

ANNEXE N°17a

# PROJET

## ZAC DES HAUTS BANQUETS à Cavailon

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

**Exercice 2022**

**Version – document de travail  
du 30 mai 2023**

# 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.*

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

DEPENSES PREVISIONNELLES € HT	2018 (traité de concession)	2019	2020	2021	2022
FONCIER	14 364 572	14 737 862	14 318 600	14 926 990	14 631 234
<i>Acquisitions foncières et immobilières</i>					
<i>Propriétés et négociations en cours LMV</i>	11 348 625	11 348 625	10 905 300	10 880 885	10 880 885
<i>Autres fonciers privés</i>	1 919 250	2 276 497	2 318 100	3 219 304	2 910 478
<i>Etudes de sol et géomètre</i>	115 000	117 740	115 000	157 923	166 198
<i>Frais divers</i>	981 697	995 000	980 200	668 878	673 673
TRAVAUX, HONORAIRES et FRAIS CHANTIER (MOE, AMOA, EXE...)	6 990 582	8 090 582	9 501 000	9 630 285	9 061 172
<i>Travaux ZAC</i>	5 542 000		6 901 000	6 285 247	6 309 374
STEP	300 000		1 500 000	1 547 610	971 983
Participations	700 000		600 000	600 000	600 000
MOE, AMOA et EXE chantier	448 582		500 000	552 861	563 501
Aléas /divers				644 567	616 314
ETUDES, HONORAIRES, FRAIS ET ASSURANCES	1 430 036	1 089 000	1 090 000	1 004 278	1 009 991
GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION	1 133 556	983 556	985 000	985 000	975 065
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE	1 526 608	1 573 150	1 665 400	1 740 000	1 975 988
<b>Total DEPENSES</b>	<b>25 445 354</b>	<b>26 474 150</b>	<b>27 560 000</b>	<b>28 286 553</b>	<b>27 653 450</b>

RECETTES PREVISIONNELLES € HT	2018			2019			2020			2021			2022		
	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT
PRODUITS DE VENTE			25 388 700			27 264 655			28 050 000			28 760 420			28 758 137
<b>SURFACE CESSIBLE</b>		<b>405 360</b>		<b>401 425</b>			<b>381 850</b>			<b>383 815</b>			<b>383 851</b>		
logistique	50	149 325		55	151 111		61	142 000		85	158 535		84,50	158 605	
autres activités	70	256 035		75	244 314		80	231 850		67	217 280		67	217 246	
bureaux services				105	6 000		105	8 000		100	8 000		100	8 000	
Participation giratoire route de Cheval Blanc			400 000			0			0			0			0
SUBVENTIONS ECOPARC // PARC+			1 000 000			1 000 000			1 000 000			1 000 000			1 000 000
<b>Total RECETTES</b>			<b>26 788 700</b>			<b>28 264 655</b>			<b>29 050 000</b>			<b>29 760 420</b>			<b>29 758 137</b>
MARGE OPERATION			1 343 346 5,01%			1 790 505 6,33%			1 490 000 5,13%			1 473 867 4,95%			2 104 687 7,07%

## 2 – ETAT FINANCIER PREVISIONNEL DE LA CONCESSION

### 2.1 LES DEPENSES

Le tableau suivant présente l'état prévisionnel des DEPENSES HT actualisé au 31/12/2022. Il précise :

- les montants hors taxes (HT) réalisés, payés par l'Aménageur au 31/12/2022
- 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 31/12/2022	CONTRACTUALISEES/BUDGETEES	A ENGAGER OU PROVISIONNEES
<b>FONCIER</b>	<b>14 631 234 €</b>	<b>7 204 572 €</b>	<b>6 760 946 €</b>	<b>665 716 €</b>
ACQUISITIONS TERRAINS	13 791 363 €	6 974 132 €	6 440 235 €	376 996 €
	<i>terrains LMV 10 880 885 €</i>	<i>5 738 392 €</i>	<i>5 142 493 €</i>	
	<i>Terrain CD84 49 768 €</i>	<i>0 €</i>	<i>49 768 €</i>	
	<i>Autres terrains expropriation 2 860 710 €</i>	<i>1 235 740 €</i>	<i>1 247 974 €</i>	<i>376 996 €</i>
ETUDES DE SOLS	85 385 €	73 385 €		12 000 €
GEOMETRE	80 813 €	24 760 €	46 053 €	10 000 €
FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES	272 056 €	98 318 €	157 714 €	16 024 €
TAXES	108 602 €	33 602 €	0 €	75 000 €
AUTRES DROITS FISCAUX (CVAE, MUTATIONS...) ET IMPREVUS	293 015 €	375 €	116 944 €	175 696 €
<b>TRAVAUX</b>	<b>9 061 172 €</b>	<b>4 656 701 €</b>	<b>3 126 786 €</b>	<b>1 277 685 €</b>
TRAVAUX ZAC	5 962 373 €	4 028 231 €	1 390 271 €	543 871 €
TRAVAUX BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES	347 001 €	24 937 €	260 064 €	62 000 €
TRAVAUX STEP	971 983 €	0 €	951 983 €	20 000 €
PARTICIPATIONS	600 000 €	233 031 €	366 969 €	
HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	563 501 €	370 502 €	157 499 €	35 500 €
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES	366 314 €			366 314 €
FRAIS DE GARDE ET ENTRETIEN TERRAINS	250 000 €			250 000 €
<b>ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES</b>	<b>1 009 991 €</b>	<b>444 317 €</b>	<b>323 149 €</b>	<b>242 525 €</b>
ETUDES	524 161 €	247 987 €	163 649 €	112 525 €
FRAIS ET HONORAIRES	435 830 €	193 830 €	142 000 €	100 000 €
ASSURANCES	50 000 €	2 500 €	17 500 €	30 000 €
<b>GESTION-COMMERCIALISATION-COMMUNICATION</b>	<b>975 065 €</b>	<b>716 621 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>253 444 €</b>
PUBLICITES, COMMUNICATION	123 065 €	33 065 €	5 000 €	85 000 €
HONORAIRES DE GESTION ET COMMERCIALISATION	852 000 €	683 556 €	0 €	168 444 €
<b>FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS</b>	<b>1 975 988 €</b>	<b>221 792 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 754 196 €</b>
EMPRUNTS ET REMUNERATION DE FONDS PROPRES	1 021 792 €	221 792 €	0 €	800 000 €
IMPREVUS	954 196 €			954 196 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>27 653 450 €</b>	<b>13 244 002 €</b>	<b>10 215 881 €</b>	<b>4 193 566 €</b>

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

# ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

## POSTE « FONCIER »

### → ACQUISITIONS DE TERRAINS : 13 791 363 €

#### ▪ « TERRAINS LMV » = 10 880 885 €,

Au 31 décembre 2022, les acquisitions réalisées correspondent aux 3 premières échéances prévues au Traité de Concession (issue du dernier avenant n°3 de Mars 2021). A noter que l'échéance n°3 est légèrement supérieure à celle prévue au Traité du fait d'un « arrondi » collant aux parcelles cadastrales.

