

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2025



République française
Département de Vaucluse – Arrondissement d'Apt

2025/

**Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire
Séance du 4 décembre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le quatre décembre, à dix-huit heures, les membres du conseil de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération légalement convoqués le vingt-huit novembre deux mille vingt-cinq, se sont réunis en nombre prescrit par la loi, en salle du MIN de Cavaillon, sous la présidence de Monsieur Gérard DAUDET.

En exercice :	55	Suffrages exprimés :	47
Présents :	32	- dont POUR :	47
Absents :	23	- dont CONTRE :	0
Absents AVEC pouvoir	15	Nombre d'abstention(s) :	0
Absents SANS pouvoir	8		

Etaient présents : M. DAUDET Gérard - Président

Mme AMOROS Elisabeth	Mme DAUPHIN Mathilde	Mme PALACIO Céline
Mme ANGELETTI Frédérique	M. DECHER Martine	M. PETTAVINO Jean-Pierre
Mme ARAGONES Claire	M. DERRIVE Eric	M. PEYRARD Jean-Pierre
Mme AUDIBERT Danielle	M. GERAULT Jean-Pierre	Mme PONTET Annie
M. BATOUX Philippe	Mme GIRARD Nicole	M. RIVET Jean-Philippe
Mme BLANCHET Fabienne	Mme GREGOIRE Sylvie	M. ROUSSET André
M. BOREL Félix	M. JUSTINESY Gérard	M. SILVESTRE Claude
M. CARLIER Roland	Mme MILESI Véronique	M. SINTES Patrick
Mme CATALANO-LLORDES Gaétane	M. MOUNIER Christian	Mme STELLA Aurore
M. COURTECUISSE Patrick	Mme NALLET Christine	
Mme CRESP Delphine	M. NOUVEAU Michel	

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme BASSANELLI Magali	ayant donné pouvoir à Mme AMOROS Elisabeth
M. BOURSE Etienne	ayant donné pouvoir à Mme PONTET Annie
Mme BUCHACA Sophie	ayant donné pouvoir à M. BATOUX Philippe
Mme CLEMENT Marie-Hélène	ayant donné pouvoir à Mme BLANCHET Fabienne
Mme DU PORT DE PONCHARRA Maria-Thérèse	ayant donné pouvoir à M. PEYRARD Jean-Pierre
Mme JEAN Amélie	ayant donné pouvoir à M. PETTAVINO Jean-pierre
M. JUNIK Pascal	ayant donné pouvoir à Mme CRESP Delphine
M. KITAEFF Richard	ayant donné pouvoir à M. DAUDET Gérard
M. LE FAOU Michel	ayant donné pouvoir à Mme GIRARD Nicole
M. LIBERATO Fabrice	ayant donné pouvoir à M. RIVET Jean-Philippe
M. MASSIP Frédéric	ayant donné pouvoir à M. GERAULT Jean-Pierre
Mme PAIGNON Laurence	ayant donné pouvoir à M. DERRIVE Eric
Mme PIERI Julia	ayant donné pouvoir à M. CARLIER Roland
Mme ROUX Isabelle	ayant donné pouvoir à Mme DECHER Martine
M. SEBBAH Didier	ayant donné pouvoir à M. ROUSSET André

Absents excusés :

M. ATTARD Alain
Mme FAURE Cécile
Mme MACK Marie-Thérèse
Mme MARIANI-RENOUX Séverine
Mme MONFRIN Marie-Josée
Mme NEMROD-BONNAL Marie-Thérèse
M. VOURET Eric

Absents non-excusés :

M. SELLES Jean-Michel

Secrétaire de séance :

Mme AMOROS Elisabeth

N° 2025-207

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - CRAC 2024 de la ZAC
des Hauts Banquets**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et suivants ;
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 02 avril 2019 portant autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 à L.181-4 du Code de l'Environnement et création de la ZAC ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse modifié par l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2020 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire n°2017-15 en date du 12 janvier 2017 approuvant l'intention de créer une zone d'aménagement concerté sur les secteurs des Hauts Banquets à Cavaillon ;
- Vu la délibération du conseil communautaire de n°2018-105 en date du 27 septembre 2018, confiant à la société IDEC Groupe l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts Banquets ;
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2018, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Hauts Banquets à Cavaillon ;
- Vu la délibération du conseil communautaire n°2019-46 en date du 28 février 2019 approuvant l'avenant n°1 permettant la substitution de la société IDEC Groupe à la société Faubourg Promotion Cavaillon au traité de concession ;
- Vu la délibération du conseil communautaire n°2021-21 en date du 21 février 2021 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC des Hauts Banquets ;
- Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-202 en date du 10 décembre 2020 approuvant le compte-rendu annuel de l'opération actualisé au 09 octobre 2020 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire n°2022 – 88 en date du 07 juillet 2022 approuvant le compte rendu annuel d'activité de la concession 2021 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire n°2024 – 194 en date du 11 décembre 2024 approuvant le compte rendu annuel d'activité de la concession 2022/2023 ;
- Vu le traité de concession notifié à IDEC Groupe le 13 décembre 2018 et ses avenants ;
- Vu l'avis du bureau communautaire en date du 24 novembre 2024.

