

FAUBOURG PROMOTION CAVAILLON

ZAC DES HAUTS BANQUETS à Cavaillon

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE SUR LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Exercice 2024

Version du 29 Aout 2025

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

INTRODUCTION

Conformément au traité de Concession, FAUBOURG PROMOTION CAVAILLON établit chaque année un compte-rendu financier ou rapport d'activités qui présente :

- un état financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et un plan de trésorerie prévisionnel ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice et un tableau prévisionnel des acquisitions à réaliser ;
- une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- un planning d'avancement des travaux à réaliser dans l'année ainsi qu'un planning prévisionnel.

Depuis 2021, les rapports d'activités sont dorénavant établis sur les années civiles et non à la date anniversaire de signature du traité de concession.

Le présent document constitue le rapport annuel d'activités pour l'exercice 2024.

1 – RAPPEL HISTORIQUE EVOLUTION BUDGET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

DEPENSES PREVISIONNELLES € HT	2018 (traité de concession)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
FONCIER	14 364 572	14 737 862	14 318 600	14 926 990	14 631 234	14 664 119	14 658 366
Acquisitions foncières et immobilières							
Propriétés et négociations en cours LMV	11 348 625	11 348 625	10 905 300	10 880 885	10 880 885	10 880 885	10 880 885
Autres fonciers privés	1 919 250	2 276 497	2 318 100	3 219 304	2 910 478	2 910 478	2 908 108
Etudes de sol et géomètre	115 000	117 740	115 000	157 923	166 198	192 603	191 603
Frais divers	981 697	995 000	980 200	668 878	673 673	680 153	677 770
TRAVAUX, HONORAIRES et FRAIS CHANTIER (MOE, AMOA, E)	6 990 582	8 090 582	9 501 000	9 630 285	9 061 172	9 022 244	8 305 806
Travaux ZAC	5 542 000		6 901 000	6 285 247	6 309 374	6 431 090	5 897 029
STEP	300 000		1 500 000	1 547 610	971 983	946 933	963 343
Participations	700 000		600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
MOE, AMOA et EXE chantier	448 582		500 000	552 861	563 501	559 901	502 476
Aléas /divers				644 567	616 314	484 320	342 958
ETUDES, HONORAIRES, FRAIS ET ASSURANCES	1 430 036	1 089 000	1 090 000	1 004 278	1 009 991	949 963	703 845
GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION	1 133 556	983 556	985 000	985 000	975 065	973 921	926 034
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE	1 526 608	1 573 150	1 665 400	1 740 000	1 975 988	1 988 487	2 193 184
Total DEPENSES	25 445 354	26 474 150	27 560 000	28 286 553	27 653 450	27 598 734	26 787 235

RECETTES PREVISIONNELLES € HT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	Px/m ² surface m ²	Cout HT	Px/m ² surface m ²	Cout HT	Px/m ² surface m ²	Cout HT	Px/m ² surface m ²	Cout HT
	25 388 700		27 264 655		28 050 000		28 760 420	
SURFACE CESSIBLE	405 360		401 425		381 850		383 815	
logistique	50	149 325	55	151 111	61	142 000	85	158 535
autres activités	70	256 035	75	244 314	80	231 850	67	217 280
bureaux services			105	6 000	105	8 000	100	8 000
Participation giratoire route de Cheval Blanc	400 000	0	0	0	0	0	0	
SUBVENTIONS ECOPARC // PARC+	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	
Total RECETTES	26 788 700	28 264 655	29 050 000	29 760 420	29 758 137	29 836 523	29 740 261	

2 – ETAT FINANCIER PREVISIONNEL DE LA CONCESSION

2.1 LES DEPENSES

Le tableau suivant présente l'état prévisionnel des DEPENSES HT actualisé au 31/12/2024. Il précise :

- **les montants hors taxes (HT) réalisés**, payés par l'Aménageur au 31/12/2024
- **les montants hors taxes (HT) prévisionnels jusqu'à la fin de la concession** constitués à la fois :
 - des dépenses engagées du fait des contrats et conventions signés et budgétées avec des estimations justifiées
 - des dépenses à engager, dans le cadre de futurs contrats ou avenants ou provisionnées en raison des aléas, de l'existence de recours, de cas de force majeure, et variables selon durée de la concession.

	DEPENSES GLOBALES	DEPENSES REALISEES (HT)	DEPENSES PREVISIONNELLES (HT)
	FACTUREES AU 31/12/2024	CONTRACTUALISEES/BUDGETEES	A ENGAGER OU PROVISIONNEES
FONCIER	14 658 366 €	10 478 651 €	3 703 999 €
ACQUISITIONS TERRAINS	13 788 993 €	9 995 588 €	3 416 409 €
terrains LMV	10 880 885 €	8 507 704 €	2 373 181 €
Terrain CD84	47 398 €	47 398 €	
Autres terrains expropriation	2 860 710 €	1 440 486 €	1 043 228 €
ETUDES DE SOLS	85 385 €	73 385 €	12 000 €
GEOMETRE	106 218 €	70 957 €	24 261 €
FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES	223 086 €	141 594 €	73 468 €
TAXES	182 326 €	127 326 €	55 000 €
AUTRES DROITS FISCAUX (CVAE, MUTATIONS...) ET IMPREVUS	272 358 €	69 801 €	134 861 €
TRAVAUX	8 305 806 €	7 710 358 €	297 823 €
TRAVAUX ZAC	5 536 015 €	5 324 845 €	61 170 €
TRAVAUX BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES	361 014 €	228 547 €	102 467 €
TRAVAUX STEP	963 343 €	947 343 €	16 000 €
PARTICIPATIONS	600 000 €	600 000 €	0 €
HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	502 476 €	447 290 €	38 186 €
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES	74 625 €	0 €	0 €
FRAIS DE GARDE ET ENTRETIEN TERRAINS	268 333 €	162 333 €	80 000 €
ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES	703 845 €	487 157 €	122 363 €
ETUDES	423 361 €	280 187 €	65 849 €
FRAIS ET HONORAIRES	257 106 €	197 592 €	50 514 €
ASSURANCES	23 378 €	9 378 €	6 000 €
GESTION-COMMERCIALISATION-COMMUNICATION	926 034 €	889 034 €	7 000 €
PUBLICITES, COMMUNICATION	74 034 €	37 034 €	7 000 €
HONORAIRES DE GESTION ET COMMERCIALISATION	852 000 €	852 000 €	0 €
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS	2 193 184 €	1 088 184 €	0 €
EMPRUNTS ET REMUNERATION DE FONDS PROPRES	1 688 184 €	1 088 184 €	0 €
IMPREVUS	505 000 €	0 €	0 €
TOTAL DEPENSES	26 787 235 €	20 653 384 €	4 131 185 €
			2 002 666 €

Le contenu de chaque poste de dépenses est détaillé et explicite dans les pages suivantes.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

POSTE « FONCIER »

→ ACQUISITIONS DE TERRAINS : 13 788 993 €

■ « TERRAINS LMV » = 10 880 885 €,

Au 31 décembre 2024, le Concessionnaire a acquis auprès la CA LMV, environ 300 655 m² pour 8 505 199 €, soit 78% des terrains appartenant la CA LMV, prévus au Traité.

Au cours de ce dernier exercice, le Concessionnaire a poursuivi les acquisitions auprès la Comm. d'Agglomération, les conditions suspensives n'étant pas entièrement levées (dossier de ZAC non définitif).

Restent à acquérir par le Concessionnaire, environ 90 914 m² pour 2 373 181 € HT sur les prochains exercices.