	Surfaces totales	Prix	Date	Acquis au 31/12/22	
Échéance n°1	33 318 m <sup>2</sup>	1 561 574 €	06/05/19	33 318 m <sup>2</sup>	1 561 574 €
Échéance n°2	96 422 m <sup>2</sup>	2 500 000 €	17/03/21	96 422 m <sup>2</sup>	2 500 000 €
Échéance n°3	64 397 m <sup>2</sup>	1 674 313 €	21/09/22	64 493 m <sup>2</sup>	1 676 818 €
<b>TOTAL</b>	<b>194 137 m<sup>2</sup></b>	<b>5 735 887 €</b>		<b>194 233 m<sup>2</sup></b>	<b>5 738 392 €</b>

Restent à acquérir par l'Aménageur, environ 197 790 m<sup>2</sup> pour 5 146 608 € HT sur les prochains exercices.

#### ▪ « TERRAIN CD 84 » = 49 768 €

La parcelle AT 347 d'une superficie de 1 823 m<sup>2</sup> appartient au Conseil Départemental 84 et doit être cédée à l'Aménageur, au prix issu de l'estimation des Domaines demandée par le Conseil Départemental.

#### ▪ « AUTRES TERRAINS EXPROPRIATION » = 2 860 710 €

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

▪ **3 ont été acquises par l'Aménageur** au 31/12/2022 au prix global de 1 235 740 €, avec un surcoût de 140 790 € par rapport aux estimations des Domaines (terrains SIGNORET, PORTE et MARTINEZ).

#### ▪ **3 autres doivent être acquises courant 2023 par l'Aménageur, suite à :**

- un accord amiable sur le terrain de l'APEI pour 53 796 € ;
- un jugement du TA en date du 06/01/22 sur le terrain de la SCI LES ISCLES fixant l'indemnité d'expropriation à 416 428€. Elle sera versée par l'Aménageur courant 2023, une fois la décision définitive et le terrain levé de toute occupation par les expropriés.
- un 2nd jugement en appel en date du 16/08/22 sur le terrain des consorts SILVY fixant l'indemnité d'expropriation finale à 204 746 € (contre 276 524 € en 1<sup>ère</sup> instance du 29/03/21). Elle sera versée par l'Aménageur courant 2023, une fois la décision définitive.

#### ▪ **Le dernier terrain n'a toujours pas fait l'objet d'accords ou de jugements définitifs** à fin 2022 :

Estimé à 573 004 € par les Domaines, les expropriés en demandent 1 933 000 €.

Occupant et habitant le site, au moins deux offres de relogement satisfaisantes (prenant en compte leurs besoins de logement et d'activités) doivent leur être proposées avant de saisir le juge. Une première offre a été 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.

## ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

	Estimation initiale proposée (base estimation des Domaines 2019)	Montants acceptés à l'issue des jugements ou accords amiables	Surcouts réalisés facturés
SIGNORET	789 476 €	800 000 €	10 524 €
PORTE	144 858 €	195 905 €	51 047 €
MARTINEZ	160 616 €	239 835 €	79 219 €
<b>Acquises au 31/12/22</b>		<b>1 235 740 €</b>	<b>140 790 €</b>
APEI	53 796 €	53 796 €	0 €
SCI LES ISCLES	344 200 €	416 428 €	72 228 €
SILVY	204 746 €	204 746 €	0 €
<b>A acquérir en 2023 après accords et jugements définitifs</b>		<b>674 970 €</b>	<b>72 228 €</b>
GARCIA	573 004 € (montant demandé par les requérants = 1933 000 €)	/	/
<b>TOTAL privés</b>	<b>2 270 696 €</b>	<b>2 860 710 €</b>	<b>590 014 €</b>

### → ETUDES DE SOL : 85 385 €

- A fin 2022, un montant de 73 385 € HT a été payé pour la réalisation des études de sols (études géotechniques, pollution, hydrologiques, perméabilité, etc.) sur les parcelles maîtrisées.
- 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 (SILVY, 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 : 80 813 €

- L'ensemble des frais de géomètres réalisés (facturés) s'élève à 24 760 € pour les prestations de :
  - levés topographiques (sur les parcelles maîtrisées et accessibles), polygonale permettant l'implantation des zones « Chantiers », et documents d'arpentages pour les terrains acquis (terrains LMV et chemin de la Voguette), pour un total de 17 445 € HT
  - préparation des 1ers plans de cessions et plans de bornages des LOTS à céder (ex : lots A, B, C3...) pour 7 315 € HT
- Les montants à venir (56 053 €) prévus concernent :
  - les missions topographiques complémentaires et arpentages/bornages de terrains à acquérir par l'Aménageur, provisionnés à 4 000 €.
  - les frais de géomètre associés aux futures cessions de lots par l'Aménageur pour un montant de 46 053 € (Contrat AZUR GEO de 53 368 € dont 7 315€ réglés à fin 2022), et une provision supplémentaire de 6 000 € pour des divisions complémentaires éventuelles.

### → FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES : 272 056 €

- L'ensemble des dépenses réalisées s'élève à 98 318 € sur la base présentée dans le tableau ci-dessous.
- Les montants prévisionnels à venir comprennent :
  - Les montants certains engagés sur les terrains à acquérir auprès de la CA LMV estimés à 1,5% du prix, sur les terrains privés estimés à 1,2% du prix (avec provision en cas de cession plus onéreuse du fait des jugements et accords définitifs)
  - Les montants supplémentaires qui seraient demandés dans le cadre des jugements condamnant l'Aménageur aux frais de justice (demandes des SILVY pour 5 000 €, LES ISCLES pour 2500 €, GARCIA à définir et provisionné pour 2000 €)

## ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- Les frais associés à l'élaboration des promesses de ventes ou de locations (estimation 4 500 € /actes pour 14 lots incluant 2 subdivisions possibles et 8 400 € pour le lot A)

