

ANNEXE N°17b

PROJET

ZAC DES HAUTS BANQUETS à Cavailon

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE SUR LA CONCESSION D'AMENAGEMENT Exercice 2023

Version 11 Mars 2024

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.

FAUBOURG PROMOTION CAVAILLON

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

DEPENSES PREVISIONNELLES € HT	2018 (traité de concession)	2019	2020	2021	2022	2023
FONCIER	14 364 572	14 737 862	14 318 600	14 926 990	14 631 234	14 664 119
<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	10 880 885
<i>Autres fonciers privés</i>	1 919 250	2 276 497	2 318 100	3 219 304	2 910 478	2 910 478
<i>Etudes de sol et géomètre</i>	115 000	117 740	115 000	157 923	166 198	192 603
<i>Frais divers</i>	981 697	995 000	980 200	668 878	673 673	680 153
TRAVAUX, HONORAIRES et FRAIS CHANTIER (MOE, AMOA, EX)	6 990 582	8 090 582	9 501 000	9 630 285	9 061 172	9 022 244
<i>Travaux ZAC</i>	5 542 000		6 901 000	6 285 247	6 309 374	6 431 090
<i>STEP</i>	300 000		1 500 000	1 547 610	971 983	946 933
<i>Participations</i>	700 000		600 000	600 000	600 000	600 000
<i>MOE, AMOA et EXE chantier</i>	448 582		500 000	552 861	563 501	559 901
<i>Aléas /divers</i>				644 567	616 314	484 320
ETUDES, HONORAIRES, FRAIS ET ASSURANCES	1 430 036	1 089 000	1 090 000	1 004 278	1 009 991	949 963
GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION	1 133 556	983 556	985 000	985 000	975 065	973 921
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE	1 526 608	1 573 150	1 665 400	1 740 000	1 975 988	1 988 487
Total DEPENSES	25 445 354	26 474 150	27 560 000	28 286 553	27 653 450	27 598 733

RECETTES PREVISIONNELLES € HT	2018			2019			2020			2021			2022			2023		
	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	Px/m ²	surface m ²	Cout HT
PRODUITS DE VENTE			25 388 700			27 264 655			28 050 000			28 760 420			28 758 137			28 836 523
SURFACE CESSIBLE		405 360			401 425			381 850			383 815			383 851			383 865	
logistique	50	149 325		55	151 111		61	142 000		85	158 535		84,50	158 605		85	158 548	
autres activités	70	256 035		75	244 314		80	231 850		67	217 280		67	217 246		67	217 317	
bureaux services				105	6 000		105	8 000		100	8 000		100	8 000		100	8 000	
Participation giratoire route de Cheval Blanc			400 000			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
Total RECETTES			26 788 700			28 264 655			29 050 000			29 760 420			29 758 137			29 836 523

MARGE OPERATION	1 343 346	1 790 505	1 490 000	1 473 867	2 104 687	2 237 790
	5,01%	6,33%	5,13%	4,95%	7,07%	7,50%

2 – ETAT FINANCIER PREVISIONNEL DE LA CONCESSION

2.1 LES DEPENSES

Le tableau suivant présente l'état prévisionnel des DEPENSES HT actualisé au 31/12/2023. Il précise :

- les montants hors taxes (HT) réalisés, payés par l'Aménageur au 31/12/2023
- 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 31/12/2023	CONTRACTUALISEES/BUDGETEES	A ENGAGER OU PROVISIONNEES	
FONCIER	14 664 119 €	9 237 319 €	4 850 083 €	576 716 €	
ACQUISITIONS TERRAINS	13 791 363 €	8 844 958 €	4 569 409 €	376 996 €	
<i>terrains LMV</i>	10 880 885 €	7 404 472 €	3 476 413 €		
<i>Terrain CD84</i>	49 768 €	0 €	49 768 €		
<i>Autres terrains expropriation</i>	2 860 710 €	1 440 486 €	1 043 228 €	376 996 €	
ETUDES DE SOLS	85 385 €	73 385 €		12 000 €	
GEOMETRE	107 218 €	56 736 €	29 482 €	21 000 €	
FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES	270 919 €	131 295 €	123 600 €	16 024 €	
TAXES	138 722 €	86 222 €	52 500 €	0 €	
AUTRES DROITS FISCAUX (CVAE, MUTATIONS...) ET IMPREVUS	270 512 €	44 723 €	75 093 €	150 696 €	
TRAVAUX	9 022 244 €	6 957 695 €	1 050 235 €	1 014 314 €	
TRAVAUX ZAC	6 086 979 €	5 124 819 €	444 916 €	517 244 €	
TRAVAUX BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES	344 111 €	226 709 €	59 402 €	58 000 €	
TRAVAUX STEP	946 933 €	851 352 €	95 581 €	0 €	
PARTICIPATIONS	600 000 €	300 000 €	300 000 €	0 €	
HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	559 901 €	446 090 €	69 061 €	44 750 €	
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES	264 320 €	0 €	0 €	264 320 €	
FRAIS DE GARDE ET ENTRETIEN TERRAINS	220 000 €	8 725 €	81 275 €	130 000 €	
ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES	949 963 €	477 089 €	270 349 €	202 525 €	
ETUDES	490 411 €	276 037 €	131 849 €	82 525 €	
FRAIS ET HONORAIRES	415 830 €	193 830 €	122 000 €	100 000 €	
ASSURANCES	43 722 €	7 222 €	16 500 €	20 000 €	
GESTION-COMMERCIALISATION-COMMUNICATION	973 921 €	886 921 €	2 000 €	85 000 €	
PUBLICITES, COMMUNICATION	121 921 €	34 921 €	2 000 €	85 000 €	
HONORAIRES DE GESTION ET COMMERCIALISATION	852 000 €	852 000 €	0 €	0 €	
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS	1 988 487 €	284 291 €	0 €	1 704 196 €	
EMPRUNTS ET REMUNERATION DE FONDS PROPRES	1 034 291 €	284 291 €	0 €	750 000 €	
IMPREVUS	954 196 €	0 €	0 €	954 196 €	
TOTAL DEPENSES	27 598 733 €	17 843 315 €	6 172 667 €	3 582 751 €	

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 2023, le Concessionnaire a acquis auprès la CA LMV, environ 258 223 m² pour 7 404 472 €, soit 68% 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 par anticipation avec le paiement de 65% de l'échéance n°4 (les conditions suspensives n'étant pas entièrement levées : dossier de ZAC non définitif).