	Montant inscrit au Traité	Dates	Surfaces	Montants €
Échéance n°1	1 561 574 €	06/05/19	33 318 m ²	1 561 574 €
Échéance n°2	2 500 000 €	17/03/21	96 422 m ²	2 500 000 €
Échéance n°3*	1 674 313 €	21/09/22	64 493 m ²	1 676 818 €
Échéance n°4*		16/05/23	30 422 m ²	793 312 €
Échéance n°5*	2 572 499 €	16/05/23	33 568 m ²	872 768 €
Échéance n°6*		16/05/23	42 432 m ²	1 103 232 €
Terrains CA LMV Acquis au 31/12/24		Sous Total	300 655 m²	8 507 704 €
Echéance n°7	2 572 499 €	2025	24 914 m ²	647 764 €
SOLDE		A venir	66 000 m ²	1 725 417 €
Terrains CA LMV restant à acquérir		Sous Total	90 914 m²	2 373 181 €
TOTAL	10 880 885 €		391 569 m²	10 880 885 €

* Il est précisé que :

- échéance n°3 : le montant réglé est légèrement supérieur à celui prévu au Traité de Concession du fait d'un « arrondi » collant aux parcelles cadastrales. Ce surcoût sera régularisé et décompté de la dernière échéance d'acquisition.
- Les échéances suivantes (4,5,6...) sont soumises à conditions suspensives dans le traité de concession. Le concessionnaire a accepté de poursuivre les acquisitions à ses risques alors que toutes les conditions suspensives n'ont pas été levées, afin d'avancer dans la réalisation de l'opération et sa commercialisation.

■ « TERRAIN CD 84 » = 47 398 €

La parcelle AT 347 d'une superficie de 1 823 m² a été acquise auprès du Département du Vaucluse par acte signé en mai 2024.

■ « AUTRES TERRAINS EXPROPRIATION » = 2 860 710 €

Sur 7 unités foncières à exproprier (cf. tableau page suivante)

- **4 ont été acquises par le Concessionnaire** au 31/12/2024 au prix global de 1 440 486 €, avec un surcoût de 140 790 € par rapport aux estimations des Domaines (terrains SIGNORET, PORTE, MARTINEZ et SILVY).
- **2 autres doivent être acquises par le Concessionnaire, suite à :**
 - un accord amiable sur le terrain de l'APEI pour 53 796 € ;
 - un jugement définitif du TA en date du 06/01/22 sur le terrain de la SCI LES ISCLES fixant l'indemnité d'expropriation à 416 428 € (surcout de 72 228 € par rapport à l'estimation des Domaines). Elle sera versée par l'Aménageur après libération du foncier et enlèvement des stockages par les expropriés.
- **Le dernier terrain n'a toujours pas fait l'objet d'accords ou de jugements définitifs** à fin 2024 :
Estimé à 573 004 € par les Domaines, les expropriés (occupant le site) en ont demandé 1 933 000 €.

Au moins deux offres de relogement satisfaisantes (prenant en compte leurs besoins de logement et d'activités) doivent leur être proposées afin de saisir le juge des expropriations. Une première offre a été

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

faite en juin 2021 pour un bien d'habitation d'une valeur de 600 000 €. Elle a été refusée en septembre 2021 par les expropriés. Depuis, aucune autre offre n'a pu être faite, faute de propositions adaptées à soumettre.

	Estimation initiale proposée (estimation des Domaines 2019)	Montants acceptés à l'issue des jugements ou accords amiables	Dont Surcoûts facturés ou engagés
SIGNORET	789 476 €	800 000 €	10 524 €
PORTE	144 858 €	195 905 €	51 047 €
MARTINEZ	160 616 €	239 835 €	79 219 €
SILVY	204 746 €	204 746 €	0 €
Acquises au 31/12/24		1 440 486 €	140 790 €
APEI	53 796 €	53 796 €	0 €
SCI LES ISCLES	344 200 €	416 428 €	72 228 €
	Estimation initiale	Montant budgétaire	Dont surcoûts provisionnés
GARCIA	573 004 € (montant demandé par les requérants = 1933 000 €)	950 000 €	376 996 €
A acquérir au cours des prochains exercices		1 420 224 €	72 228 €
TOTAL privés	2 270 696 €	2 860 710 €	590 014 €

→ ETUDES DE SOL : 85 385 €

- A fin 2024, un montant de 73 385 € HT a été payé pour la réalisation des études de sols (études géotechniques, hydrogéologiques, pollution, essais perméabilité, etc.) sur les parcelles maîtrisées. Aucune dépense sur ce poste n'a été effectuée au cours de cet exercice.
- Un budget complémentaire d'environ 12 000 € HT est provisionné pour la réalisation d'études géotechniques et pollution à venir, sur les terrains non investigués (SCI LES ISCLES, GARCIA), dont 5 500 € d'études de sols et 6 500 € pour des études spécifiques (pollution) du fait de leur occupation par des activités ou dépôts divers.

→ GEOMETRE : 106 218 €

- L'ensemble des frais de géomètres réalisés (facturés) au 31/12/2024 s'élève à 70 957 € pour les prestations de :
 - levés topographiques, polygonale permettant l'implantation des zones « Chantiers », documents d'arpentages pour les terrains acquis pour un total de 39 850 € HT, dont 7 000 € HT sur l'exercice 2024.
 - préparation des plans de cessions et plans de bornages des LOTS à céder pour 31 107 € HT, dont 7 221 € HT sur l'exercice 2024
- Les montants à venir (35 261 €) prévus concernent :
 - les missions topographiques complémentaires sur les terrains non étudiés (SCI LES ISCLES, GARCIA...) pour un montant estimé de 4 000 € HT
 - les arpentages/bornages de terrains à acquérir par le concessionnaire auprès de LMV, provisionnés à 3 000 € (rappel : le concessionnaire-acquéreur a déboursé 7 000 € pour des documents d'arpentage et divisions liés aux terrains acquis ou à remettre à LMVA)
 - les frais de géomètre associés aux futures cessions de lots par l'Aménageur pour un montant de 22 261 € (Contrat AZUR GEO de 53 368 € dont 31 107 € réglés à fin 2024), auquel s'ajoute une provision supplémentaire de 6 000 € pour des divisions ou redécoupages complémentaires éventuels de lots.

→ FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES : 223 086 €

- L'ensemble des dépenses réalisées s'élève à 141 594 € telles que précisées dans le « Tableau détaillé des dépenses au 31/12/2024 » et réparties comme suit :
 - 124 306 € pour les frais d'actes notariés ou adhésion quittance sur les différentes acquisitions de terrains
 - 8 488 € pour les frais notariés liés aux expropriations

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- 8 800 € pour les frais d'établissements de promesses, documents pour l'AFUL ...
- Conformément au « tableau détaillé des dépenses au 31/12/2024 », les montants prévisionnels à venir (81 492 €) comprennent :
 - Les frais de notaires associés à l'acquisition des terrains restants appartenant à LMVA à FP CAVAILLON pour environ 29 665 € (taux moyen de 1.25%)
 - Les frais de notaires sur les terrains expropriés restants (SILVY non facturée en 2024, GARCIA et LES ISCLES à venir) pour 18 827 €
 - Les montants supplémentaires demandés dans le cadre des jugements condamnant l'Aménageur aux frais de justice (LES ISCLES pour 2500 €, GARCIA à définir et provisionné pour 2500 €) soit 5 000 €
 - Les frais associés à l'élaboration des promesses de ventes ou de locations (estimation 4 500 €/actes provisionnant 1 subdivision possible) soit environ 28 000 €

→ TAXES : 182 326 €

Ce poste concerne le paiement des taxes foncières et redevances diverses (ex : Canal St Julien, ASCO...) dues par l'Aménageur.

- Au 31/12/2024, les dépenses réalisées (127 326€) sont liées aux taxes foncières (102 036€) et paiement des redevances ASCO/Canal St Julien (25 290 €), sur les terrains acquis par l'Aménageur entre 2019 et 2024. Pour le seul exercice 2024, ces montants s'élèvent à 30 081 € de taxes foncières et 11 023 € de taxes diverses.
- Aussi, les sommes provisionnées fin 2024 pour les années à venir sont estimées sur la base :
 - Pour les taxes foncières : environ 45 000 €, soit l'équivalent d'une année (équivalente à 2023) ou une année et demi (équivalente à 2024).
 - Pour les taxes diverses : environ 10 000 €, l'équivalent de l'année 2024Ces montants feront l'objet d'ajustements annuels selon les sommes demandées par le trésor public et les acquisitions/reventes par l'Aménageur (en fonction du foncier propriété de l'Aménageur chaque année).