	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/21	DEPENSES HT PREVISIONNELLES contractualisées ou budgétées	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A engager et provisionner
<b>Frais notariés acquisitions « publics »</b>	<b>67 311 €</b>	<b>77 884 €</b>	
Terrains CALMV n°1 à 3	67 311		
Terrains CALMV n°3 à 5		77 137	
Terrains CD84		747	
<b>Frais notariés acquisitions privées</b>	<b>14 143 €</b>	<b>14 330 €</b>	<b>4 524 €</b>
Terrains acquis fin 2022	14 143		
Autres terrains		14 330 €	4 524 €
<b>Frais divers (CARPA, etc.)</b>	<b>8 464 €</b>	<b>2 500 €</b>	<b>2 500 €</b>
Frais réalisés fin 2022	8 464		
Autres terrains		2 500 €	2 500 €
<b>Frais notariés promesse de vente</b>	<b>8 400 €</b>	<b>63 000 €</b>	<b>9 000 €</b>
PV LOTA	8400		
PV autres lots		63 000 €	9 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>272 056 €</b>	<b>157 714 €</b>	<b>16 024 €</b>

### → TAXES : 108 602 €

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

- Au 31/12/2022, les dépenses réalisées (33 602 €) sont liées aux taxes foncières (26 879€) et paiement des redevances ASCO/Canal St Julien (6 723 €), sur les terrains acquis par l'Aménageur entre 2019 et 2022.
- Les dépenses prévisionnelles à venir (75 000 €) sont établies sur la base des estimations suivantes :
  - ratio moyen de 0,1€/an/m<sup>2</sup> de terrain, supposant que l'Aménageur portera chacun des terrains pendant 1 an en moyenne et sera redevable d'une année de taxe foncière sur l'ensemble du site (449 200 m<sup>2</sup>), arrondi à 45 000 €. Dans l'hypothèse de reventes de terrains moins rapides, une seconde année est provisionnée pour 1/3 des terrains soit 15 000 €.
  - des redevances diverses liées (Canal St Julien, ASCO...) sont également à prévoir. Ex : terrains à acquérir, compteur pour arrosage des espaces communs jusqu'à la rétrocession. Leur montant prévisionnel est évalué à 15 000 €.

### → AUTRES DROITS FISCAUX (CVAE, MUTATIONS ...) ET IMPREVUS : 293 015 €

#### 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 28 000 €.

**LES DROITS DE MUTATIONS** résultent de régimes de fiscalité à taux réduit, différents selon l'engagement de l'acquéreur 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).
- Les dépenses réalisées au 31/12/2022 s'élèvent à 375 €, soit 125 € pour chacun des actes d'acquisition des terrains de la CALMV, réalisées sous le régime de « l'engagement de construire » de l'Aménageur.

# ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- En tant qu'aménageur, FPCAVAILLON est soumis au régime de « l'engagement de revendre » et sera donc redevable de la somme de 97 319 € (dont versements effectués de 375 € à déduire) sur la base des prix de terrains. Il est prévu une provision supplémentaire de 2 696 € intégrant les surcoûts prévisionnels pour le dernier terrain à exproprier (GARCIA).

## Imprévus ou pénalités pour non-respect des engagements :

En cas de non-respect de ces engagements (à fiscalité réduite) dans le délai imparti de 5 ans, l'Aménageur sera redevable du paiement des droits au taux normal assorti d'intérêts de retards, sauf exceptions si les causes de ce retard sont justifiées et acceptées par l'Administration fiscale.

Le contexte de recours pendants (ZAC) ou éventuels appellent l'Aménageur à la prudence encore cette année : l'Aménageur réduit sa provision (204 400 € en 2021) à 165 000 € à ce stade de la concession (ce qui représente des pénalités totales dûes sur environ 20% du foncier, pour une durée moyenne d'au moins 6 mois).

## ESTIMATION DES DROITS DE MUTATIONS

FONCIER	PRIX	DROITS DE MUTATION	SURCOÛTS
Terrains LMV			
Échéance 1	1 561 575 €	12 193 €	
Échéance 2	2 500 000 €	18 125 €	
Échéance 3	1 674 313 €	12 100 €	
Échéance 4	2 572 499 €	18 393 €	
Échéance 5	2 572 499 €	18 393 €	
Terrains CD84	49 768 €	356 €	
APEI	53 796 €	385 €	
SIGNORET	800 000 €	5 720 €	
PORTE	195 905 €	1 401 €	
MARTINEZ	239 835 €	1 715 €	
LES ISCLES	416 428 €	2 977 €	
SILVY	204 746 €	1 464 €	
GARCIA	573 004 €	4 097 €	2 696 €
Voguette	1 €	0 €	
<b>TOTAL</b>	<b>13 414 369 €</b>	<b>97 319 €</b>	<b>2 696 €</b>

## POSTE « TRAVAUX »

### → TRAVAUX AMENAGEMENTS ZAC : 5 962 373 €

- Deux marchés ont été passés courant 2021 pour engager les travaux avec le groupement représenté par EIFFAGE dans le respect de l'autorisation environnementale de la ZAC encadrant les périodes d'intervention pour limiter les incidences pour la faune et la flore locales :
  - 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 (41 819 €)
  - N°2 pour poursuivre les travaux d'aménagement, de viabilisation et d'espaces verts repris en Octobre 2021 et en cours à ce jour jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 = montant réalisé et facturé au 31/12/21 (4 028 231 €).
- Pour ce marché N°2, engagé en juillet 2021, des prestations optionnelles sont prévues :
  - certaines sont déjà activées pour un montant de 207 387 € (clôtures autour des bassins et noues publiques, extension du réseau Canal St Julien, partie de tranchée drainante au sein de certaines noues, travaux provisoires en cours de chantiers, modification de l'accès au Lot G pour l'adapter aux trafics PL et non VL)
  - les autres (404 481 €) seront réalisées à l'avancée des phases de chantier : elles restent actives à ce stade d'avancement du chantier et donc provisionnées dans le budget de la concession.
- Des travaux complémentaires ont été identifiés dans l'avancement du chantier et sont à prévoir par avenants aux marchés de travaux avec le groupement EIFFAGE et ses sous-traitants pour les prestations décrites ci-dessous dans le tableau.

# ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

MARCHES	OBJET	MONTANT GLOBAL HT MARCHÉ	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/22	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
N°1 févr-21	DEBROUSSAILLAGE, DECAPAGE, TERRASSEMENT	41 819 €	41 819 €		
N°2 juil-21	AMENAGEMENT, VIABILISATION, ESP. VERTS	5 010 000 €	3 913 455 €	1 096 545 €	
	Prestations VRD de BASE				
	Prestations complémentaires	611 868 €	72 957 €	134 430 €	404 481 €
	mesures acoustiques	25 000 €			25 000 €
	clôtures	102 124 €	17 107 €	85 017 €	0 €
	rabattement nappe réseaux EU	17 084 €			17 084 €
	plus value traitement chaux	39 381 €			39 381 €
	ralentisseurs	10 720 €			10 720 €
	canal st julien	15 950 €	15 950 €		0 €
	tranchée drainante	79 800 €	39 900 €		39 900 €
	Travaux provisoires	26 400 €		14 300 €	12 100 €
	signalétique	32 395 €			32 395 €
	Travaux différés	48 700 €			48 700 €
	Accès suppl E2	96 811 €			96 811 €
	EP réseau bordure RD	82 390 €			82 390 €
	Accès suppl lot G	35 113 €		35 113 €	
Avenants à passer	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES	298 686 €	0 €	159 296 €	139 390 €
	Gîtes à reptiles principaux (merlons sud ZAC)	9 120 €		9 120 €	
	Modifications des entrées charretières	44 035 €		44 035 €	
	Renforcement branchements AEP (5 lots)	4 250 €		4 250 €	
	Surcote borne+bypass arrosage Canal St julien	6 050 €		6 050 €	
	Compléments réseaux video + tampons réseaux humides	18 712 €		18 712 €	
	Mobilier urbain	58 140 €		58 140 €	
	Travaux complémentaires voisinage (limite sud)	6 379 €		4 379 €	2 000 €
	Poste transformateur public habillage	12 000 €		7 200 €	4 800 €
	Démolitions terrains GARCIA et LES ISCLES	130 000 €			130 000 €
	Mise en sécurité ZAC	10 000 €		7 410 €	2 590 €
<b>TOTAL</b>		<b>5 962 373 €</b>	<b>4 028 231 €</b>	<b>1 390 271 €</b>	<b>543 871 €</b>

## → TRAVAUX STEP : 971 983 €

- La société SYNTEA 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, pour un coût global de 821 823 € HT.
- Travaux refoulement au sein de la ZAC = 98 000 € (chiffage entreprises)
- Travaux complémentaires prévus par avenants au marché de travaux = 19 610 €
- Prestations d'entretien et de gestion (pendant 6 mois) : pour un coût global de 32 550 €.

## → PARTICIPATIONS : 600 000 €

- 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

## ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

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 €
<b>TOTAL</b>	<b>600 000 €</b>

NB : Il 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 €.

### → BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES ZAC : 347 001 €

- Les conventions passées avec les concessionnaires s'élèvent à 285 001 € dont :
  - ENEDIS pour 206 672 € : conventions d'études, conventions de travaux de raccordement, installations de compteurs (poste de refoulement, éclairage public, STEP)
  - DURANCE VENTOUX pour 55 165 € : convention de travaux de raccordement aux réseaux en limite de ZAC (route de Cheval Blanc et RD2r)
  - ORANGE pour 21 164 € : conventions d'études de raccordement et études travaux de dépose de lignes existantes

Les dépenses réalisées au 31/12/22 s'élèvent à 24 937 € (pour ORANGE 11 185 €, ENEDIS 13 066 €, 686 € pour le Canal St Julien)

- Des frais supplémentaires sont à prévoir pour le paiement des abonnements aux différents réseaux (abonnements électriques sur les compteurs, abonnement eau pour l'arrosage et la STEP...).
- Une provision de 50 000 € est prévue pour une participation de l'Aménageur aux réseaux de gaz, si l'engagement de consommation déterminé dans la convention n'était pas atteint (estimé à 79 050 € par GRDF).

### → HONORAIRES ET FRAIS DE CHANTIER : 563 501 €

Ce poste inclut l'ensemble des honoraires et frais de maîtrise d'œuvre et suivi de chantier par les différents intervenants répertoriés dans le tableau ci-dessous.

HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	MONTANT GLOBAL HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/21	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
ZAC					
MOE	245 050 €	AZUR GEO	224 514	20 536	
AMOA	127 500 €	IDEC GRAND SUD	67 500	60 000	
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 €
Ecologue	9 700 €	O2TERRE	2400	4 800	2 500 €
Paysagiste	40 000 €	G. GENEST	31 000	6000	3000 €
Chantier environnemental	22 450 €	EVEN CONSEIL	8 190	14 260	
SPS	5 390 €	SOCOBAT	5390		
STEP					
MOE	40 775 €	MOE STEP	22 350	18 425	

## ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

AMOA	21 000 €	IDEC GRAND SUD		21 000 €
Géotechnique STEP	4 450 €	GEOTECHNIQUE	4 450	
Ecologue	7 150 €	O2TERRE	7150	
Paysagiste	2 000 €	G. GENEST		2 000 €
Chantier environnemental	5 550 €	EVEN CONSEIL	5550	
Bureau controle	4 968 €	VERITAS	1 386	3 582
<b>TOTAL</b>	<b>552 861 €</b>		<b>370 502 €</b>	<b>157 499 €</b>
				<b>35 000 €</b>

Concernant le périmètre de la ZAC, les travaux ont été engagés en 2021. Aussi, la plupart des dépenses sont engagées dans le cadre de contrats signés (462 798 €) et 346 766 € ont été réalisés au 31/12/22.

Les montants prévisionnels à engager (environ 12 500 €) concernent des prestations liées à la poursuite des missions (suivi écologue et paysagiste) et une provision pour le désamiantage potentiel des bâtiments à démolir chez les GARCIA et la SCI LES ISCLES.

Concernant la STEP, les travaux ont commencé en Novembre 2022. Aussi, environ 23 736 € HT ont été facturés au 31/12/2022, sur un total d'environ 88 200 € HT engagés dans le cadre de contrats signés ou à signer (MOE, Géotechnique et bureau de contrôle).

### → ALEAS TRAVAUX ET HONORAIRES : 366 314 €

Ils sont provisionnés à hauteur de 5% des de l'ensemble des travaux (ZAC, STEP et branchements concessionnaires) et des honoraires et frais de chantier.

### → FRAIS DE GESTION ET DE GARDE DE TERRAINS : 250 000 €

L'Aménageur prévoit des frais de garde et d'entretien des terrains acquis et ouvrages réalisés.

Les prestations d'entretien consistent notamment en des nettoyages, débroussaillages réguliers sur les terrains cessibles et l'entretien des ouvrages réalisés jusqu'à leur remise. En appliquant un ratio d'environ 0,11€/m<sup>2</sup>, cela représente environ 40 000 € par interventions, avec 1 ou 2 passages par an.