Restent à acquérir par le Concessionnaire, environ 129 000 m² pour 3 476 413 € 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*	2 572 499 €	16/05/23	30 422 m ²	793 312 €
		22/09/23	33 568 m ²	872 768 €
Terrains CA LMV Acquis au 31/12/23		Sous Total	258 223 m²	7 404 472 €
Echéance n°4		A venir	34 862 m ²	906 419 €
Echéance n°5	2 572 499 €	A venir	94 139 m ²	2 569 994 €
Terrains CA LMV restant à acquérir		Sous Total	129 001 m²	3 476 413 €
TOTAL	10 880 885 €		387 224 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.
- l'échéance n°4 est soumise à conditions suspensives. Le concessionnaire a proposé d'acquérir une partie de cette échéance alors que toutes les conditions suspensives n'ont pas été levées, afin d'avancer dans la commercialisation.

▪ « TERRAIN CD 84 » = 49 768 €

La parcelle AT 347 d'une superficie de 1 823 m² 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)

- **4 ont été acquises par le Concessionnaire** au 31/12/2023 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 courant 2024 par le Concessionnaire, 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 2024, une fois le terrain levé de toute occupation par les expropriés.
- **Le dernier terrain n'a toujours pas fait l'objet d'accords ou de jugements définitifs** à fin 2023 :
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. 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. Depuis, aucune autre offre n'a pu être faite, faute de propositions adaptées à soumettre.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

	Estimation initiale proposée <i>(estimation des Domaines 2019)</i>	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 31/12/23		1 440 486 €	140 790 €
APEI	53 796 €	53 796 €	0 €
SCI LES ISCLES	344 200 €	416 428 €	72 228 €
	Estimation initiale	Montant budgété	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 2023, 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. 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 (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 : 107 218 €

- **L'ensemble des frais de géomètres réalisés (facturés) s'élève à 56 736 € pour les prestations de :**
 - levés topographiques (sur les parcelles maîtrisées et accessibles), polygonale permettant l'implantation des zones « Chantiers », pour 17 600 € dont 6 405 € HT sur l'exercice 2023.
 - documents d'arpentages pour les terrains acquis (terrains LMV et chemin de la Voguette), pour un total de 15 250 € HT, dont 9 000 € HT sur l'exercice 2023. Une provision supplémentaire est inscrite sur ce poste, qui est supporté ici par le concessionnaire-acquéreur à la différence des pratiques usuelles.
 - préparation des plans de cessions et plans de bornages des LOTS à céder (ex : lots A, B, C3...) pour 23 886 € HT, dont 16 571 € HT sur l'exercice 2023
- **Les montants à venir (50 482 €) 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 11 000 € (*rappel : pour l'année 2023 et 2 cessions d'acquisitions, le concessionnaire-acquéreur a déboursé 9 000 € normalement imputable au compte du vendeur*)
 - les frais de géomètre associés aux futures cessions de lots par l'Aménageur pour un montant de 29 482 € (Contrat AZUR GEO de 53 368 € dont 23 886 € réglés à fin 2023), auquel s'ajoute une provision supplémentaire de 6 000 € pour des divisions complémentaires éventuelles.

→ FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES : 270 919 €

- L'ensemble des dépenses réalisées s'élève à 131 295 € sur la base présentée dans le tableau ci-dessous.
- Les montants prévisionnels à venir (139 624 €) comprennent :

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- 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) soit 72 024 € au total
- 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 2 subdivisions possibles) soit environ 62 600 €

	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/21	DEPENSES HT PREVISIONNELLES contractualisées ou budgétées	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A engager et provisionner
Frais notariés acquisitions « publics »	99 864 €	53 197 €	
Terrains CALMV n°1 à 3	67 310		
Terrains CALMV n°4.1 et 4.2	32 554		
Terrains CALMV reste		52050	
Terrains CD84 + voguelette		1 147	
			Prévision env 1,5% du prix
			Prévision env 1,5% du prix + 400 €
Frais notariés acquisitions privées	14 143 €	14 303 €	4 524 €
Terrains acquis fin 2023	14 143		
Autres terrains		14 303 €	4 524 €
			Prévision 1,2% du prix
Frais divers (CARPA, etc.)	8 488 €	2 500 €	2 500 €
Frais réalisés fin 2023	4 409		
Autres terrains	4 079	2 500 €	2 500 €
			Indemnité + frais publication
			Indemnités
Frais notariés promesse de vente	8 800 €	53 600 €	9 000 €
PV LOT A	8 400		
PV IMMOSTEF, LE SAINT, AMOEBEA	400	13 100	
PV autres lots		40 500 €	9 000 €
			Montant réglé
			Montants réglés /à régler
			Provisionnés
TOTAL	270 919 €	131 295 €	16 024 €
	dont		

→ TAXES : 138 722 €

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

- Au 31/12/2023, les dépenses réalisées (86 222€) sont liées aux taxes foncières (71 955€) et paiement des redevances ASCO/Canal St Julien (14 267 €), sur les terrains acquis par l'Aménageur entre 2019 et 2023. Pour le seul exercice 2023, ces montants s'élèvent à 45 076 € de taxes foncières et 7 544 € de taxes diverses.