→ AUTRES DROITS FISCAUX (CVAE, MUTATIONS ...) ET IMPREVUS : 272 358 €

LA CONTRIBUTION CVAE

L'Aménageur est soumis à certaines contributions économiques territoriales (ex : CVAE, CFE). Celles-ci sont évaluées selon les données de l'opération à environ 20 000 € (4 938 € payés en 2024 et environ 10 000 € pour les deux prochaines années et une provision de 5 000€ soit l'équivalent d'une année supplémentaire).

LES DROITS DE MUTATIONS résultent de régimes de fiscalité à taux réduit, différents selon l'engagement de l'acquéreur-aménageur à :

- soit revendre les terrains dans un délai de 5 ans à compter de leur acquisition (taux réduit à 0.715% du prix)
- Soit construire dans un délai de 4 ans à compter de leur acquisition (taux réduit forfaitisé à 125€ par acte).

Selon le tableau ci-contre,

- Les dépenses réalisées au 31/12/2024 s'élèvent à 64 863 € pour chacun des actes d'acquisition 1 à 6 des terrains de la CALMV, et du CD84.
- Le concessionnaire reste redevable de la somme de 34 861 € sur la base des prix de terrains pour les prochains exercices. Et, il est prévu une provision supplémentaire de 2 696 €

ESTIMATION DES DROITS DE MUTATIONS

FONCIER	PRIX	DROITS DE MUTATION	SURCOUTS
Terrains LMV			
Échéance 1	1 561 574 €	12 516 €	
Échéance 2	2 500 000 €	19 518 €	
Échéance 3	1 676 818 €	12 689 €	Droits échus au
Échéance 4	793 312 €	5 672 €	31/12/2024
Échéance 5	872 768 €	6 240 €	
Échéance 6	1 103 232 €	7 888 €	
solde foncier	2 373 181 €	17 032 €	
Terrains CD84	47 398 €	340 €	31/12/24
APEI	53 796 €	386 €	
SIGNORET	800 000 €	5 742 €	
PORTE	195 905 €	1 406 €	
MARTINEZ	239 835 €	1 721 €	
LES ISCLES	416 428 €	2 989 €	
SILVY	204 746 €	1 470 €	
GARCIA	573 004 €	4 115 €	2 696 €
Voguette	1 €	0 €	
TOTAL	13 411 998 €	99 724 €	2 696 €

Société en Nom Collectif FAUBOURG PROMOTION CAVAILLON - Capital : 3 000 €
Siège Social : 37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS
R.C.S PARIS 843 962 705 – Code NAF 4110D

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

intégrant les surcoûts prévisionnels pour le dernier terrain à exproprier (GARCIA).

Régularisation des engagements fonciers et pénalités de retards :

En cas de non-respect de ces engagements (à fiscalité réduite) dans le délai imparti de 5 ans, l'Aménageur est redevable du paiement des droits au taux normal assorti d'intérêts de retards (sauf dérogations accordées par l'Administration fiscale).

Le contexte de recours pendants (ZAC) ou éventuels appellent l'Aménageur à la prudence encore cette année : l'Aménageur maintient sa provision à hauteur de 150 000 €, en raison d'une régularisation assortie d'intérêts de retards à prévoir en 2025 (environ 90 000 €) sur les terrains acquis en 2019 et d'autres ultérieures (terrains acquis en 2021 notamment).

POSTE « TRAVAUX »

→ TRAVAUX AMENAGEMENTS ZAC : 5 536 015 €

- Deux marchés de travaux principaux ont été passés courant 2021 pour réaliser les travaux d'aménagement au sein de la ZAC avec le groupement représenté par EIFFAGE pour un montant total de 5 262 993 € réglés à fin 2024 :
 - **N°1** pour engager les travaux dès février 2021 sur les opérations de débroussaillage, décapage et premiers terrassements = marché réalisé et facturé au 31/12/21 (DGD = 41 819 €)
 - **N°2** pour poursuivre les travaux d'aménagement, de viabilisation et d'espaces verts, repris en Octobre 2021 et achevés courant 2023. Ce marché a fait l'objet d'un Décompte Général Définitif (DGD) en fin de travaux en 2024, pour un montant global de 5 638 784 € HT, ramené dans ce poste à 5 221 174 €. En effet, du montant du DGD, sont décomptés :
 - Les travaux liés au refoulement EU : 98 000 € pour le poste de refoulement et 19 610 € pour renforcement de la conduite de refoulement, comptabilisés dans les travaux associés à la STEP (voir ci-dessous)
 - Les travaux de « participations en nature » : 300 000 € comprenant les travaux demandés par LMVA et pris en charge par l'Aménageur au titre des participations (noue Boscodomini et glissières mixtes bois sur voie principale - cf. page suivante)
- Par ailleurs, des prestations de travaux supplémentaires sont inscrites au budget pour un montant global de 273 022 € HT, selon le détail suivant :

PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES	DEPENSES REALISEES au 31/12/2024	DEPENSES PREVISIONNELLES contractualisées	DEPENSES PREVISIONNELLES provisionnées
Plaques de rues	MIDI TRACAGE 3 845 €		
Travaux de reprises glissières	EIFFAGE 34 832 €		
Dispositifs anti intrusion (BT4, tranchées +blocs)	EIFFAGE 6 155 €		
Travaux reprise avant rétrocession	EIFFAGE 5 015 €		
Branchements et entrées charretières lots A1/A2	EIFFAGE 50 000 €		
Branchements complémentaires (lot E2)	EIFFAGE 20 000 €		
Démolitions terrains GARCIA et LES ISCLES	à définir 130 000 €		
Compléments paysages et plantations	CHENE VERT 15 975 €		
Démolitions (fossés et ouvrages enterrés)	TPK 7 200 €		
TOTAL	273 022 €	61 852 €	61 170 €
			150 000 €

▪ En synthèse, l'Aménageur :

- a dépensé au 31/12/2024, 5 324 845 € HT pour la viabilisation au sein du périmètre de la ZAC (hors refoulement et participations « en nature »)
- doit engager environ 61 170 € HT sur le prochain exercice pour achever les travaux engagés et contractualisés
- provisionne environ 150 000 € HT pour réaliser des travaux à plus long terme : 130 000 € de démolitions et mise en état des terrains au Nord-Ouest de la ZAC (lot C4 – terrains GARCIA / SCI LES ISCLES) et 20 000 € pour un redécoupage des lots E2 et E1.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

→ TRAVAUX STEP : 963 343 €

- La société SYNTÉA a été désignée pour la réalisation de la STEP. Elle a proposé un process permettant d'optimiser l'emprise de l'installation et les équipements à installer. Ce marché a fait l'objet d'un Décompte Général Définitif (DGD) en fin de travaux au 4^{ème} trimestre 2024, pour un montant global de 829 733 € HT.

A ce montant s'ajoutent :

- Le poste de refoulement installé au sein de la ZAC = 98 000 € (chiffrage NEO TRAVAUX déduit du marché n°2 TVX EIFFAGE précité)
- Travaux de renforcement de la conduite de refoulement = 19 610 € (chiffrage NEO TRAVAUX déduit du marché n°2 TVX EIFFAGE précité).

Ces travaux ont été réalisés entre 2023 et 2024 : le montant facturé au 31/12/24 est donc de 947 933 €.

- Une provision pour l'année 2025 est inscrite au budget à hauteur de 16 000 € HT pour des travaux complémentaires en vue de la rétrocession de la STEP à LMVA.

→ PARTICIPATIONS : 600 000 €

Ce poste reste inchangé depuis le rapport d'activités précédent.

Pour rappel :

- Le traité de concession prévoit une participation de 600 000 € HT de l'Aménageur. Il a été convenu :

	Objet des travaux	Prise en charge
Accès à la ZAC	Aménagement du Giratoire 1	Participation de 300 000 € par l'Aménageur
Assainissement	Réseaux de transfert Eaux usées entre la ZAC et la STEP puis vers la Durance	En intégralité par la CA LMV
AEP	Prolongement des réseaux d'alimentation jusqu'en limite de ZAC	En intégralité par la CA LMV
Eau d'irrigation	Prolongement du réseau d'eau d'irrigation en limite de la ZAC	Travaux extérieurs à la ZAC en intégralité par la CALMV L'Aménageur réalise un tronçon de réseau supplémentaire (non nécessaire à la ZAC) pour raccorder vers le futur réseau sous la RD973 (prestations prévues au marché de travaux pour 15 950 €)
Electricité	Prolongement des réseaux HTA en limite de ZAC	En intégralité par la CA LMV

- Ainsi, au titre de ces participations, l'Aménageur s'est engagé à prendre en charge les travaux suivants :

	MONTANT HT
Accès à la ZAC (Cf plus haut) – PARTICIPATIONS VERSEES AU CONCEDANT	300 000 €
Noue Boscodomini (hors programme des équipements publics à cheval sur l'emprise publique départementale de la RD2R)	129 000 €
Glissières mixtes bois sur la voie principale	171 000 €
TOTAL	600 000 €

NB : l'Aménageur finance également l'extension du réseau du canal Saint Julien permettant d'irriguer les futurs aménagements de la RD973 pour un montant de 15 950 €, montant intégré dans le poste « travaux aménagement ZAC ».

→ BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES ZAC : 361 014 €

- Les conventions passées avec les concessionnaires s'élèvent à 281 014 € dont :
 - ENEDIS pour 206 672 € : conventions d'études, conventions de travaux de raccordement, fournitures de postes et de compteurs (poste de refoulement, éclairage public, STEP, lots centraux)

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- DURANCE VENTOUX pour 55 165 € : convention de travaux de raccordement aux réseaux en limite de ZAC (route de Cheval Blanc et RD2r)
- ORANGE pour 17 067 € : conventions d'études de raccordement et études travaux de dépose de lignes existantes
- CANAL SAINT JULIEN : redevances et frais de raccordements pour 2 110 €

Les dépenses réalisées au 31/12/24 s'élèvent à 228 547 € (pour ORANGE 17 067 €, ENEDIS 174 711 €, 2110 € pour le Canal St Julien et 34 659 € pour DURANCE VENTOUX).

- Pour les prochains exercices, une provision de 132 467 € est maintenue au budget pour :
 - Le règlement des conventions signées avec les concessionnaires : 52 467 € en attente
 - le financement par l'Aménageur des réseaux de gaz réalisés, si l'engagement de consommation déterminé dans la convention n'est pas atteint (estimé à 80 000 € au total par GRDF).

→ HONORAIRES ET FRAIS DE CHANTIER : 502 476 €

- A l'achèvement global des travaux en 2024 (aménagement ZAC et STEP), les honoraires et frais de chantier sont ajustés à la baisse par rapport au budget 2023.

Ce poste inclut l'ensemble des honoraires et frais de maîtrise d'œuvre et suivi de chantier pour la ZAC puis pour la STEP par les différents intervenants répertoriés et répartis dans le tableau ci-dessous :

HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	MONTANT GLOBAL HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/24	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
ZAC					
MOE	242 875 €	AZUR GEO	234 875	8 000	
AMOA	95 000 €	IDEC GRAND SUD	90 000		5 000 €
suivi G4	13 100 €	GEOTECHNIQUE	4 900	8 200	
Diag amiante avant travaux	12 108 €	DIAG HC et AMBC	2 872	2 236	7 000 € (provisionné)
Ecologue	7 200 €	O2TERRE	2 400	4 800	
Paysagiste	34 000 €	G. GENEST	34 000		
Chantier environnemental	22 450 €	EVEN CONSEIL	22 450		
SPS	5 390 €	SOCOBAT	5 390		
TOTAL ZAC	432 123 €		396 887 €	23 236 €	12 000 €
STEP					
MOE	40 775 €	MOE STEP	34 775	6 000	
AMOA	5 000 €	IDEC GRAND SUD			5 000 €
Geotechnique STEP	4 450 €	GEOTECHNIQUE	2 650	1 800	
Ecologue	7 150 €	O2TERRE		7150	
Chantier environnemental	5 550 €	EVEN CONSEIL	5 550		
SPS	2 310 €	SOCOBAT	2 310		
Bureau contrôle	5 118 €	VERITAS	5 118		
TOTAL STEP	70 353 €		50 403 €	14 950 €	5 000 €
TOTAL	502 476 €		447 290 €	38 186 €	17 000 €

- Les dépenses à venir (55 186 € HT) concernent :
 - Le règlement des prestations engagées (38 186 €) à devoir en vertu des contrats signés (23 236 € pour la ZAC et 14 950 € pour la STEP)
 - Les provisions diverses estimées :
 - Sur la ZAC : assistance travaux pour travaux nécessaires en cas de divisions de terrains, et diagnostic des terrains occupés non acquis (GARCIA, SCI LES ISCLES) à hauteur de 12 000 €
 - Sur la STEP : assistance travaux pour la rétrocession de la STEP à hauteur de 5 000 €

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

→ ALEAS TRAVAUX ET HONORAIRES : 74 625 €

Ce poste a été revu à la baisse depuis le dernier exercice compte tenu de l'avancée des travaux et frais /honoraires d'études et de chantier.

Ils restent provisionnés entre 1 et 2% selon les marchés de travaux et d'honoraires de chantier, passés par l'Aménageur dans l'attente de levées de réserves restantes et de la rétrocession des ouvrages publics au concédant.

→ FRAIS DE GESTION ET DE GARDE DE TERRAINS : 268 333 €

L'Aménageur a engagé des frais de garde et d'entretien des terrains acquis et ouvrages réalisés, dans l'attente de leur commercialisation ou de leur rétrocession aux concessionnaires et collectivités.

Ce poste a été actualisé à la hausse depuis le précédent exercice en raison des dépenses importantes (153 562 €) réalisées durant l'année 2024 pour :

- Les prestations d'entretien courant des propriétés de l'Aménageur : nettoyages, débroussaillages réguliers sur les terrains cessibles et l'entretien des ouvrages publics réalisés jusqu'à leur remise au concédant.
- Les frais de réparations, reprises de dégradations et gestion d'incidents et frais de rétrocession (constats et démarches administratives usuelles)
- Les frais de fonctionnement des ouvrages communs réalisés (abonnements, factures d'eau et d'électricité)
- Les frais de gestion et de maintenance de la STEP jusqu'à sa rétrocession et/ou 1ers branchements d'entreprises

Ils se décomposent selon la répartition suivante :

		DEPENSES REALISEES au 31/12/2024	DEPENSES PREVISIONNELLES	
			contractualisées	provisionnées
Entretien ouvrages publics et fauche des lots privés	CHENE VERT	70 380 €	30 000 €	
Gestion maintenance entretien STEP	SYNTÉA	15 988 €	21 500 €	22 000 €
Consommation électrique, abonnements	EDF	14 140 €	8 000 €	3 000 €
Consommation eau, abonnements	SUEZ	519 €	1 000 €	1 000 €
Gardiennage	K9SP + LOXAM	61 306 €	19 500 €	
TOTAL	268 333 €	162 333 €	80 000 €	26 000 €

POSTE « ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES »

→ ETUDES : 423 361 €

Ce poste inclut un grand nombre d'études réalisées ou financées par l'Aménageur, notamment pour adapter la conception des aménagements, pour compléter les dossiers administratifs de la ZAC (études variées pour compléter l'étude d'impact de la ZAC, porté à connaissance et prestations demandées dans l'autorisation environnementale au nom de la CA LMV, etc.), pour réaliser les études de labellisation, pour assurer l'accompagnement de la Ville de Cavaillon dans la procédure de déclassement de la Voguette, etc.

les dépenses liées à ces études sont synthétisées et ci-dessous :

ETUDES	MONTANT GLOBAL HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/24	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
Etudes ZAC	131 313 €	CITADIA et assimilés	113 301 €	3 012 €	15 000 €
Etudes faisabilité tertiaire	12 600 €	terres d'avance	6 300 €		6 300 €
Hydraulique (gestion EP, coordination avec CD84...)	5 000 €	CEREG	2 775 €		2 225 €
Etudes bruit	1 048 €	CEREG	1 048 €		
Etudes ENR	31 125 €	GINGER/BURGEAP	31 125 €		
Etudes trafics	40 000 €	CD84	0 €		40 000 €
	3 800 €	Horizons conseil	1 688 €	2 112 €	
Etudes faune /flore	130 000 €	O2TERRE	86 200 €	40 000 €	3 800 €

10

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

Etudes Air Santé	19 000 €	TECHNISIM	19 000 €		
Déclassement Voguette	1 875 €	CITADIA	1 875 €		
Certifications labels	32 600 €	EVENCONSEIL et autres	16 875 €	15 725 €	
Etudes diverses (GES, bilan carbone, clôture ZAC)	15 000 €	CITADIA, EVEN ou autres		5 000 €	10 000 €
TOTAL	423 361 €		280 187 €	65 849 €	77 325 €

Ce poste « ETUDES » est actualisé et revu à la baisse par rapport au dernier exercice.