## POSTE « ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES »

### → ETUDES : 524 161 €

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, et pour assurer l'accompagnement de la Ville de Cavailon dans la procédure de déclassement de la Voguette.

ETUDES	MONTANT GLOBAL HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/21	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
Etudes ZAC	184 313 €	CITADIA et assimilés	113 301 €	21 012 €	50 000 €
Etudes faisabilité tertiaire	12 600 €	terres d'avance	6 300 €	6 300 €	
Hydraulique (gestion EP , coordination avec CD84...)	30 000 €	CEREG	2 775 €		27 225 €
Etudes bruit	1 048 €	CEREG	1 048 €		
Etudes ENR	31 125 €	GINGER/BURGEAP	30 125 €		
Etudes trafics	40 000 €	CD84	0 €	40 000 €	
	3 800 €	Horizons conseil	1 688 €	2 112 €	
Etudes faune /flore	153 800 €	O2TERRE	54 000 €	84 800 €	15 000 €
Etudes Air Santé	25 000 €	TECHNISIM	19 000 €		6 000 €
Déclassement Voguette	1 875 €	CITADIA	1 875 €		
Certifications labels	40 600 €	EVENCONSEIL	16 875 €	15 725 €	8 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>524 161 €</b>		<b>247 987 €</b>	<b>163 649 €</b>	<b>112 525 €</b>

## ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

Les dépenses prévisionnelles à engager concernent des provisions pour :

- l'actualisation des dossiers administratifs (adaptation SDP de la ZAC, reprise sous forme de permis d'aménager et PC, accompagnement dans la modification du PLU...), notamment au regard des recours sur la ZAC.
- l'adaptation des études hydrauliques notamment au regard des rejets et interfaces avec le CD84
- les études faune/flore en cas de démarches complémentaires pour la préservation de la biodiversité et la protection d'espèces remarquables
- les certifications et labels pour poursuivre les études jusqu'à l'aboutissement de la démarche complète

### → FRAIS ET HONORAIRES GENERAUX : 437 000 €

Ce poste inclut l'ensemble des frais et honoraires généraux répertoriés dans le tableau ci-dessous.

	MONTANT HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/21	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
frais juridiques	385 830 €	AVOCATS	185 830	120 000	80 000 €
Huissiers, publications, affichagees	50 000 €	DIVERS	8 000	22 000	20 000 €
		<i>Huissiers divers (Frais publication affichagees ...)</i>			10 000 €
					10 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>435 830 €</b>		<b>193 830 €</b>	<b>142 000 €</b>	<b>100 000 €</b>

Au 31/12/21, 193 830 € HT ont été réalisés avec une grande part d'honoraires d'avocats, notamment en raison des frais associés à la procédure d'expropriation (environ 118 000 € réalisés et facturés au 31/12/22) 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 des recours concernent notamment les frais d'avocats pour la poursuite des expropriations sur le cas le plus difficile et complexe (appels multiples, cassation prévisionnelle...), et les consultations diverses pour assurer la sécurisation de l'opération jusqu'au terme de la mission de l'Aménageur et de son développement.

### → ASSURANCES : 50 000 €

Elle concerne l'assurance responsabilité civile sur les opérations d'Aménagement (ou RCP) qui représente environ 0,2% (taux 2022) du montant des travaux, des études et des honoraires techniques.

Une provision de 30 000 € est prévue par l'Aménageur en cas d'incidents ou réglementations spécifiques à mettre en place.

## POSTE « GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION »

### → PUBLICITE, COMMUNICATION : 123 065 €

Il s'agit des frais de publicité et de communication nécessaires à la commercialisation du Parc des Hauts Banquets. A ce stade, environ 33 000 € ont été dépensés par l'Aménageur.

Les actions de promotion, de communication autour du projet devraient s'intensifier : communications, évènementiels autour de l'avancée des travaux, relance des actions auprès des acteurs locaux et réseaux de ventes, ... Un budget moyen de 20 000€/an est prévu pour les 4 années à venir.

## ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

### → FRAIS GESTION, COMMERCIALISATION : 852 000 €

Ils englobent la rémunération des équipes de Faubourg Promotion mises à disposition de la SNC pour le suivi et la réalisation de tous les actes administratifs, juridiques et financiers en vue de mener à bien les missions d'acquisition du foncier, de viabilisation et mise en œuvre du démarrage des travaux.

Un avenant en fin de chantier, à la remise des biens de retours du programme des équipements publics, sera réalisé pour un montant provisionné à ce jour de 168 444 €.

### POSTE « FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS »

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). Il a été remboursé mi 2022. Le coût de cet emprunt est d'environ 160 000 €.

A fin 2022, les frais financiers réglés s'élevaient à environ 220 000 €.

L'Aménageur souhaiterait mettre en place un second financement à hauteur de 9 M€, complété par un minimum de fonds propres nécessaires.

Sous réserve d'un accord de financement par les établissements bancaires, cette hypothèse de financement induit environ 800 000 € de frais de portage (frais de dossiers, commission d'engagements, intérêts, cautions bancaires ou frais d'hypothèque et rémunération de fonds propres). En cas de non-accord de prêt, l'opération sera donc financée avec une sortie importante de fonds propres.

Ce poste comporte également un budget pour imprévus afin de couvrir notamment un retard dans la perception des recettes. A ce titre, il convient de ne pas méconnaître l'impact des recours engagés sur les autorisations administratives et le poids sur la trésorerie des surcoûts.

