



L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-six septembre, à dix-huit heures, les membres du conseil de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération légalement convoqués le onze décembre deux mille vingt-quatre, 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		
Présents :	31	Suffrages exprimés :	45
Absents :	24	- dont POUR :	45
Absents AVEC pouvoir	14	- dont CONTRE :	0
Absents SANS pouvoir	10	Nombre d'abstention(s) :	0

Etaient présents : M. DAUDET Gérard - Président

Mme AMOROS Elisabeth

Mme ANGELETTI Frédérique

Mme ARAGONES Claire

M. BATOUX Philippe

M. CARLIER Roland

M. COURTECUISSÉ Patrick

Mme CRESP Delphine

M. DECHER Martine

Mme DU PORT DE PONCHARRA Maria-Thérèse

M. GERAULT Jean-Pierre

Mme GIRARD Nicole

Mme GREGOIRE Sylvie

M. JUSTINESY Gérard

M. KITAEFF Richard

M. LE FAOU Michel

Mme LION-PESQUIES Christine

M. MASSIP Frédéric

Mme MONFRIN Marie-Josée

M. MOUNIER Christian

Mme NALLET Christine

Mme NEMROD-BONNAL Marie-Thérèse

M. NOUVEAU Michel

M. PETTAVINO Jean-Pierre

Mme PIERI Julia

Mme PONTET Annie

M. RIVET Jean-Philippe

M. SILVESTRE Claude

M. SINTES Patrick

Mme STELLA Aurore

M. VOURET Eric

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. ATTARD Alain

Mme AUDIBERT Danielle

Mme BASSANELLI Magali

Mme BLANCHET Fabienne

M. BOREL Félix

M. BOURSE Etienne

Mme BUCHACA Sophie

Mme CATALANO-LLORDES Gaétane

Mme CLEMENT Marie-Hélène

M. DERRIVE Eric

Mme JEAN Amélie

M. JUNIK Pascal

M. LIBERATO Fabrice

Mme PAIGNON Laurence

ayant donné pouvoir à Mme PIERI Julia

ayant donné pouvoir à M. GERAULT Jean-Pierre

ayant donné pouvoir à Mme DECHER Martine

ayant donné pouvoir à M. JUSTINESY Gérard

ayant donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse NEMROD-BONNAL

ayant donné pouvoir à Mme DU PORT DE PONCHARRA Maria-Thérèse

ayant donné pouvoir à M. BATOUX Philippe

ayant donné pouvoir à M. MOUNIER Christian

ayant donné pouvoir à M. COURTECUISSÉ Patrick

ayant donné pouvoir à M. CARLIER Roland

ayant donné pouvoir à Mme GREGOIRE Sylvie

ayant donné pouvoir à Mme CRESP Delphine

ayant donné pouvoir à M. RIVET Jean-Philippe

ayant donné pouvoir à Mme AMOROS Elisabeth

Absents excusés :

Mme DAUPHIN Mathilde

Mme MILESI Véronique

Mme ROUX Isabelle

M. SEBBAH Didier

Absents non-excusés :

Mme MACK Marie-Thérèse

Mme MARIANI-RENOUX Séverine

Mme PALACIO Céline


M. PEYRARD Jean-Pierre

M. ROUSSET André

M. SELLES Jean-Michel

Secrétaire de séance :

Mme AMOROS Elisabeth est désignée Secrétaire de cette séance

	République française 2024/ Département de Vaucluse – Arrondissement d’Apt
	Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Séance du 11 décembre 2024

N° 2024-194	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – ZAC des Hauts Banquets – Approbation des Comptes-Rendus Annuels 2022 et 2023 de la Collectivité (CRAC)
-------------	--

- *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 de LMV 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 LMV 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 de LMV 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 de LMV 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 de LMV 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 de LMV 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 LMV n°2022 – 88 en date du 07 juillet 2022 approuvant le compte rendu annuel d’activité de la concession 2021 ;*
- *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 27 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.

L’aménageur n’a adressé que tardivement les justificatifs (factures, contrats) à LMV du CRAC 2022, puis ont suivi les éléments associés au CRAC 2023.

