830          | 17 441 300                         |
| SUBVENTION COMMUNE                                                            | 200 000           |                                              |                          |                                | 200 000             | 200 000                            |
| <b>TOTAL RECETTES HT</b>                                                      | <b>19 316 830</b> | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                       | <b>19 316 830</b>   | <b>17 641 300</b>                  |

En 2024, 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

Plusieurs modifications sont intervenues au niveau du bilan financier prévisionnel et par conséquent le plan de trésorerie a été actualisé.

| ZAC JAS DE BEAUMONT -PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE- |           |             |                 |             |             |             |             |                |                |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| DEPENSES                                           |           |             | MONTANTS EN €ht | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025           | 2026           | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          |
| Acquisitions foncières (frais inclus)              |           |             | 5 003 204 €ht   |             |             |             |             | 3 514 026 €ht  | 1 489 178 €ht  |               |               |               |               |
| Etudes et maitrise d'œuvre                         |           |             | 725 288 €ht     | 88 299 €ht  | 81 781 €ht  | 83 550 €ht  | 70 107 €ht  | 170 450 €ht    | 127 898 €ht    | 43 652 €ht    | 30 522 €ht    | 16 542 €ht    | 12 487 €ht    |
| Mise en état des sols                              |           |             | 30 000 €ht      |             |             |             |             | 15 000 €ht     | 15 000 €ht     |               |               |               |               |
| Travaux                                            |           |             | 8 798 526 €ht   |             |             |             |             | 1 765 705 €ht  | 4 414 262 €ht  | 1 324 278 €ht | 815 000 €ht   | 245 000 €ht   | 234 281 €ht   |
| Participations (y compris aléas)                   |           |             | 219 000 €ht     |             |             |             |             |                | 219 000 €ht    |               |               |               |               |
| Frais de commercialisation et de communication     |           |             | 529 239 €ht     |             |             |             |             | 176 236 €ht    | 70 600 €ht     | 70 600 €ht    | 70 600 €ht    | 70 600 €ht    | 70 603 €ht    |
| Frais financiers                                   |           |             | 650 000 €ht     |             |             |             |             | 216 645 €ht    | 86 671 €ht     | 86 671 €ht    | 86 671 €ht    | 86 671 €ht    | 86 671 €ht    |
| Frais de gestion intercalaire du foncier           |           |             | 96 920 €ht      |             |             |             |             |                | 32 340 €ht     | 32 290 €ht    | 32 290 €ht    |               |               |
| Impôts fonciers                                    |           |             | 100 000 €ht     |             |             |             |             | 30 000 €ht     | 30 000 €ht     | 20 000 €ht    | 20 000 €ht    |               |               |
| Assurances                                         |           |             | 95 238 €ht      |             |             |             |             | 15 873 €ht     | 15 873 €ht     | 15 873 €ht    | 15 873 €ht    | 15 873 €ht    | 15 873 €ht    |
| Frais aménageur                                    |           |             | 705 652 €ht     |             |             |             |             | 117 608 €ht    | 117 609 €ht    | 117 609 €ht   | 117 609 €ht   | 117 609 €ht   | 117 608 €ht   |
| TOTAL DEPENSES (HT)                                |           |             | 16 953 067 €ht  | 88 299 €ht  | 81 781 €ht  | 83 550 €ht  | 70 107 €ht  | 6 021 543 €ht  | 6 618 431 €ht  | 1 710 973 €ht | 1 188 565 €ht | 552 295 €ht   | 537 523 €ht   |
| RECETTES                                           |           |             | MONTANTS EN €ht | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025           | 2026           | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          |
| Cession de charges foncières                       |           |             | Recette         |             |             |             |             |                |                |               |               |               |               |
| Logements locatifs sociaux en m² de SDP            | 10 034 m² | 150 €/ht/m² | 1 505 100 €ht   |             |             |             |             | 318 624 €ht    | 862 000 €ht    | 324 476 €ht   |               |               |               |
| Logements individuels libres en m² de terrain      | 30 600 m² | 411 €/ht/m² | 12 576 600 €ht  |             |             |             |             | 2 800 000 €ht  | 3 500 000 €ht  | 1 569 000 €ht | 1 569 000 €ht | 1 569 000 €ht | 1 569 600 €ht |
| Logements en accession aidée en m² de SDP          | 7 728 m²  | 350 €/ht/m² | 2 704 800 €ht   |             |             |             |             |                |                | 1 758 120 €ht | 946 680 €ht   |               |               |
| Logements en accession libre en m² de SDP          | 1 500 m²  | 350 €/ht/m² | 525 000 €ht     |             |             |             |             |                | 525 000 €ht    |               |               |               |               |
| Commerces en m² de SDP                             | 590 m²    | 220 €/ht/m² | 129 800 €ht     |             |             |             |             |                | 129 800 €ht    |               |               |               |               |
| Subventions                                        |           |             | 200 000 €ht     |             |             |             |             |                | 200 000 €ht    |               |               |               |               |
| TOTAL RECETTES (HT)                                |           |             | 17 641 300 €ht  | 0 €ht       | 0 €ht       | 0 €ht       | 0 €ht       | 3 118 624 €ht  | 5 016 800 €ht  | 3 651 596 €ht | 2 515 680 €ht | 1 569 000 €ht | 1 569 600 €ht |
| BILAN (HT)                                         |           |             | 688 233 €ht     | -88 299 €ht | -81 781 €ht | -83 550 €ht | -70 107 €ht | -2 902 919 €ht | -1 601 631 €ht | 1 940 623 €ht | 1 327 115 €ht | 1 016 705 €ht | 1 032 077 €ht |

## V/ PLANNING D'OPERATION

Une première tranche du foncier sera acquise auprès de l'EPF PACA en fin d'année 2025 et une deuxième fin 2026 conformément à la Convention d'intervention foncière conclue entre l'EPF, la Métropole et la commune.

Les travaux de viabilisation débuteront au 4ème trimestre 2025

Poursuite commercialisation

La première tranche de construction des logements devrait commencer au 1<sup>er</sup> semestre 2026.

## VI/ DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La démarche QDM apparait plus adaptée au projet, c'est pourquoi une démarche de labélisation QDM sera engagée au lieu de la démarche Eco-quartier.

L'organisme de certification a été sollicité afin d'engager la démarche QDM sur la ZAC JAS DE BEAUMONT.

## VII/ CESSIONS

En 2024, 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, 2023 et 2024.

## 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.