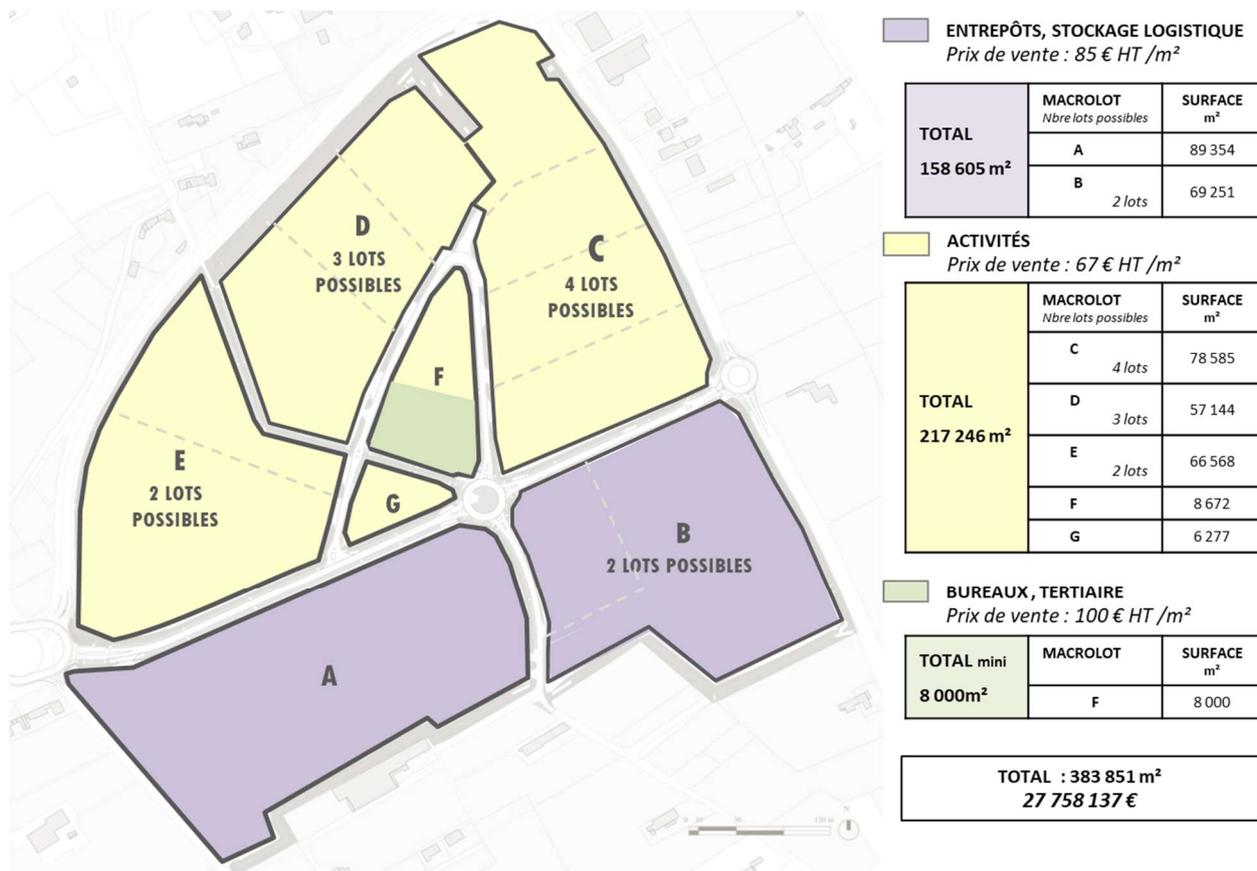
A NOTER : Les derniers expropriés (GARCIA) demandent 1 933 000 € pour leurs biens. Si les acquisitions auprès des expropriés n'aboutissent pas, la vente du lot C4 ne sera pas réalisée au profit de l'aménageur. Manque à gagner environ 755 000 €. Par ailleurs, l'attribution de l'intégralité de la subvention du Département peut être également compromise à terme, une prévision d'imprévus d'environ 20% non versé est provisionné 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)



### EVOLUTIONS DES PRODUITS DE COMMERCIALISATION DEPUIS 2018

RECETTES PREVISIONNELLES € HT	2018			2019			2020			2021			2022		
	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT	Px/m <sup>2</sup>	surface m <sup>2</sup>	Cout HT
PRODUITS DE VENTE			25 388 700			27 264 655			28 050 000			28 760 420			28 758 137
<b>SURFACE CESSIBLE</b>		<b>405 360</b>			<b>401 425</b>			<b>381 850</b>			<b>383 815</b>			<b>383 851</b>	
logistique	50	149 325		55	151 111		61	142 000		85	158 535		84,50	158 605	
autres activités	70	256 035		75	244 314		80	231 850		67	217 280		67	217 246	
bureaux services				105	6 000		105	8 000		100	8 000		100	8 000	

Au-delà de la perte de surfaces cessibles depuis la signature du traité de concession (-21 545 m<sup>2</sup>) et de la prise en compte des dépenses/recours, la répartition des prix de vente unitaires définie en 2021 (validé le 04/05/21 entre présidents de la CA LMV et de FP) a été appliquée pour favoriser l'accueil des activités artisanales, TPE/PME et services...

Le prix de vente de la majorité des terrains cessibles dédiés à l'usage d'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€ a été 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 devra être confirmé dans le cadre d'une nouvelle candidature en 2023.



## 3 – ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIERES PAR L'AMENAGEUR

### 3.1 ACQUISITIONS FONCIERES

Le montant des acquisitions foncières comprend le prix d'achat des terrains hors taxes ; les frais de notaires sont sur les acquisitions réalisées sont mentionnés à titre d'information dans le tableau.

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

	Surfaces totales	Prix	Date	Acquis au 31/12/22		A acquérir en 2023 <i>Prévisionnel</i>		Reste à Acquérir	
<b>Terrains de la CA LMV (cf. traité de concession)</b>									
Échéance n°1	33 318 m <sup>2</sup>	1 561 574 €	06-mai-19	33 318 m <sup>2</sup>	1 561 574 €				
Échéance n°2	96 422 m <sup>2</sup>	2 500 000 €	17-mars-21	96 422 m <sup>2</sup>	2 500 000 €				
Échéance n°3	64 397 m <sup>2</sup>	1 674 313 €	21-sept-22	64 493 m <sup>2</sup>	1 676 818 €				
<b>TOTAL</b>	<b>194 137 m<sup>2</sup></b>	<b>5 735 887 €</b>		<b>194 233 m<sup>2</sup></b>	<b>5 738 392 €</b>				
Échéance n°4	98 942 m <sup>2</sup>	2 572 499 €	mai-23 sept-23 2024			30 512 m <sup>2</sup> 41 990 m <sup>2</sup>	793 312 € 1 091 740 €		
Échéance n°5	98 942 m <sup>2</sup>	2 572 499 €						26 440 m <sup>2</sup> 98 846 m <sup>2</sup>	687 447 € 2 569 994 €
				<i>frais Notaires réglés</i>					
<b>Propriétés du CD 84</b>									
Parcelle n°347	1 823 m <sup>2</sup>	49 768 €				1 823 m <sup>2</sup>	49 768 €		
<b>Chemin de la Voguette</b>									
Chemin de la Voguette	6 120 m <sup>2</sup>	1 €				6 120 m <sup>2</sup>	1 €		
<b>Parcelles privées</b>									
n°318	6 171 m <sup>2</sup>	239 835 €	juil-21	6 171 m <sup>2</sup>	239 835 €				
n°166	7 124 m <sup>2</sup>	204 746 €				7 124 m <sup>2</sup>	204 746 €		
n°49	5 030 m <sup>2</sup>	195 905 €	juil-21	5 030 m <sup>2</sup>	195 905 €				
n° 275, 278, 279, 277, 389	24 424 m <sup>2</sup>	800 000 €	sept-21	24 424 m <sup>2</sup>	800 000 €				
n°324	1 846 m <sup>2</sup>	53 796 €				1 846 m <sup>2</sup>	53 796 €		
n° 373,375,432	2 283 m <sup>2</sup>	950 000 €						2 283 m <sup>2</sup>	950 000 €
n°429,430,431,374,376	7 821 m <sup>2</sup>	416 428 €				7 821 m <sup>2</sup>	416 428 €		
				<i>frais Notaires réglés</i>					
<b>TOTAL</b>	<b>648 800 m<sup>2</sup></b>	<b>19 527 251 €</b>		<b>229 858 m<sup>2</sup></b>	<b>6 974 132 €</b>	<b>97 236 m<sup>2</sup></b>	<b>2 609 791 €</b>	<b>127 570 m<sup>2</sup></b>	<b>4 207 441 €</b>
<i>Prévisionnel Frais Notaires totaux</i>		<i>177 446 €</i>	<i>frais Notaires réglés</i>		<i>81 454 €</i>				