Au 31/12/2024, les dépenses facturées sont de 280 187 €.

Sur les prochains exercices, les dépenses prévisionnelles engagées ou à engager concernent :

- Une provision pour l'actualisation des dossiers administratifs (reprise sous forme de permis d'aménager et PC, accompagnement dans la modification du PLU...), au regard des risques d'annulation de la ZAC issus du recours restant sur la ZAC.
- l'adaptation des études hydrauliques en fin de travaux ou selon des besoins de création de lots complémentaires
- les études faune/flore en cas de démarches complémentaires pour la préservation de la biodiversité et la protection d'espèces remarquables (contrôle sur la préservation des tulipes, le sauvetage reptiles et espèces d'intérêt, suivi écologique sur 5 ans à minima, reconduit chaque année selon les enjeux...)
- les certifications et labels pour poursuivre les études et candidatures jusqu'à l'aboutissement des démarches complètes pour l'obtention des subventions prévues (PARC +, etc.)

→ FRAIS ET HONORAIRES GENERAUX : 257 106 €

Ce poste, revu à la baisse au fil des exercices, inclut l'ensemble des frais et honoraires généraux répertoriés dans le tableau ci-dessous.

MONTANT HT	TITULAIRE	DEPENSES HT	DEPENSES HT	DEPENSES HT
		REALISEES au 31/12/23	PREVISIONNELLES ENGAGEES	PREVISIONNELLES A ENGAGER
frais juridiques	AVOCATS	187 777 €	48 329 €	6 000 €
Huissiers, publications, affichages	DIVERS	9 815 €	2 185 €	3 000 €
TOTAL		197 592 €	50 514 €	9 000 €

Au 31/12/24, 197 592 € HT ont été dépensés avec une grande part d'honoraires d'avocats, notamment en raison des frais associés à la procédure d'expropriation et suivi de la concession lié aux recours (avenants, teneur et conséquences des recours ...)

Les dépenses prévisionnelles à engager et ne pas négliger au vu du recours restant et de l'expropriation à exercer, concernent notamment les frais d'avocats pour la poursuite des expropriations sur le cas le plus difficile et complexe (appel(s), cassation prévisionnelle...), et les consultations diverses pour assurer la sécurisation de l'opération jusqu'au terme de la mission de l'Aménageur et du développement de la zone.

→ ASSURANCES : 23 378 €

Elle concerne l'assurance responsabilité civile sur les opérations d'Aménagement (ou RCP) (environ 0,25% du montant des travaux, des études et des honoraires techniques).

Au 31/12/24, la prime d'assurances correspond à 9 378 € (dont 2 156 € sur 2024). Pour les 2 prochaines années, elle est estimée à 3 000 € /an.

Et, une provision ramenée à 8 000 € est budgétée pour étendre au-delà de 2 ans la cotisation et/ou tenir compte d'éventuelles surcharges dues à des incidents ou réglementations spécifiques.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

POSTE « GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION »

→ PUBLICITE, COMMUNICATION : 74 034 €

Il s'agit des frais de publicité et de communication nécessaires à la commercialisation du Parc des Hauts Banquets. A ce stade fin 2024, environ 37 034 € ont été dépensés par l'Aménageur en frais de publicité.

Les actions de promotion, de communication autour du projet vont se poursuivre : communications, évènementiels autour de la livraison des travaux, relance des actions auprès des acteurs locaux et réseaux de ventes, ...
Un budget moyen de 33 000 € est prévu jusqu'à la fin prévisionnelle de commercialisation en 2028.

Par ailleurs, un budget de 4 000 € est alloué aux Notaires pour les frais accessoires aux ventes de lots et gestion d'AFUL lors de sa création, gestion de séquestres et écritures diverses, etc.

→ FRAIS GESTION, COMMERCIALISATION : 852 000 €

Ils englobent la rémunération des équipes mises à disposition de l'Aménageur (SNC FAUB PROMOTION CAVAILLON) pour le suivi et la réalisation de tous les actes et démarches administratifs, techniques, juridiques et financiers en vue de mener à bien les missions énoncées dans le traité de concession.

Ils restent inchangés à ce stade par rapport à l'exercice 2023.

POSTE « FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS »

→ FRAIS FINANCIERS : 1 688 184 €

L'aménageur a mis en place un premier emprunt de 2,9 M€ pour le financement des premières acquisitions du projet, sur la période 2019-2022 (70% de 2 premières échéances d'acquisitions foncières LMV). Cet emprunt a été remboursé et soldé en 2023. Les frais financiers liés à ce financement bancaire s'élèvent à 284 491 €.

Dès fin 2022, l'Aménageur envisageait de mettre en place un second emprunt bancaire pour financer ses dépenses telles que les travaux, frais et honoraires associés. Mais, face aux difficultés des établissements bancaires en raison des recours existants sur l'opération, l'Aménageur a poursuivi ses engagements de concessionnaire et a dû financer ses dépenses par une sortie importante de fonds propres (financements Groupe IDEC) engendrant des frais supplémentaires. Fin 2024, l'ensemble des frais financiers en découlant s'élève à 803 693 €.

De plus, l'impact de recours (passés, en cours ou potentiels) sur les autorisations administratives (ZAC, autorisations de construire des preneurs de lots) impacte le rythme de commercialisation et donc le poids des dépenses avancées malgré les recours sur la trésorerie de l'opération. Ainsi, une provision d'environ 600 000 € est inscrite au bilan global pour couvrir les déficits de trésorerie (voir 3- Plan de trésorerie) prévus en 2025 et jusqu'en 2026 selon les hypothèses de commercialisation présentées en partie 4.2 ci-après.

→ IMPREVUS : 505 000 €

Les derniers expropriés (GARCIA) avec lesquels aucune solution de relogement n'a pu être trouvée à ce jour, demandent 1 933 000 € pour leurs biens. Si l'acquisition de leurs biens par l'Aménageur (entre 573 004 € et 950 000€) n'aboutit pas, la vente du lot C4 ne sera pas réalisée. Le manque à gagner dans le bilan d'opération est d'environ varie entre 216 300 et 593 300€, soit un montant de 405 000 € est provisionné.

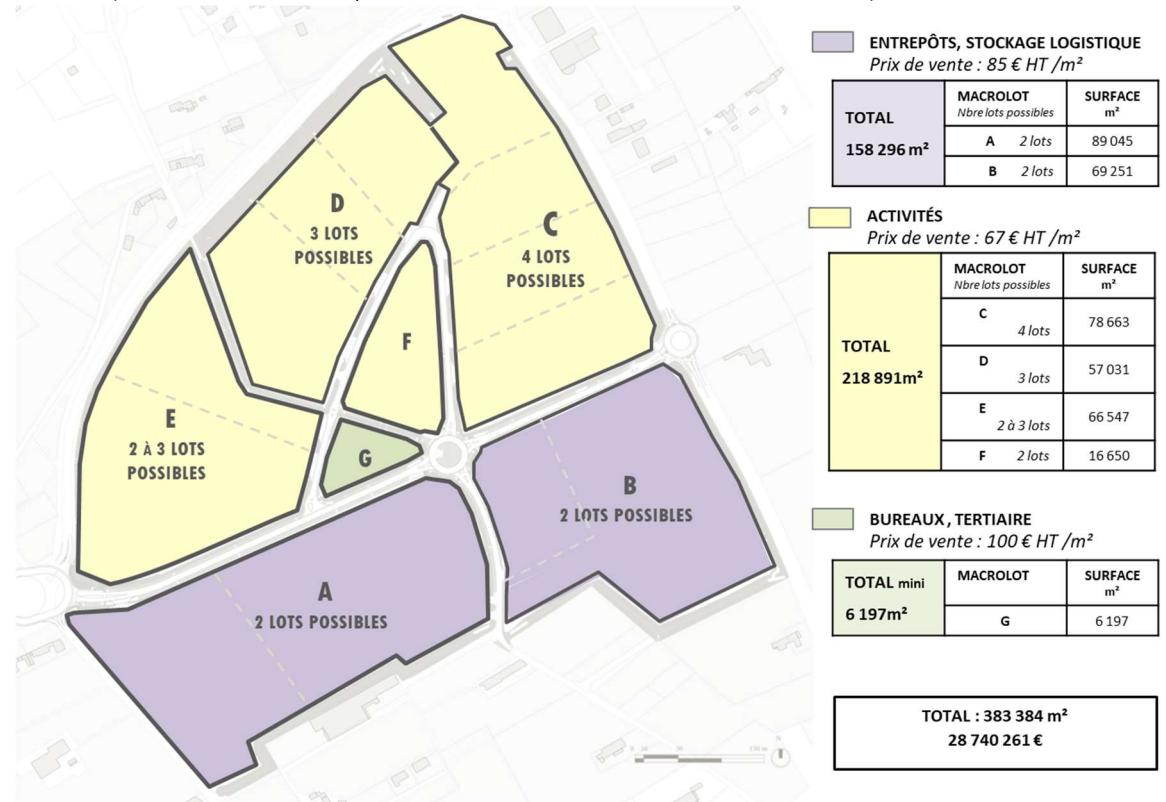
Enfin, la dernière demande de subvention au Département reste incertaine, une prévision d'imprévus d'environ 100 000 € non versé est intégrée à ce stade.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