- Aussi, les sommes provisionnées pour les années à venir sont estimées sur la base :

- Pour les taxes foncières : environ 45 000 €, soit l'équivalent de l'année 2023
- Pour les taxes diverses : environ 7 500 €, l'équivalent de l'année 2023

Ces montants feront l'objet d'ajustement annuel selon les sommes demandées par le trésor public et les acquisitions reventes de l'Aménageur.

→ AUTRES DROITS FISCAUX (CVAE, MUTATIONS ...) ET IMPREVUS : 270 512 €

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).

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

Selon le tableau ci-contre,

- Les dépenses réalisées au 31/12/2023 s'élèvent à 44 723 € pour chacun des actes d'acquisition 1 à 3 des terrains de la CALMV, initialement réalisées sous le régime de « l'engagement de construire ». Courant 2023, elles ont été converties en « engagement de revendre » de l'Aménageur en 2023.
- Le concessionnaire reste redevable de la somme de 55 093 € sur la base des prix de terrains pour les prochains exercices. Et, il est prévu une provision supplémentaire de 2 696 € intégrant les surcoûts prévisionnels pour le dernier terrain à exproprier (GARCIA).

ESTIMATION DES DROITS DE MUTATIONS

FONCIER	PRIX	DROITS DE MUTATION	SURCOÛTS
Terrains LMV			
Échéance 1	1 561 574 €	12 516 €	réglés en 2023
Échéance 2	2 500 000 €	19 518 €	réglés en 2023
Échéance 3	1 676 818 €	12 689 €	réglés en 2023
Échéance 4,1 et 4,2	1 666 080 €	11 957 €	
Échéance 4,3	906 419 €	6 505 €	
Échéance 5	2 569 994 €	18 445 €	
Terrains CD84	49 768 €	357 €	
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	13 414 368 €	99 816 €	2 696 €

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 (165 000 € en 2022) à 140 000 € à ce stade de la concession.

POSTE « TRAVAUX »

→ TRAVAUX AMENAGEMENTS ZAC : 6 086 979 €

- Deux marchés ont été passés courant 2021 pour engager les travaux avec le groupement représenté par EIFFAGE :
 - 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 achevés courant 2023. Ce marché comprend une offre de base de 5 407 892 €, à laquelle s'ajoutent la pose de clôtures (102 124€) et l'extension du Canal St Julien vers la RD973 (15 950 €) et est déduite un montant de 398 000 € inscrits dans d'autres postes du bilan (« participations » et « travaux STEP »).
Au vu de la dernière situation à fin 2023, le montant des prestations réalisées et facturées au 31/12/23 contenues cette offre de BASE est de 4 998 988 € HT, avec un reliquat à facturer sur 2024 de 128 978 €.
- Par ailleurs, dans ce marché N°2, des prestations optionnelles et complémentaires ont été intégrées pour un montant global de 493 794 € HT (cf tableau page suivante) :
 - certaines, réalisées, sont facturées ou à facturer pour un montant de 110 250 € (cf tableau suivant)
 - les autres (383 544 €) restent actives à ce stade jusqu'à la levée des réserves de chantier. Ce montant sera actualisé à la remise du décompte global définitif des entreprises.
- Enfin, des travaux supplémentaires ont été identifiés à l'avancement du chantier et sont prévus par avenants aux marchés de travaux avec le groupement EIFFAGE et devis avec d'autres entreprises (CHENE VERT, TPK, etc.), pour les prestations décrites dans le tableau suivant. Le montant global prévisionnel de ces travaux est de 423 400 € HT, dont 23 175 € ont été facturés en 2023.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

Le montant engagé à facturer sur le prochain exercice est 266 525 € HT avec un prévisionnel pour les années ultérieures de 133 700 €.

MARCHES	OBJET	MONTANT GLOBAL HT MARCHÉ	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/23	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
N°1 févr-21	MARCHE EIFFAGE n°1 - OFFRE Débroussaillage, décapage, terrassement	41819	41819		
	MONTANT MARCHÉ n°1	41 819 €	41 819 €		
N°2 oct-21	MARCHE EIFFAGE n°2 - OFFRE DE BASE	5 407 892 €			
	poste "clôtures" intégré à l'offre de base	102 224 €			
	Poste "extension canal saint julien" intégré à l'offre de base	15 950 €			
	Montant prestations réalisées au titre des participations	-300 000 €			
	Montant du Poste de refolement EU (cf Travaux STEP)	-98 000 €			
	MONTANT MARCHÉ n°2 - OFFRE DE BASE	5 127 966 €	4 998 988 €	128 978 €	
	MARCHE EIFFAGE n°2 - OPTIONS, PRESTAT° COMPLEMENTAIRES				
	OPTIONS				
	mesures acoustiques	25 000 €			25 000 €
	rabattement nappe réseaux EU	17 084 €	1 490 €		15 594 €
	plus value traitement chaud	39 381 €			39 381 €
	AUTRES AMGTS COMPLEMENTAIRES				
	ralentisseurs	10 720 €			10 720 €
	tranchée drainante	79 800 €	47 880 €		31 920 €
	caméra cablage abandonné				abandonné
	tvx provisoires	26 400 €		14 300 €	12 100 €
	signalétique	32 395 €	11 467 €		20 928 €
	tvx 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 €	
	MONTANT PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES	493 794 €	60 837 €	49 413 €	383 544 €
	TOTAL MARCHES EIFFAGE n°1 et n°2	5 663 579 €	5 101 644 €	178 391 €	383 544 €
Avenants	TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES				
EIFFAGE	Gites à reptiles principaux (merlons sud ZAC)	9 120 €		9 120 €	
EIFFAGE	Modifications des entrées charretières et branchements lots	67 763 €		67 763 €	
EIFFAGE	Renforcement branchements AEP (5 lots)	4 250 €		4 250 €	
EIFFAGE	Surcote borne+bypass arrosage Canal St Julien	6 050 €		6 050 €	
EIFFAGE	Plus value sur : regard vidéo + tampons EU et incendie	18 712 €		18 712 €	
EIFFAGE	Mobilier urbain (panneau CD84 + mobilier selon demande CALM V)	54 980 €		54 980 €	
EIFFAGE	Travaux complémentaires voisinage (limite sud)	4 350 €		4 350 €	
EIFFAGE	Poste transformateur public habillage	15 000 €		15 000 €	
EIFFAGE	entrée supplémentaire + branchement LOT A	80 000 €		80 000 €	
A définir	Démolitions terrains GARCIA et LES ISCLES	130 000 €			130 000 €
EIFFAGE	Mise en sécurité ZAC	10 000 €		6 300 €	3 700 €
CHENE VERT	Compléments paysages et plantations	15 975 €	15 975 €		
TPK	Démolitions (fossés et ouvrages enterrés)	7 200 €	7 200 €		
	MONTANT TOTAL AVENANTS	423 400 €	23 175 €	266 525 €	133 700 €
	TOTAL	6 086 979 €	5 124 819 €	444 916 €	517 244 €