Au cours de l'exercice 2022, l'Aménageur a poursuivi, sur ses fonds propres, certaines acquisitions foncières portant sur 64 493 m<sup>2</sup> de terrains auprès de la CA LMV) pour un montant de 1 676 818 €, correspondant à l'échéance n°3 du traité de concession (montant légèrement supérieur pour des « arrondis » de surfaces cadastrales.)

Malgré l'existence de recours sur la ZAC, l'Aménageur prévoit pour 2023 les acquisitions foncières à hauteur d'environ 2 609 791€ correspondant à :

- Une grande partie de l'échéance n°4 d'acquisition des terrains de LMV (environ 1 885 000 €), permettant d'acquérir les terrains à revendre selon la commercialisation des lots prévue.
- Les terrains privés (inclus dans DUP) et publics (CD84) à hauteur d'une estimation prévisionnelle de 724 739 € HT.

### 3.2 CESSIONS FONCIERES SUR L'EXERCICE 2022

En complément de la première promesse de vente signée sur le LOT A en 2021, l'Aménageur a signé sur l'exercice 2022 trois autres promesses de vente, sur les LOTS B1/B2 (69 251 m<sup>2</sup>), C3 (15 064 m<sup>2</sup>) et D1/D2 (30 083 m<sup>2</sup>).

# ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

## 3.3 CESSIONS FONCIERES PREVISIONNELLES

### → ECHEANCIER PREVISIONNEL DE COMMERCIALISATION

LOTS	SURFACE terrain m <sup>2</sup>	Px unitaire	prix global	2023	2024	2025	2026	2027	ap 2027	TOTAL
A	89 354	84,12 €	7 516 320			7 516 320				
B	69 251	85,00 €	5 886 335	5 886 335						
C1	23 397	67,00 €	1 567 599		1 567 599					
C2	20 315	67,00 €	1 361 105		1 361 105					
C3	15 064	67,00 €	1 009 288	1 009 288						
C4	19 809	67,00 €	1 327 203						1 327 203	
D1	15 356	67,00 €	1 028 852	1 028 852						
D2	14 727	67,00 €	986 709	986 709						
D3	27 061	67,00 €	1 813 087		1 613 087	200 000				
E1	20 101	67,00 €	1 346 767				1 346 767			
E2	46 467	67,00 €	3 113 289				3 113 289			
F1 (bureaux)	8 000	100,00 €	800 000		800 000					
F2 (activités loisirs)	8 672	67,00 €	581 024			581 024				
G	6 277	67,00 €	420 559		420 559					
<b>TOTAL</b>	<b>383 851</b>		<b>28 758 137</b>	<b>8 911 184</b>	<b>5 762 350</b>	<b>8 297 344</b>	<b>4 460 056</b>	<b>0</b>	<b>1 327 203</b>	<b>28 758 137</b>

### → ETAT DES PROPOSITIONS / AVANCEES COMMERCIALISATION

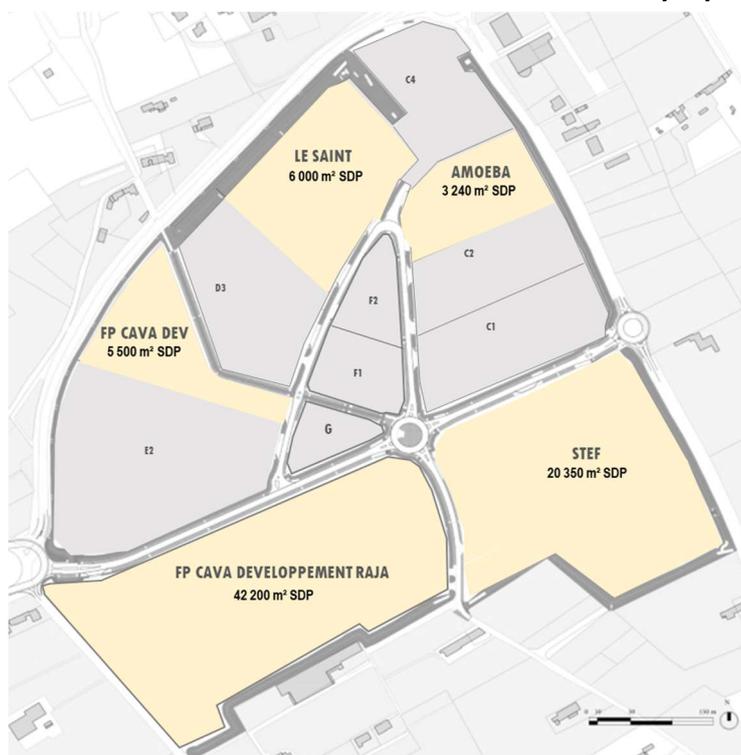
Au 31/12/2022, plus de 180 demandes ont été enregistrées de la part d'entreprises ou prospects ayant pris contacts et manifesté un intérêt pour le parc des Hauts Banquets.

Plus de 50 rendez-vous et échanges ont été réalisés avec les prospects. A ce jour, près de 12 offres sont en cours.

Enfin, 7 lots sont réservés : sous promesse de vente pour les LOTS A, B1/B2, C3, D1/D2, et sous contrat de réservation par une filiale de l'Aménageur sur le LOT E1.