2.2 LES RECETTES

→ VENTE DE CHARGES FONCIERES ET TERRAINS AMENAGES

SCHEMA DE COMMERCIALISATION (selon accords de coûts et répartition en date du 04/05/21 suite à l'avenant n°2 du traité)



EVOLUTIONS DES PRODUITS DE COMMERCIALISATION DE 2018 A 2023

2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024								
Px/m ²	surface m ²	Cout HT	Px/m ²	surface m ²	Cout HT	Px/m ²	surface m ²	Cout HT	Px/m ²	surface m ²	Cout HT	Px/m ²	surface m ²	Cout HT						
25 388 700			27 264 655			28 050 000			28 760 420			28 758 137			28 836 523			28 740 261		
SURFACE CESSIBLE	405 360		401 425			381 850			383 815			383 851			383 865			383 384		
logistique	50	149 325		55	151 111		61	142 000		85	158 535		84,50	158 605		85	158 548		85	158 296
autres activités	70	256 035		75	244 314		80	231 850		67	217 280		67	217 246		67	217 317		67	218 891
bureaux/services			105	6 000		105	8 000		100	8 000		100	8 000		100	8 000		100	6 197	

Depuis la signature du traité de concession en 2018, la perte de surfaces cessibles (-21 976 m²) et l'augmentation des dépenses (travaux et études complémentaires) ont conduit à une actualisation des prix de ventes fonciers prévus à l'origine en 2018. La fixation et répartition des prix de vente a été redéfinie en 2021 par l'avenant n°2 (signé le 18/03/21) au traité incluant une actualisation du bilan initial de 2018, puis validée le 04/05/21 entre présidents de la CA LMV et de Faubourg Promotion Cavaillon. Et, les « bureaux/tertiaire » (valorisée 100€/m²) sont ajustés chaque année (lots F et G), selon les prospects qui se présentent. Cette « grille de prix » permet de favoriser l'accueil des activités artisanales, TPE/PME et services. Le prix de vente de la majorité des terrains cessibles, dédiés à l'usage de ces activités, s'est donc vu réduit par rapport au traité de concession initial de 2018 (70 € à 67 €), afin de favoriser la venue d'entreprises diversifiées locales.

→ SUBVENTIONS

Il est rappelé qu'une subvention de 1 000 000€ est inscrite dans le bilan : le CD 84 contribue aux opérations de valorisation environnementale de parcs d'activités. La ZAC des Hauts Banquets a été lauréate « Parc engagé » du label PARC+ soutenue par la Région PACA et le CD84. Le label a été confirmé en 2023 pour une durée de 3 ans.

Une reconduction du label pourra être demandée en 2026.

Après un 1^{er} versement, un complément de subvention a été versé en 2024, pour atteindre un total de 622 062 € à fin 2024. Le versement du solde restant (environ 400 000 €) sera demandé courant 2025 ou 2026 à l'issue des aménagements et études diverses.

3 – PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

Le plan de trésorerie établit par année les dépenses engagées et les recettes perçues. Le prévisionnel est établi sur les 5 prochaines années.

DEPENSES GLOBALES (€ HT)		EXERCICE 2025	EXERCICE 2026	EXERCICE 2027	2028 et APRES
FONCIER	14 658 366 €	1 258 329 €	1 827 237 €	43 768 €	1 050 381 €
ACQUISITIONS TERRAINS	13 788 993 €	9 905 588 €	10 971 18 €	1 764 287 €	950 000 €
ETUDES DE SOLS	85 385 €	73 385 €		6 000 €	6 000 €
GEOMETRE	106 218 €	70 957 €	17 011 €	3 950 €	3 300 €
FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILÉS	223 086 €	141 594 €	40 000 €	20 000 €	11 000 €
TAXES	182 326 €	127 326 €	20 000 €	15 000 €	8 024 €
DROITS DE MUTATIONS, PENALITES ET IMPREVUS	272 358 €	65 801 €	102 200 €	18 000 €	8 000 €
TRAVAUX	8 305 806 €	7 710 358 €	204 131 €	65 506 €	80 186 €
TRAVAUX ZAC	5 536 015 €	5 324 845 €	61 170 €		150 000 €
TRAVAUX BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES	361 014 €	228 547 €	31 961 €	20 506 €	50 000 €
TRAVAUX STEP	963 343 €	947 343 €	16 000 €		30 000 €
PARTICIPATIONS	600 000 €	600 000 €			
HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	502 476 €	447 290 €	30 000 €	15 000 €	5 000 €
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES	74 625 €	0 €	30 000 €	10 000 €	34 625 €
FRAIS DE GARDE ET ENTRETIEN TERRAINS	268 333 €	162 333 €	35 000 €	30 000 €	15 000 €
ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES	703 845 €	487 157 €	58 500 €	18 514 €	47 350 €
ETUDES	423 361 €	280 187 €	30 500 €		35 350 €
FRAIS ET HONORAIRES	257 106 €	197 592 €	25 000 €	15 514 €	10 000 €
ASSURANCES	23 378 €	9 378 €	3 000 €	3 000 €	9 000 €
GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION	926 054 €	889 034 €	6 000 €	6 000 €	5 000 €
PUBLICITES, COMMUNICATION	74 034 €	37 034 €	6 000 €	6 000 €	20 000 €
HONORAIRES DE GESTION ET COMMERCIALISATION	852 000 €	852 000 €			
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS	2 193 184 €	1 088 184 €	300 000 €	200 000 €	100 000 €
EMPRUNTS ET REMUNERATION DE FONDS PROPRES	1 688 184 €	1 088 184 €	300 000 €	200 000 €	100 000 €
IMPREVUS	505 000 €	0 €			505 000 €
TOTAL DEPENSES	26 787 235 €	20 653 384 €	1 826 960 €	2 117 257 €	276 304 €
Total cumulé		20 653 384 €	22 480 344 €	24 597 601 €	24 873 905 €
					26 787 236 €
RECETTES PERCUES (€ HT)		EXERCICE 2025	EXERCICE 2026	EXERCICE 2027	2028 et APRES
PRODUITS VENTES	28 740 261 €	13 650 334 €	4 905 350 €	4 398 725 €	4 458 649 €
SUBVENTIONS ECOPARC// PARC+	1 000 000 €	6222 000 €		200 000 €	178 000 €
TOTAL RECETTES	29 740 261 €	14 272 334 €	4 905 350 €	4 598 725 €	4 458 649 €
Total cumulé		14 272 334 €	19 177 684 €	23 776 409 €	28 235 058 €
					29 740 261 €
TRESORERIE	Annuel	-6 381 050 €	3 078 390 €	2 481 468 €	4 182 345 €
	Cumulé	-6 381 050 €	-3 302 560 €	-821 192 €	3 361 153 €
					2 953 025 €

4 – ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIERES PAR L'AMENAGEUR

4.1 ACQUISITIONS FONCIERES

Le montant des acquisitions foncières comprend le prix d'achat des terrains hors taxes.