→ TRAVAUX STEP : 946 933 €

- 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 (marché signé avec SYNTEA et ses cotraitants le 01/08/22).

A ce montant s'ajoutent :

- Un avenant de FORASUD pour « sur-profondeur » du forage prévu de 7 500 € HT

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- 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)

Ces travaux ont été en grande partie réalisés sur l'exercice 2023 : le montant facturé au 31/12/23 est donc de 851 352 € avec un reste à facturer sur l'exercice suivant (2024) de 95 581 €.

→ 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
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 : 344 111 €

- Les conventions passées avec les concessionnaires s'élèvent à 286 111 € 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)
 - 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
 - CANAL SAINT JULIEN : redevances et frais de raccordements pour 3 110 €

Les dépenses réalisées au 31/12/23 s'élèvent à 226 709 € (pour ORANGE 17 067 €, ENEDIS 172 873 €, 2110 € pour le Canal St Julien et 34 659 € pour DURANCE VENTOUX), avec un reste dû pour 2024 de 59 402 €.

- Pour les prochains exercices :
 - Des frais supplémentaires sont prévus pour la mise en fonctionnement des compteurs publics (éclairage public, poste de refoulement, eau pour l'arrosage et eau pour la STEP...) – environ 8 000 €

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- 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 : 559 900 €

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 dans le tableau ci-dessous :

HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	MONTANT GLOBAL HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/23	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
ZAC					
MOE	245 050 €	AZUR GEO	233 675	11 375	
AMOA	123 750 €	IDEC GRAND SUD	90 000	22 500	11 250 (engagé/ à confirmer)
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	9 700 €	O2TERRE	2 400	4 800	2 500 € (provisionné)
Paysagiste	40 000 €	G. GENEST	34 000	3 000	3 000 € (provisionné)
Chantier environnemental	22 450 €	EVEN CONSEIL	22 450		
SPS	5 390 €	SOCOBAT	5 390		
TOTAL ZAC	471 548 €		395 687 €	52 111 €	23 750 €
STEP					
MOE	40 775 €	MOE STEP	34 775	6 000	
AMOA	21 000 €	IDEC GRAND SUD			21 000 € (engagé / à confirmer)
Géotechnique STEP	4 450 €	GEOTECHNIQUE	2 650	1 800	
Ecologue	7 150 €	O2TERRE		7 150	
Paysagiste	2 000 €	GENEST		2 000	
Chantier environnemental	5 550 €	EVEN CONSEIL	5 550		
SPS	2 310 €	SOCOBAT	2 310		
Bureau contrôle	5 118 €	VERITAS	5 118		
TOTAL STEP	88 353 €		50 403 €	16 950 €	21 000 €
TOTAL	559 901 €		446 090 €	69 061 €	44 750 €

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 (total environ 459 050 €) et 395 687 € ont été facturés et réglés au 31/12/23.

Les montants prévisionnels provisionnés (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 50 403 € HT ont été facturés au 31/12/2023, sur un total d'environ 88 350 € HT engagés dans le cadre de contrats signés ou à signer (MOE, AMO Chantier, Géotechnique, SPS et bureau de contrôle, suivi écologue et paysage).

→ ALEAS TRAVAUX ET HONORAIRES : 264 320 €

Ce poste a été revu à la baisse depuis le dernier exercice (-102 000 €), compte tenu de l'avancée des travaux et frais /honoraires d'études et de chantier.

Ils restent provisionnés à hauteur de 3,5% des marchés de travaux passés par l'Aménageur (ZAC, STEP) et 3% des contrats d'honoraires et frais de chantier, dans l'attente de la réception levée de réserves et des décomptes définitifs. L'aléa sur les travaux et conventions avec les concessionnaires est supprimé.

→ FRAIS DE GESTION ET DE GARDE DE TERRAINS : 220 000 €

L'Aménageur prévoit 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 collectivité.

