

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - 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-051-18473/25/BM

■ Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SAS Angelotti Aménagement relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Jas de Beaumont à Pertuis 140504

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

La ZAC du Jas de Beaumont, créée par le Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 porte sur environ 14 hectares. 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 environnementale.

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 2024, les actions suivantes ont été menées :

- Enquête publique dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale unique.
- Finalisation et approbation du Dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil de la Métropole en juin 2024 ; ainsi que par les gestionnaires de réseaux (commune et Syndicat Durance Luberon).
- Présentation de l'AVP à l'ensemble des gestionnaires des réseaux (AEP, EU et EP) et des services de la Métropole en charge de la collecte des ordures ménagères.
- Conception du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et du CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales) de la ZAC et des fiches de lot.
- Obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale unique au mois de novembre 2024.
- Suivi de l'élaboration des permis de construire des constructeurs promoteurs.

Sur l'année 2024, seules des études pré opérationnelles (honoraires techniques) ont généré des dépenses, à hauteur de 70 107 € HT sur un total prévisionnel de 760 000 € HT 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, car aucun produit n'a été commercialisé en 2024.

Evolution du bilan :

Depuis la signature du Traité de concession, des éléments de programmation ont évolué, qui concernent à la fois le programme fonctionnel joint lors de la mise en concurrence, et des éléments de programmation issus de l'offre de l'aménageur.

Au regard du programme prévisionnel fonctionnel joint à la consultation lors de la mise en concurrence, les évolutions suivantes sont constatées :

- Abandon de la démarche Eco Quartier envisagée initialement pour la mise en œuvre de la ZAC en raison d'un durcissement des critères de recevabilité.
- Réalisation de 600 m² de commerce en lieu et place des surfaces de bureaux/commerces prévues entre 3000 et 5000 m², du fait d'un effondrement de la demande en bureaux dans le Val de Durance.
- Abandon du parking souterrain associé au programme de bureaux.
- Diminution des hauteurs maximum des logements collectifs.

De ce fait, au regard de l'offre de ANGELOTTI Aménagement sur laquelle il a été retenu, les éléments suivants ont évolué :

- Diminution des surfaces de plancher de 5551 m² décomposée de la manière suivante :
 - o Diminution SDP logement de 3141 m².
 - o Diminution SDP bureau de 2410 m².
- Diminution des recettes de cession de charges foncières consécutives aux baisses des surfaces de plancher de bureaux et logements de 531 530 €.
- 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.
- Augmentation des dépenses de travaux en lien avec l'augmentation générale des coûts d'aménagement observées dans les VRD depuis le COVID et également du fait de contraintes hydrauliques liées au ruissellement urbain et ce à la demande des services de l'Etat.

Aussi, le nouveau bilan prévisionnel évolue à la baisse avec une diminution des dépenses de 1 568 890 € HT, une diminution des recettes de 1 675 530 € HT et une diminution du boni de 106 640 € HT. Ce nouveau bilan reste à l'équilibre à l'issue de l'avenant n°1 au traité de concession qui tient compte d'un réajustement du programme des constructions entraînant une diminution des recettes de cession et en dépenses de la suppression de la participation à l'équipement public réalisé par la commune. Cet avenant est présenté au Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025.

Aucune participation d'équilibre du concédant n'est prévue.

Perspectives 2025 :

Les actions prévues en 2025 sont les suivantes :

- Finaliser le Cahier des Charges de Cession des Terrains, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales et les fiches de lots.
- Procéder aux acquisitions foncières de la tranche n°1.
- Démarrage des 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.

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 poursuivre son engagement 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 2024 ainsi que le bilan actualisé.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

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

Le Bureau de 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 n° 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 2024 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 au 31 décembre 2024 (CRAC2024) de la SAS Angelotti relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis, ci-annexé.

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