Les ventes définitives des lots sous promesses devraient être concrétisées en 2023.

#### Les terrains réservés au 31/12/22



# 4 – NOTE DE CONJONCTURE

### 4.1 SUR L'ANNEE ECOULEE :

#### ETAIENT PREVUS en 2022:

- L'avancement des travaux d'aménagement et de viabilisation internes à la ZAC, dans le respect des réglementations et dispositions techniques et environnementales applicables
- La consultation d'entreprises et la préparation du lancement de la réalisation de la STEP
- La poursuite d'acquisitions foncières :
  - correspondant a minima à l'échéance n°3 du traité de concession,
  - ayant donné lieu à des accords ou jugements acceptables avec les propriétaires privés
- La poursuite de la commercialisation de la ZAC et des actions d'accompagnement des concessionnaires, pressentis ou confirmés, pour la réalisation de leur projet en relation avec la CA LMV, la ville de Cavillon et les administrations associées aux instructions (ICPE, etc.).

Ces actions pourront être adaptées au regard des suites des recours et des interactions de travaux « extérieurs » avec les concessionnaires et le CD84.

#### ONT ETE REALISES LA PLUPART DES EVENEMENTS ET ACTIONS PREVUES :

- **27/01/22** : signature promesse de vente sur le LOT B1/B2
- **15/03/22** : lancement de la consultation d'entreprises pour la STEP
- **07/07/22** : Signature avenant n°3 du Traité de Concession
- **01/08/2022** : Signature du marché de travaux pour la réalisation de la STEP
- **09/09/22** : signature promesse de vente sur le LOT D1/D2
- **21/09/22** : signature acquisition terrain échéance n° 3 des terrains de la CA LMV par le CONCESSIONNAIRE
- **Mi Octobre 2022** : démarrage chantier de la STEP
- **27/10/22** : signature promesse de vente sur le LOT C3

Durant toute cette année 2022, les travaux d'aménagement de la ZAC ont été poursuivis par les entreprises désignées.

Par ailleurs, le CONCESSIONNAIRE a accompagné les 3 prospects pressentis des LOTS A, B, C3 et D1/D2 dans la préparation des dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme ou environnementales, conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrain.

#### → AUTRES EVENEMENTS SURVENUS PENDANT L'EXERCICE 2022 :

- **18/10/22** : jugement du Tribunal Administratif, rejetant les demandes d'annulation de la DUP des requérants

Pour mémoire, 2 recours sont également en instance depuis 2021 sur la procédure de ZAC. Les mémoires échangés sont préparés par les conseils juridiques de la CA LMV.

Malgré l'existence de ces recours, le CONCESSIONNAIRE a poursuivi l'avancée les investissements liées aux travaux et aux acquisitions foncières sur ses fonds propres.

### 4.2 SUR L'ANNEE A VENIR :

#### Le prochain exercice (2023) sera consacré à :

- L'achèvement des travaux d'aménagement et de viabilisation internes à la ZAC, dans le respect des réglementations et dispositions techniques et environnementales applicables
- La poursuite des travaux et l'achèvement de la réalisation de la STEP
- Les opérations de réception de ces travaux, avec les entreprises et concessionnaires
- La préparation des opérations de rétrocession des espaces et équipements publics à la CA LMV, si les conditions énoncées au Traité le permettent.
- La poursuite d'acquisitions foncières :
  - correspondant à une grande partie de l'échéance n°4 du traité de concession,
  - ayant donné lieu à des accords ou jugements définitifs avec les propriétaires privés
- La poursuite de la commercialisation de la ZAC et des actions d'accompagnement des concessionnaires, pressentis ou confirmés, pour la réalisation de leur projet en relation avec la CA LMV, la ville de Cavillon et les administrations associées aux instructions (ICPE, etc.).

Ces actions pourront être adaptées au regard des suites des recours et des interactions de travaux « extérieurs » avec les concessionnaires et le CD84.

### 5- PLANNING SUR LE FUTUR EXERCICE

---

<b>DATES PREVISIONNELLES</b>	<b>OBJET</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	<b>TRAVAUX</b> L'achèvement des travaux interne à la ZAC, incluant la réception des travaux auprès des entreprises avant mi 2023. Une fois réalisés, les espaces communs pourront être rétrocédés selon la procédure adaptée à la CA LMV.
1 <sup>er</sup> trimestre 2023 Fin 2 <sup>nd</sup> trimestre 2023	<b>STEP</b> - validation porté à connaissance sur le nouveau process de la STEP - Achèvement des travaux. - Gestion /entretien (6mois prévisionnel) par l'Aménageur jusqu'au raccordement de la 1 <sup>ère</sup> entreprise. - prévision raccordement de la 1 <sup>ère</sup> entreprise (début 2024 au plus tôt)
Au fur et à mesure de l'année 2023	<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b> - Echéance n°4 du traité de concession, selon les avancées de commercialisation énoncées en partie précédente (partie de terrains sous promesses de vente et accords, dont la signature authentique est confirmée dans l'année) - terrains ayant donné lieu à des accords ou jugements acceptables avec les propriétaires privés <i>+ éventuels acquisitions anticipées des terrains LMV selon commercialisation et avancées des procédures de recours.</i>
Pendant tout l'exercice	<b>COMMERCIALISATION DE LA ZAC</b> 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 B1/B2, D1/D2 et C3 sur l'exercice 2023

6- PLANNING PREVISIONNEL GLOBAL

DESIGNATIONS DES TACHES	2019	2020	2021					2022												2023																			
			1er sem	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12						
<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>																																							
DUP - Expropriation	Arrêtés DUP et Cessibilité	Ordonnance d'expropriation																																					
Terrains LMV	N°1 1 562 k€		N°2 2 500 k€														N°3 1 675 k€								N°4 partie 1							N°4 partie 2							
Autres terrains privés (prévisions)			SIGNORET PORTE MARTINEZ																					SCI LES ISCLES (après jugement expropriation) APEI		VOQUETTE CD84 SILVY													
<b>TRAVAUX AMENAGEMENT *</b>																																							
Travaux d'aménagement de la ZAC			Préparation	TRAVAUX D'AMENAGEMENT (19 mois)																																			
Travaux de la STEP				Consultation													Préparation Chantier	TRAVAUX STEP																					
																																			Mise en service				

N°4 partie 3 puis N°5  
GARCIA (sous réserve jugements)

Réception  
Limite de remise des biens de retours

Limite de remise de la STEP à CA LMV

\* Hors intempéries, cas de force majeure et spécificités environnementales