Ce poste a été actualisé à la baisse depuis le précédent rapport d'activités (-30 000€) mais intègre :

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- 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.
- 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 : une prestation de maintenance de 6 mois a été passée à SYNTEA pour un coût global de 12 550 €. Une provision de 10 000 € est intégrée si la STEP ne peut être rétrocédée à la CA LMV dans les 6 mois de son achèvement (temps nécessaire à la mise en place de la convention globale de la CALMV avec son fermier)

Au 31/12/23, ce poste représente déjà 8 725 € alors que les travaux ne sont pas encore entièrement réceptionnés. Le(s) prochain(s) exercice(s) à court terme devraient porter le montant global à 81 275 € et une provision sur les exercices suivants (2 à 7 ans) est inscrite pour 130 000 €, soit 20 000 € /an pour entretien des espaces verts, gestion et entretien courants, réparations, ...

POSTE « ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES »

→ ETUDES : 490 411 €

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 Cavaillon 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	144 313 €	CITADIA et assimilés	113 301 €	21 012 €	10 000 €
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	31 125 €		
Etudes trafics	40 000 €	CD84	0 €	40 000 €	
	3 800 €	<i>Horizons conseil</i>	1 688 €	2 112 €	
Etudes faune /flore	145 050 €	O2TERRE	82 050 €	48 000 €	15 000 €
Etudes Air Santé	25 000 €	TECHNISIM	19 000 €		6 000 €
Déclassement Voguette	1 875 €	CITADIA	1 875 €		
Certifications labels	40 600 €	EVENCONSEIL et autres	16 875 €	15 725 €	8 000 €
Etudes diverses (GES, bilan carbone, clôture ZAC)	15 000 €	CITADIA, EVEN ou autres		5 000 €	10 000 €
TOTAL	490 411 €		276 037 €	131 849 €	82 525 €

Sur ce poste, 276 037 € ont été facturés à l'Aménageur au 31/12/23.

Les dépenses prévisionnelles engagées ou 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...), au regard des risques issus 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 (tulipes, 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.)

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

→ FRAIS ET HONORAIRES GENERAUX : 415 830 €

Ce poste, revu à la baisse depuis 2022 (-22 000 €), inclut l'ensemble des frais et honoraires généraux répertoriés dans le tableau ci-dessous.

	MONTANT HT	TITULAIRE	DEPENSES HT REALISEES au 31/12/23	DEPENSES HT PREVISIONNELLES ENGAGEES	DEPENSES HT PREVISIONNELLES A ENGAGER
frais juridiques	365 830 €	AVOCATS	185 830	100 000	80 000 €
Huissiers, publications, affichages	50 000 €	DIVERS	8 000	22 000	20 000 €
		<i>Huissiers</i>			<i>10 000 €</i>
		<i>Divers (Frais publication affichages ...)</i>			<i>10 000 €</i>
TOTAL	415 830 €		193 830 €	122 000 €	100 000 €

Au 31/12/23, 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 31/12/23) 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 de recours restants, 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 : 43 722 €

Elle concerne l'assurance responsabilité civile sur les opérations d'Aménagement (ou RCP) dont le taux augmente chaque année (0,25% en 2023 du montant des travaux, des études et des honoraires techniques). Au 31/12/23, la prime d'assurances correspond à 7 250 € (dont 4 750 € sur 2023). Pour les 3 prochaines années, elle est provisionnée à 5 500€/an.

Et, une provision de 20 000 € est prévue par l'Aménageur (prorogation sur 6 ans de la garantie ou surprimes dues à incidents et réglementations spécifiques).

POSTE « GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION »

→ PUBLICITE, COMMUNICATION : 121 920 €

Il s'agit des frais de publicité et de communication nécessaires à la commercialisation du Parc des Hauts Banquets. A ce stade, environ 34 921 € ont été dépensés par l'Aménageur.

Les actions de promotion, de communication autour du projet vont 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.

Par ailleurs, un budget de 7 000 € est alloué aux Notaires pour les frais accessoires aux ventes de lots et gestion d'AFUL à créer, gestion de séquestres diverses (ex IMMOSTEF), etc.

→ FRAIS GESTION, COMMERCIALISATION : 852 000 €

Ils englobent la rémunération des équipes de Faubourg Promotion mises à disposition de l'Aménageur (SNC FAUB PROMOTION CAVAILLON) 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.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

Ils sont calculés sur la base de 3% du montant du prix d'opération (foncier, travaux et honoraires associés +études, frais et assurances - hors frais de portage et gestion/commercialisation). Estimés à la signature du traité en 2018 à 652 000 €, ils sont réévalués à près de 3,5% sur le montant actualisé d'opération.

Un avenant en fin de chantier, dans l'attente de la remise des biens de retours du programme des équipements publics, a été signé et engagé pour un montant provisionné 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). A fin 2023, les frais financiers réglés s'élevaient à environ 284 300 €.

L'Aménageur souhaiterait mettre en place un second financement à hauteur de 6 M€, et ainsi réduire l'apport en fonds propres.

Sous réserve d'un accord de financement par les établissements bancaires, cette hypothèse de financement induit environ 750 000 € de frais de portage (frais de dossiers, commission d'engagements, intérêts, cautions bancaires ou frais d'hypothèque et rémunération de fonds propres) dans les conditions actuelles de la ZAC et du marché. En cas de non-accord de prêt, l'opération sera financée avec une sortie importante de fonds propres.

Ce poste comporte également un budget pour « IMPREVUS » afin de couvrir notamment un retard dans la perception des recettes. A ce titre, il convient de ne pas méconnaître l'impact de recours (passés, en cours ou potentiels) sur les autorisations administratives (ZAC, autorisations de construire des preneurs de lots) induisant un ralentissement de la commercialisation et leur poids sur la trésorerie de l'opération.