Sont également indiqués les frais de notaires dans le tableau.

Pour les parcelles privées, les montants indiqués correspondent aux prix versés au titre des accords amiabiles ou des indemnités d'expropriation fixées par jugements rendus définitifs.

	Surfaces	Prix total	Date	Acquis au 31/12/24	A acquérir en 2025 Prévisionnel	Reste à Acquérir
TERRAINS CA LMV	391 569 m²	10 880 885 €		300 655 m²	8 507 704 €	
Échéance n°1	33 318 m ²	1 561 574 €	06/05/19	33 318 m ²	1 561 574 €	
Échéance n°2	96 422 m ²	2 500 000 €	17/03/21	96 422 m ²	2 500 000 €	
Échéance n°3	64 493 m ²	1 676 818 €	21/09/22	64 493 m ²	1 676 818 €	
Échéance n°4	30 422 m ²	793 312 €	16/05/23	30 422 m ²	793 312 €	
Échéance n°5	33 568 m ²	872 768 €	22/09/23	33 568 m ²	872 768 €	
Échéance n°6	42 432 m ²	1 103 232 €	25/04/24	42 432 m ²	1 103 232 €	
Échéance n°7	24 914 m ²	647 764 €	juillet 2025			
Échéance SOLDE	66 000 m ²	1 725 417 €	2026 et suivants			
	<i>Frais de notaires</i>	133 729 €		<i>réglerés</i>	104 064 €	
TERRAIN CD84	1 823 m²	47 398 €		1 823 m²	47 398 €	
Parcelle n°347	1 823 m ²	47 398 €	mai 2024	1 823 m ²	47 398 €	
	<i>Frais de notaires</i>	2 799 €			2 799 €	
TERRAIN VILLE CAVAILLON	1 €			6 120 m²	1 €	
Chemin de la Voguette	6 120 m ²	1 €	02/05/2024	6 120 m ²	1 €	
	<i>Frais de notaires</i>	3 300 €			3 300 €	
TERRAINS PRIVES	54 699 m²	2 860 710 €		42 749 m²	1 440 486 €	
n°49 (PORTE)	5 030 m ²	195 905 €	Juillet 2021	5 030 m ²	195 905 €	
n°318 (MARTINEZ)	6 171 m ²	239 835 €	Aout 2021	6 171 m ²	239 835 €	
n°275, 278, 279, 277, 389 (SIGNORET)	24 424 m ²	800 000 €	Sept. 2021	24 424 m ²	800 000 €	
n°166 (SILVY)	7 124 m ²	204 746 €	Déc. 2023	7 124 m ²	204 746 €	
n°324 (APEI)	1 846 m ²	53 796 €	à venir			
n°429,430,431,374,376 (SCI LES ISCLES)	7 821 m ²	416 428 €	à venir			
n°373,375,432 (GARCIA)	2 283 m ²	950 000 €	Inconnu			
	<i>Frais de notaires</i>	32 970 €		<i>réglerés</i>	14 143 €	
TOTAL	454 211 m²	13 788 994 €		351 347 m²	9 995 589 €	
	<i>Total FRAIS NOTAIRES</i>	176 067 €		<i>REGLES</i>	124 306 €	
				PROJETES	18 793 €	PREVISIONNELS
						32 968 €

Malgré l'existence de recours pendant sur la ZAC au cours de l'exercice 2024, l'Aménageur a poursuivi, sur ses fonds propres, certaines acquisitions foncières portant sur 50 375 m² de terrains appartenant à la CA LMV (42 432m²), au Département (1 823 m²) et à la ville de Cavaillon (6 120 m²) pour un montant total de 1 150 631 €.

Malgré la non-levée totale des conditions suspensives prévues au traité (recours pendant sur la ZAC), l'Aménageur prévoit de poursuivre les acquisitions sur les prochaines années au rythme de commercialisation des lots : en 2025, il devrait acquérir a minima les terrains nécessaires à la cession des lots A et G, et autres éventuellement.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

4.2 LES CESSIONS FONCIERES

→ LES CESSIONS SUR L'EXERCICE 2024

En 2024, l'Aménageur a procédé à la vente de plusieurs lots : le LOT C1/C2 (43 723 m²), le LOT D3 (26 955 m²), pour un montant total de 4 735 426 €.

Par ailleurs, l'Aménageur a engagé des discussions pour la signature en 2025 de futures promesses de vente sur les lots A1 et G, et des discussions avec des prospects intéressés par les lots A2, F et E2.

→ ECHEANCIER PREVISIONNEL DE COMMERCIALISATION

MACROLOTS	LOTS	SURFACE terrain (m ²)	Px unitaire	Prix global (€ HT)	ÉTAT	COMMERCIALISATION						
						2023	2024	2025	2026	2027	2028 et apres	TOTAL
A	A1	57 710 m ²	85,00 €	4 905 350 €	RESERVE			4 905 350 €				
	A2	31 335 m ²	85,00 €	2 663 475 €					2 663 475 €			
B	B	69 251 m ²	85,00 €	5 885 570 €	VENDU	5 885 570 €						
C	C1/C2	43 723 m ²	67,00 €	2 929 441 €	VENDU		2 929 441 €					
	C3	15 131 m ²	67,00 €	1 013 777 €	VENDU	1 013 777 €						
	C4	19 809 m ²	67,00 €	1 327 203 €							1 327 203 €	
D	D1/D2	30 076 m ²	67,00 €	2 015 561 €	VENDU	2 015 561 €						
	D3	26 955 m ²	67,00 €	1 805 985 €	VENDU		1 805 985 €					
E	E1	20 101 m ²	67,00 €	1 346 767 €	RESERVE					1 346 767 €		
	E2	46 446 m ²	67,00 €	3 111 882 €						3 111 882 €		
F	F1 (acti, loisirs)	8 000 m ²	67,00 €	536 000 €					536 000 €			
	F2 (acti loisirs)	8 650 m ²	67,00 €	579 550 €					579 550 €			
G	G(bureaux)	6 197 m ²	100,00 €	619 700 €	RESERVE				619 700 €			
	TOTAL	383 384 m ²		28 740 261 €		8 914 908 €	4 735 426 €	4 905 350 €	4 398 725 €	4 458 649 €	1 327 203 €	28 740 261 €

→ ETAT DES PROPOSITIONS / AVANCEES COMMERCIALISATION

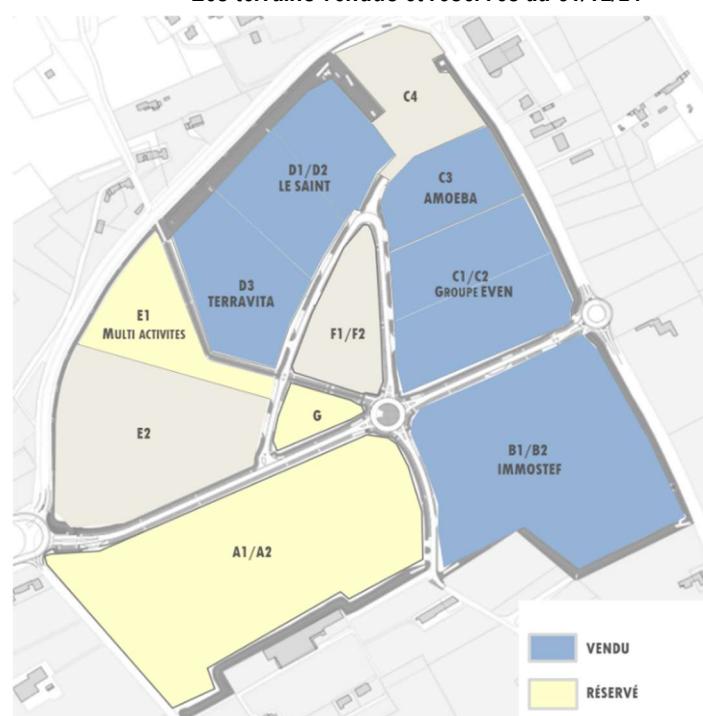
Les terrains vendus et réservés au 31/12/24

Au 31/12/2024, plus de 230 demandes ont été enregistrées de la part d'entreprises ou prospects ayant pris contacts et manifesté un intérêt pour le parc des Hauts Banquets.