Pour mémoire, le conseil communautaire du 27 septembre 2018 a décidé de mettre en place une concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Hauts Banquets sur la commune de Cavaillon.

Cette opération d'aménagement a été confiée à la société IDEC Groupe pour une durée prévisionnelle de douze ans conformément au contrat de concession d'aménagement notifié le 13 décembre 2018.

La société Faubourg Promotion Cavaillon (FP Cavaillon) s'est substituée, par avenant n° 1 approuvé le 28 février 2019 par le Conseil communautaire, à la société IDEC Groupe, conformément aux dispositions du traité de concession.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et du contrat de concession, chaque année, l'aménageur doit soumettre à LMV, un compte-rendu annuel d'activité (CRAC) de l'opération actualisé.

La précédente délibération a arrêté le principe d'une approbation sous conditions des comptes rendus annuels 2022 et 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts Banquets à Cavaillon.

L'accord définitif sur les comptes rendus annuels étaient notamment conditionné à :

- La preuve de la réalité des dépenses indiquées ;
- La preuve que les dépenses sont exclusivement liées au rôle d'aménageur ;
- La justification des aléas et provisions.

Outre la transmission tardive des justificatifs, ces derniers n'ont pas tous été considérés comme probants, notamment pour deux raisons :

**Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire
Séance du 4 décembre 2025**

- Sur la forme, le libellé de certaines factures n'apportait pas la preuve d'une dépense effectuée pour le compte de la ZAC ;
- Sur le fond, il n'a pas été démontré que certaines factures correspondaient à des dépenses d'aménagement, l'aménageur ayant cette qualité mais aussi la qualité de promoteur sur la ZAC.

Il est rappelé que le compte-rendu 2022 faisait notamment apparaître :

1. Un montant de dépenses réalisées de 13 244 002 € (contre 7 270 969 € en 2021).
2. Un montant de dépenses prévisionnelles contractualisées ou budgétées de 10 215 881 € (contre 16 319 946 € en 2021).
3. Un montant de dépenses prévisionnelles à engager ou provisionnées de 4 193 566 € (contre 4 695 636 € en 2021).

Soit un montant de dépenses de 27 653 450 € (contre 28 286 551 € HT en 2021).

Les recettes tirées de la vente des terrains sont, quant à elles, estimées à 28 758 137 € (contre 28 760 420 € en 2021).

Il est aussi rappelé que le compte-rendu 2023 faisait notamment apparaître :

1. Un montant de dépenses réalisées de 17 843 315 € (contre 13 244 002 €, en 2022 et 7 270 969 € en 2021).
2. Un montant de dépenses prévisionnelles contractualisées ou budgétées de 6 172 667 € (contre 10 215 881 € en 2022 et 16 319 946 € en 2021).
3. Un montant de dépenses prévisionnelles à engager ou provisionnées de 3 582 751 € (contre 4 193 566 € en 2022 et 4 695 636 € en 2021).

Soit un montant de dépenses de 27 598 734 € (contre 27 653 450 € en 2022 et 28 286 553 € HT en 2021). Les recettes tirées de la vente des terrains sont quant à elles, estimées à 28 836 523 € (contre 28 758 137 € en 2022 et 28 760 420 € en 2021).

Il est constaté que l'aménageur n'a transmis aucun nouvel élément permettant de lever les réserves effectuées dans le cadre de la délibération approuvant les comptes 2022 et 2023.

Ces réserves restent donc en l'état.

Le 11 septembre 2025, l'aménageur a transmis à la Communauté d'agglomération le rapport d'activité pour l'année 2024 accompagné d'un certain nombre de justificatifs.