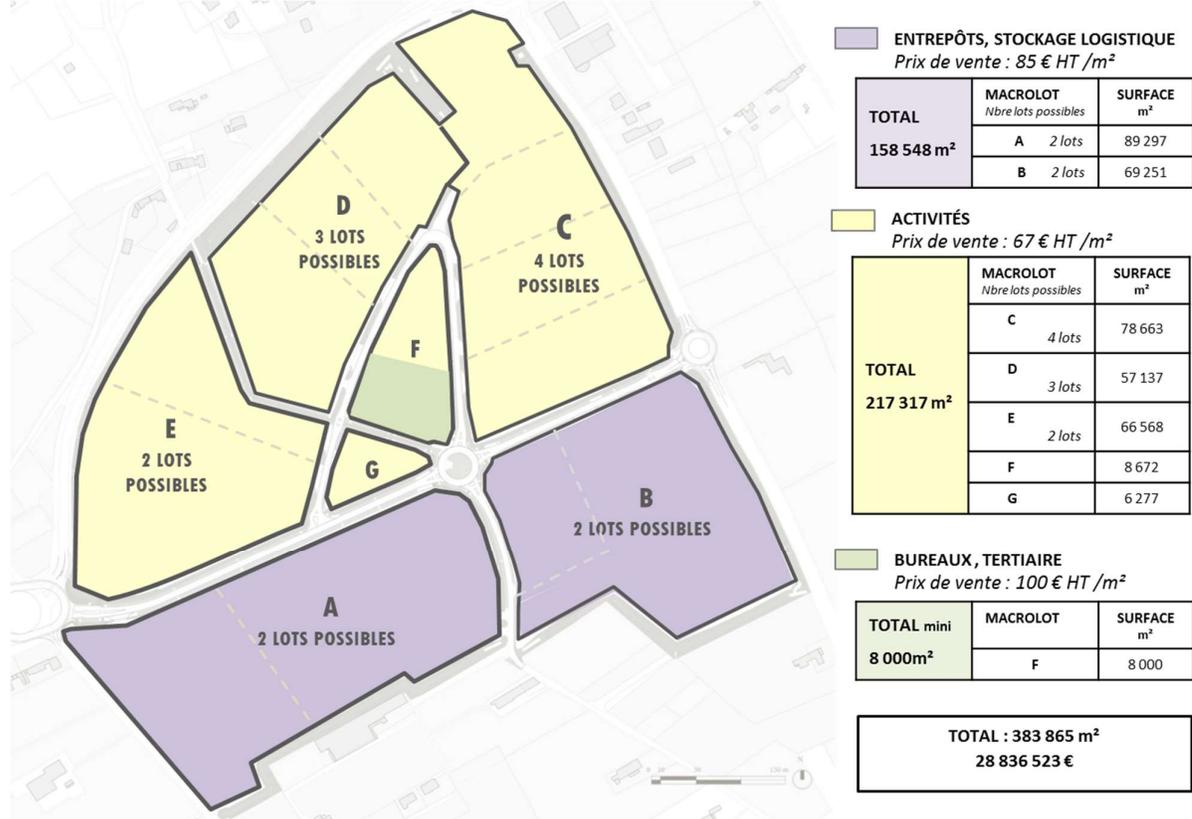
De plus, les derniers expropriés (GARCIA) avec lesquels aucune solution n'a pu être trouvée à ce jour, demandent 1 933 000 € pour leurs biens. Si l'acquisition de leurs biens par l'Aménageur n'aboutit pas, la vente du lot C4 ne sera pas réalisée. Le manque à gagner dans le bilan d'opération est d'environ 755 000 €. Enfin, l'attribution de l'intégralité de la subvention du Département reste incertaine au terme de l'opération, une prévision d'imprévus d'environ 20% 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		
	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	Px/m ²	surface m ²	Cout HT
PRODUITS DE VENTE		25 388 700			27 264 655			28 050 000			28 760 420			28 758 137			28 836 523	
SURFACE CESSIBLE	405 360			401 425			381 850			383 815			383 851			383 865		
logistique	50	149 325		55	151 111		61	142 000		85	158 535		84,50	158 605		85	158 548	
autres activités	70	256 035		75	244 314		80	231 850		67	217 280		67	217 246		67	217 317	
bureaux services				105	6 000		105	8 000		100	8 000		100	8 000		100	8 000	

Depuis la signature du traité de concession en 2018, la perte de surfaces cessibles (-21 495 m²) et l'augmentation des dépenses (travaux et études complémentaires) ont conduit à une actualisation des prix de ventes fonciers prévus 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 Cavillon. 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 dans le cadre d'une nouvelle candidature en 2023 pour 3 ans. Au 31/12/2023, une partie de la subvention a été versée à hauteur de 422 404 €. Une demande sur une 2nde partie a été faite fin septembre 2023 à hauteur de 177 600 €. Le versement du solde restant (environ 400 000 €) sera exigible au fonctionnement de la zone avec ses occupants et sera demandée dans quelques années.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