Près d'une centaine de rendez-vous et échanges ont été réalisés avec les prospects. A ce jour, près d'une dizaine d'offres sont en cours.

4 lots sont réservés (cf carte ci-contre):

- sous contrat de réservation par une filiale de l'Aménageur sur le LOT E1 et le LOT A1
- sous contrat de réservation sur le lot G avec une société pour la réalisation de bureaux, espaces de travail partagés et lieux de rencontre et restauration
- Enfin, les lots E2, A2, F1/F2 font l'objet d'intérêts et pistes confirmés en cours d'études de faisabilité qui pourront se concrétiser en 2025.



5 – NOTE DE CONJONCTURE

5.1 SUR L'ANNEE ECOULEE :

ETAIENT PREVUS en 2024:

- La réception/levée des réserves sur les travaux d'aménagement et de viabilisation internes à la ZAC,
- La réception/levée des réserves sur les travaux de réalisation de la STEP
- La rétrocession effective des espaces et équipements publics de la ZAC et de la STEP, suivant les conditions énoncées au Traité. L'Aménageur présentera les dossiers de demandes pour une rétrocession effective :
 - A compter d'Avril 2024 pour la STEP
 - Au cours du 1^{er} semestre 2024 pour les aménagements communs de la ZAC.
- La poursuite d'acquisitions foncières auprès la CA LMV :
 - correspondant à la fin de l'échéance n°4 du traité de concession, auprès de la CALMV
 - correspondant aux terrains d'autres collectivités (Commune de Cavaillon et Département 84)
 - ou ayant donné lieu à des accords ou jugements définitifs avec les propriétaires privés (APEI, SCI LES ISCLES)
- La poursuite de la commercialisation de la ZAC et des actions d'accompagnement des bénéficiaires, pressentis ou confirmés (sous promesse), pour la réalisation de leur projet en relation avec la CA LMV, la ville de Cavaillon et les administrations associées aux instructions (PC, ICPE, etc.).

ONT ETE REALISES LA PLUPART DES EVENEMENTS ET ACTIONS PREVUES :

■ EN TERMES DE TRAVAUX : OPERATIONS D'ACHEVEMENT DE TRAVAUX ET RECEPTION DES OUVRAGES D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Sur la ZAC**
 - 10/05/2023 : opérations de réception FAUBOURG PROMOTION / MOE /ETP
 - 24/05/2023 : opérations de réception partielles FAUBOURG PROMOTION / MOE /ETP / LMVA
 - OCT 2023 : état d'avancement des réserves FAUBOURG PROMOTION / MOE /ETP / LMVA
Accord sur les travaux de reprise partielle des sur circulations douces qui présentaient des défauts
 - 04/06/24 : levée partielle des réserves avec FAUBOURG PROMOTION / MOE /ETP (hors espaces verts)
 - 04/06/24 : levées partielles des réserves en présence du concessionnaire FAUBOURG PROMOTION / MOE /ETP / LMVA
- **Sur PR et conduite refoulement**
 - 30/06/23 : opérations préalables de réception
 - 05/04/24 : état d'avancement sur la levée réserves en présence du concessionnaire FAUBOURG PROMOTION / B3E/ENT/ LMV
- **Sur la STEP**
 - février 2024 : opérations préalables de réception FP/B3E/ ENTP
opérations préalables de réception FP/B3E/ ENTP/ LMVA
 - 05/04/2024 : pré-levées des réserves partielles en présence du concessionnaire FAUBOURG PROMOTION / MOE /ETP / LMVA
 - Mise en service et essais de la STEP fin 2023 et branchement de la 1^{er}= entreprise en service en avril 2024.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- 05/06/25 : PV de levée des réserves après échanges avec futur fermier (SUEZ)

■ EN TERMES DE COMMERCIALISATION :

- L'aménageur a réalisé la vente de 2 lots supplémentaires en 2024 : TERRAVITA (lot D3), Groupe EVEN (lots C1/C2)
- Par ailleurs, le CONCESSIONNAIRE a accompagné les prospects et/ou cessionnaires des LOTS B, C3 et D1/D2 dans la préparation et le suivi des dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme ou environnementales, et la réalisation de leur chantier conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrain.
- Enfin, il a poursuivi la promotion de la zone et la prise de contacts/négociations avec les prospects intéressés (lots F, G, A, etc.).

→ DIVERS :

- **2024 :** pas d'éléments nouveaux sur la procédure en appel de la décision du TA en date du 26/06/23 sur la demande d'annulation de la ZAC formé par les associations requérantes en octobre 2023 – Recours toujours actif
- **2024 :** recours sur les permis de construire du LOT B (pétitionnaire IMOSTEF) formé par les riverains.

Malgré l'existence de ces évènements, le CONCESSIONNAIRE a poursuivi l'avancée des investissements liés aux derniers travaux, opérations de maintenance et aux acquisitions foncières sur ses fonds propres, notamment sur les acquisitions de terrains auprès de la CALMV alors que les conditions suspensives ne sont pas totalement levées.

5.2 SUR L'ANNEE A VENIR :

LE PROCHAIN EXERCICE (2025) SERA CONSACRE A :

- La rétrocession effective des espaces et équipements publics de la ZAC, suivant les conditions énoncées au Traité. L'Aménageur présentera les dossiers de demandes pour une rétrocession effective et l'ouverture des espaces publics à la circulation générale
- La poursuite d'acquisitions foncières auprès la CA LMV :
 - Selon la commercialisation des terrains (LOT A1, A2, G, etc.) – voir échéancier prévisionnel de commercialisation en page 16
 - ou ayant donné lieu à des accords ou jugements définitifs avec les propriétaires privés (APEI, SCI LES ISCLES)
- La poursuite de la commercialisation de la ZAC et des actions d'accompagnement des bénéficiaires, pressentis ou confirmés (sous promesse), pour la réalisation de leur projet en relation avec la CA LMV, la ville de Cavaillon et les administrations associées aux instructions (PC, ICPE, etc.).

6- PLANNING SUR LE FUTUR EXERCICE 2025

DATES PREVISIONNELLES	OBJET
1 ^{er} trimestre 2025	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRAVAUX <ul style="list-style-type: none"> - Travaux de reprise des espaces verts au sein de la ZAC pour levée des réserves - Demande de quitus pour la remise des biens d'équipements publics réalisés - Ouverture à la circulation générale des espaces publics de la ZAC
2 nd trimestre 2025	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ACQUISITIONS FONCIERES <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition échéance n°7 auprès de la CA LMV par la Concessionnaire (terrains correspondants partiellement aux lots A et G de la ZAC) ▪ CESSIONS FONCIERES <ul style="list-style-type: none"> - promesse de vente sur le lot G avec le cabinet POURTIER - promesse de vente sur le lot A1 avec promoteur FP CAVAILLON A1 en vue de location à AROMAZONE ▪ TRAVAUX <ul style="list-style-type: none"> - Reprise et achèvement des derniers travaux sur la STEP, levée des réserves - Fourniture des dossiers de rétrocession complets - confirmation demande de quitus pour la remise des biens d'équipements publics réalisés
2 nd semestre 2025	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CESSIONS FONCIERES <ul style="list-style-type: none"> - suivi étude de faisabilités pour réservation des lots F1/F2, E1 et E2 avec différents prospects - vente du terrain A1 par le Concessionnaire ▪ TRAVAUX <ul style="list-style-type: none"> - délibération du conseil communautaire pour quitus - rétrocession par acte notarié
Pendant tout l'exercice	<ul style="list-style-type: none"> ▪ COMMERCIALISATION DE LA ZAC <ul style="list-style-type: none"> et actions d'accompagnement des cessionnaires, pressentis ou confirmés, pour la réalisation de leur projet en relation avec la CA LMV et la ville de Cavaillon Prévisions cessions par actes authentiques des LOTS G, E1, E2, F1/F2 sur les prochains exercices (2025 à 2027)