Ce rapport d'activité faisait notamment apparaître :

- Un montant de dépenses prévisionnelles de 26 787 235 euros (contre 27 598 734 € l'année précédente) ;
- Un montant de recettes prévisionnelles de 28 740 261 euros (contre 28 836 523 € l'année précédente) ;

Par ailleurs, l'aménageur indique :

1. Un montant de dépenses réalisées de 20 653 384 euros (17 843 315 € l'année précédente) ;
2. Un montant de dépenses prévisionnelles contractualisées ou budgétées de 4 131 185 euros (6 172 667 € l'année précédente) ;
3. Un montant de dépenses prévisionnelles à engager ou provisionnées de 2 002 666 euros (3 582 751 € l'année précédente).

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire
Séance du 4 décembre 2025

Ces chiffres issus du compte-rendu transmis font l'objet de réserves de la part de LMV, notamment sur :

- La réalité de certaines dépenses, les factures n'étant pas suffisamment précises pour justifier juridiquement en tout ou partie la dépense ou ne permettant pas de vérifier si la dépense est effectuée en tout ou partie pour l'aménageur ou le promoteur ;
- Des frais de commercialisation qui sont fondés sur un seul tableau indiquant un montant global de 74 034 € ne permettant pas de retracer le travail des équipes dédiées à l'aménagement sur l'opération des Hauts Banquets et de distinguer les frais liés à la commercialisation de la ZAC et les frais de promotion ;
- Des frais de gestion et commercialisation pour un montant de 852 000 € fondés sur un seul tableau retraçant des dépenses internes au groupe ne permettant pas de retracer le travail des équipes dédiées à l'aménagement sur l'opération des Hauts Banquets et de distinguer les frais liés à la commercialisation de la ZAC et les frais de promotion ;
- Des frais financiers bancaires pour un montant de 284 491 € justifiés par un seul tableau EXCEL de quelques lignes sachant que le rapport annuel indique des frais financiers d'un montant de 1 088 184 € justifiés par un emprunt de 2,9 M€ soldé en 2023 et un financement par l'aménageur par fonds propres à hauteur de 803 693 €. Aucun frais n'est juridiquement justifié, notamment par les contrats conclus et les tableaux d'amortissement.
- Le montant de certaines dépenses provisionnées insuffisamment justifiées ou n'étant pas qualifiées de pertinentes par LMV avec notamment :
 - o Les provisions pour travaux et honoraires, notamment la somme de 61 170 € dépense contractualisée) et la somme de 150 000 € (dépense provisionnée).
 - o La provision de 505 000 € correspondant à l'aléa sur le relogement des derniers expropriés et une subvention demandée au Département (100 000 €).

L'ensemble des dépenses provisionnées devront en tout état de cause être justifiées à terme.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé aux membres du conseil communautaire :

- D'approuver sous les conditions précitées le compte rendu annuel 2024 annexé proposé par l'aménageur ;
- De maintenir les réserves sur les comptes-rendus précédents ;
- D'indiquer que les contrôles financiers sont à ce jour formels et provisoires et qu'un contrôle approfondi et définitif sera effectué avant la clôture des comptes au terme de la concession d'aménagement.

Enfin, il sera à nouveau rappelé à la société FP CAVAILLON que le contrat qui la lie à LMV est un contrat d'aménagement avec des objectifs en matière de naturalité et de création d'emplois et qu'elle ne peut se présenter comme promoteur.

Il est par ailleurs rappelé que, si le montant des dépenses définitivement retenues s'avérait inférieur au montant actuellement estimé, le solde correspondant aux dépenses non justifiées pourrait :

- soit permettre de couvrir des aléas à ce jour non identifiés ;
- soit être mobilisé pour consentir, au bénéfice d'entreprises appartenant au cœur de cible de l'aménagement, des conditions de cession foncière plus favorables ;
- soit, le cas échéant, faire l'objet d'un remboursement.

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire
Séance du 4 décembre 2025

Le Conseil Communautaire,
Oui le rapport ci-dessus,
Délibère, et
A l'unanimité des suffrages exprimés,

- CONSTATE la pérennité des réserves effectuées sur les comptes rendus précédents ;
- APPROUVE sous les conditions ci-dessous le compte rendu annuel 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts Banquets à Cavaillon ;
- DIT que l'assemblée délibérante conditionne son accord à :
 - La preuve de la réalité des dépenses ;
 - La preuve que les dépenses sont exclusivement liées au rôle d'aménageur ;
 - La justification des aléas et provisions ;
- APPROUVE les informations à donner à la société FP CAVAILLON ;
- AUTORISE Monsieur le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Cavaillon, le 5 décembre 2025

La Secrétaire de séance,
Elisabeth AMOROS

Le Président,
Gérard DAUDET