2 – PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

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

	DEPENSES REALISEES (HT)					DEPENSES PREVISIONNELLES (HT)					
	FACTUREES AU 31/12/2023	EXERCICE 2024	EXERCICE 2025	EXERCICE 2026	EXERCICE 2027	2028 et APRES	EXERCICE 2024	EXERCICE 2025	EXERCICE 2026	EXERCICE 2027	2028 et APRES
DEPENSES GLOBALES (€ HT)											
FONCIER	14 664 119 €						1 521 319 €	2 037 872 €	719 299 €	31 024 €	1 117 288 €
ACQUISITIONS TERRAINS	13 791 363 €						1 426 412 €	1 927 496 €	642 499 €		950 000 €
ETUDES DE SOLS	85 385 €							6 000 €			6 000 €
GEOMETRE	107 218 €						10 500 €	17 082 €	13 650 €	3 300 €	6 000 €
FRAIS DE NOTAIRES ET ASSIMILES	270 919 €						42 174 €	52 050 €	22 500 €		22 900 €
TAXES	138 722 €						15 000 €	15 000 €	12 500 €	8 500 €	1 500 €
DROITS DE MUTATIONS, PENALITES ET IMPREVUS	270 512 €						27 233 €	26 294 €	22 150 €	19 224 €	130 888 €
TRAVAUX	9 022 244 €						1 047 899 €	230 000 €	100 000 €	43 811 €	642 839 €
TRAVAUX ZAC	6 086 979 €						444 916 €	50 000 €	50 000 €		417 244 €
TRAVAUX BRANCHEMENTS CONCESSIONNAIRES	344 111 €						67 402 €				50 000 €
TRAVAUX STEP	946 933 €						95 581 €				
PARTICIPATIONS	600 000 €						300 000 €				
HONORAIRES ET FRAIS CHANTIER	559 901 €						90 000 €	10 000 €	10 000 €	3 811 €	
ALEAS SUR TRAVAUX ET HONORAIRES	264 320 €							125 000 €			139 320 €
FRAIS DE GARDE ET ENTRETIEN TERRAINS	220 000 €						50 000 €	45 000 €	40 000 €	40 000 €	36 275 €
ETUDES, HONORAIRES, ASSURANCES	949 963 €						177 374 €	88 500 €	43 000 €	83 000 €	81 000 €
ETUDES	490 411 €						113 874 €	30 500 €		50 000 €	20 000 €
FRAIS ET HONORAIRES	415 830 €						60 000 €	55 000 €	40 000 €	30 000 €	37 000 €
ASSURANCES	43 722 €						3 500 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	24 000 €
GESTION, COMMERCIALISATION, COMMUNICATION	973 921 €						24 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	0 €
PUBLICITES/COMMUNICATION	121 921 €						24 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	
HONORAIRES DE GESTION ET COMMERCIALISATION	852 000 €										
FRAIS FINANCIERS, PORTAGE ET IMPREVUS	1 988 487 €						330 000 €	300 000 €	100 000 €	20 000 €	954 196 €
EMPRUNTS ET REMUNERATION DE FONDS PROPRES	1 034 291 €						330 000 €	300 000 €	100 000 €	20 000 €	
IMPREVUS	954 196 €										954 196 €
TOTAL DEPENSES	27 598 733 €						3 100 592 €	2 677 372 €	983 299 €	198 835 €	2 795 323 €
Total cumulé							20 943 907 €	23 621 278 €	24 604 577 €	24 803 412 €	27 598 735 €
RECETTES PERÇUES (€ HT)											
PRODUITS VENTES	2 883 652 €						4 742 528 €	4 336 402 €	5 728 810 €	3 786 673 €	1 327 203 €
PRODUITS VENTES	2 883 652 €						4 742 528 €	4 336 402 €	5 728 810 €	3 786 673 €	1 327 203 €
SUBVENTIONS ECOPARC// PARC+	1 000 000 €						177 595 €				400 000 €
SUBVENTIONS ECOPARC// PARC+	1 000 000 €						177 595 €				400 000 €
TOTAL RECETTES	29 836 523 €						4 920 123 €	4 336 402 €	5 728 810 €	3 786 673 €	1 727 203 €
Total cumulé							14 257 436 €	18 593 838 €	24 322 648 €	28 109 320 €	29 836 523 €
TRESORERIE											
Annuel	-8 506 002 €	1 819 531 €	1 659 030 €	4 745 512 €	3 587 838 €	-1 068 120 €	-6 686 471 €	-5 027 441 €	-281 929 €	-3 305 908 €	2 237 788 €
Cumulé	-8 506 002 €										

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. 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 amiables ou des indemnités d'expropriation fixées par jugements rendus définitifs.

	Surfaces	Prix total	Date	Acquis au 31/12/23		A acquérir en 2024 Prévisionnel		Reste à Acquérir	
TERRAINS CA LMV	387 224 m ²	10 880 885 €		258 223 m ²	7 404 472 €	34 862 m ²	906 419 €	94 139 m ²	2 569 994 €
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	1 674 313 €	21/09/22	64 493 m ²	1 676 818 €				
Échéance n°4	106 422 m ²	2 572 499 €	16/05/23 22/09/23 avril 2024	30 422 m ² 33 568 m ²	793 312 € 872 768 €				
Échéance n°5	86 569 m ²	2 572 499 €	2025 et suivants			34 862 m ²	906 419 €		
	Frais de notaires	151 914 €		réglés	99 864 €	projetés	13 500 €	prévisionnels	38 550 €
TERRAIN CD84	1 823 m ²	49 768 €				1 823 m ²	49 768 €		
Parcelle n°347	1 823 m ²	49 768 €	2024			1 823 m ²	49 768 €		
	Frais de notaires	1 000 €				projetés	1 000 €		
TERRAIN VILLE CAVAILLON		1 €				6 120 m ²	1 €		
Chemin de la Voguette	6 120 m ²	1 €	2024			6 120 m ²	1 €		
	Frais de notaires	147 €				projetés	147 €		
TERRAINS PRIVES	49 669 m ²	2 664 805 €		30 595 m ²	1 244 581 €	9 667 m ²	470 224 €	2 283 m ²	950 000 €
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 €	2024			1 846 m ²	53 796 €		
n°429,430,431,374,376 (SCI LES ISCLES)	7 821 m ²	416 428 €	2024			7 821 m ²	416 428 €		
n° 373,375,432 (GARCIA)	2 283 m ²	950 000 €	Inconnu					2 283 m ²	950 000 €
	Frais de notaires	32 970 €		réglés	14 143 €	projetés	7 427 €	prévisionnels	11 400 €
TOTAL	444 836 m ²	13 595 459 €		288 818 m ²	8 444 307 €	52 472 m ²	1 426 412 €	96 422 m ²	3 519 994 €
	Total FRAIS NOTAIRES	186 031 €		REGLES	114 007 €	PROJETES	22 074 €	PREVISIONNELS	49 950 €

Malgré l'existence de recours pendants sur la ZAC au cours de l'exercice 2023, l'Aménageur a poursuivi, sur ses fonds propres, certaines acquisitions foncières portant sur 63 990 m² de terrains appartenant à la CA LMV pour un montant de 1 666 080 €, correspondant à près de 65% l'échéance n°4 du traité de concession.