Le dernier montant prévisionnel de l’opération, estimé à 28 286 551 € H.T et présenté dans le CRAC 2021, n’a été approuvé qu’en juillet 2022. En effet, fin 2021, le compte-rendu annuel présenté a fait l’objet de remarques et de demandes de justification de la part de LMV. La ZAC étant entrée en phase opérationnelle, de nombreuses dépenses étaient désormais réelles. C’est dans ces conditions que LMV a demandé à la société Faubourg Promotion Cavaillon de justifier des dépenses qui jusqu’alors étaient prévisionnelles.

De nombreux échanges ont eu lieu, LMV contestant la preuve de la réalité de certaines dépenses dont le montant total est évalué à 3 M€. La durée de ces échanges explique la tardiveté de la délibération de juillet 2022.

Concernant le CRAC 2022, LMV a été confronté aux mêmes difficultés. Les justificatifs ayant été transmis qu’au début de l’année 2024, après un courrier recommandé en date du 12 décembre 2023 rappelant les attendus de l’agglomération.

Dans ce courrier, sont notamment rappelés les points suivants :

- *Le CRAC est arrêté au 31 décembre de chaque année ;*
- *La liste des pièces financières et conjoncturelles à communiquer : bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie, tableau des acquisitions, note de conjoncture, planning d’avancement des travaux ;*
- *Les attendus sur les justificatifs des dépenses produits : les dépenses acceptables au titre de la concession sont les seules dépenses effectuées dans le seul intérêt de l’aménagement de la zone des Hauts Banquets. Le concessionnaire ne peut juridiquement mettre au débit de l’opération que des dépenses effectuées dans son rôle d’aménageur ;*
- *Les provisions doivent être justifiées.*

Ces rappels effectués, l’aménageur a transmis le 25 janvier 2024, les justificatifs associés au CRAC 2022.

Ce compte-rendu 2022 fait 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).

En 2024, le CRAC de 2023 a également été adressé ainsi que les justificatifs associés, le 25 mars 2024.

Ce nouveau compte-rendu 2023 fait 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 27 598 733 € (contre 27 653 450 € en 2022 et 28 286 551 € 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).

Ces chiffres qu’ils soient issus du CRAC 2022 ou du CRAC 2023 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 ;
- Les frais de gestion et de commercialisation qui sont forfaitisés et ne permettant pas de retracer le travail des équipes dédiées sur l’opération des Hauts Banquets ;
- 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 ;
 - o La provision pour assurance ;
 - o La provision pour publicité et communication ;
 - o La provision pour la gestion et commercialisation ;
 - o La provision pour frais d’emprunts ou d’utilisation de fonds propres ;
 - o La provision pour aléas.

LMV prend, par ailleurs, acte des aléas principaux avec notamment le montant d’acquisition du foncier restant à exproprier, l’impossibilité d’exproprier et les contentieux en cours.

LMV rappelle de plus que, si la concession est aux risques et périls du concessionnaire, le « boni » éventuel, lors de la reddition des comptes, est substantiellement lié à la véracité des charges et des recettes avancées par l’aménageur.

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

- D’approuver sous les conditions précitées, les comptes rendus annuels 2022 et 2023 annexés proposés par l’aménageur ;
- 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 rappelé à 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.

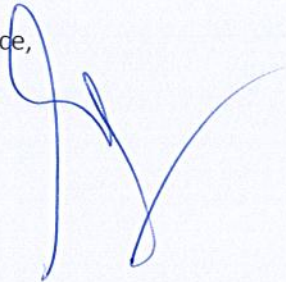
Il est par ailleurs rappelé, que si le montant définitivement retenu des dépenses, s’avèrerait inférieur à celui estimé, le montant des dépenses non justifiées pourrait :

- Soit, permettre de compenser des aléas non connus à ce jour ;
- Soit, permettre la vente de certains terrains à un prix inférieur à des entreprises du cœur de cible de cet aménagement ;
- Soit, encore être remboursé à LMV.

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

- **APPROUVE** sous les conditions ci-dessous les comptes rendus annuels 2022 et 2023 de la concession d’aménagement de la ZAC des Hauts Banquets à Cavaillon ;
- **DIT** qu’elle 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.

La Secrétaire de séance,
Elisabeth AMOROS



Cavaillon, le 12 décembre 2024

Le Président,
Gérard DAUDET