L'Aménageur prévoit pour 2024 les acquisitions foncières à hauteur d'environ 1 426 412 € correspondant à :

- La dernière partie de l'échéance n°4 d'acquisition des terrains de LMV (environ 906 419 €), permettant d'acquérir les terrains à revendre selon la commercialisation des lots prévue.
- Les terrains privés (inclus dans DUP) et publics (CD84 et ville de Cavillon) à hauteur d'une estimation prévisionnelle de 519 993 € HT.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

3.2 LES CESSIONS FONCIERES

→ LES CESSIONS SUR L'EXERCICE 2023

En 2023, l'Aménageur a procédé à la vente de plusieurs lots (dans le respect des promesses passées en 2022) : le LOT B1/B2 (69 251 m²), le LOT D1/D2 (30 076 m²), le LOT C3 (15 131 m²) pour un montant total de 8 914 908 €.

Par ailleurs, l'Aménageur a signé 2 nouvelles promesses de vente sur le LOT C1/C2 et le lot D3. Les ventes définitives sont prévues sur l'exercice 2024, pour un montant total de 4 742 528 € (sauf aléas liées aux autorisations administratives).

→ ECHEANCIER PREVISIONNEL DE COMMERCIALISATION

MACROLOTS	LOTS	SURFACE terrain (m ²)	Px unitaire	Prix global (€ HT)	ÉTAT	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et apres
A	A1	57 986 m ²	85,00 €	4 928 810 €					4 928 810 €		
	A2	31 311 m ²	85,00 €	2 661 435 €				2 661 435 €			
B	B	69 251 m ²	85,00 €	5 885 570 €	VENDU	5 885 570 €					
78 663 m ²	C1	23 403 m ²	67,00 €	1 568 001 €	PROMESSE		1 568 001 €				
	C2	20 320 m ²	67,00 €	1 361 440 €	PROMESSE		1 361 440 €				
	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 €
57 137 m ²	D1/D2	30 076 m ²	67,00 €	2 015 561 €	VENDU	2 015 561 €					
	D3	27 061 m ²	67,00 €	1 813 087 €	PROMESSE		1 813 087 €				
66 568 m ²	E1	20 101 m ²	67,00 €	1 346 767 €	RESERVE avec PC			673 384 €		673 384 €	
	E2	46 467 m ²	67,00 €	3 113 289 €						3 113 289 €	
16 672 m ²	F1 (bureaux)	8 000 m ²	100,00 €	800 000 €					800 000 €		
	F2 (activités loisirs)	8 672 m ²	67,00 €	581 024 €				581 024 €			
G	G	6 277 m ²	67,00 €	420 559 €				420 559 €			
TOTAL		383 865 m ²		28 836 523 €		8 914 908 €	4 742 528 €	4 336 402 €	5 728 810 €	3 786 673 €	1 327 203 €

→ ETAT DES PROPOSITIONS / AVANCEES COMMERCIALISATION

Au 31/12/2023, plus de 205 demandes ont été enregistrées de la part d'entreprises ou prospects ayant pris contacts et manifesté un intérêt pour le parc des Hauts Banquets.

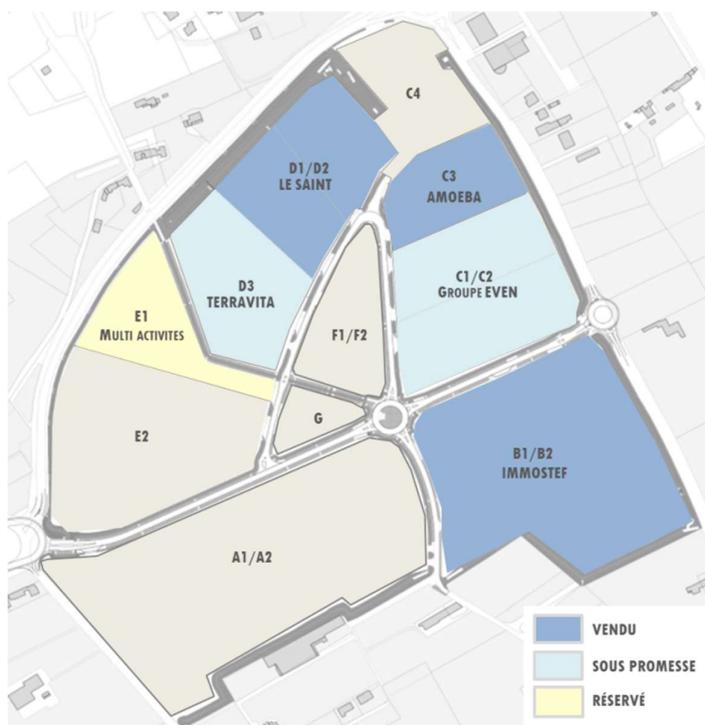
Plus de 80 rendez-vous et échanges ont été réalisés avec les prospects. A ce jour, près de 19 offres sont en cours.

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

- sous promesse de vente pour les LOTS C1/C2 et D3. Les ventes définitives des lots sous promesses devraient être concrétisées en 2024 (sauf aléas).
- sous contrat de réservation par une filiale de l'Aménageur sur le LOT E1.

Enfin, les lots E2, A1/A2, F1/F2 font l'objet d'intérêts et pistes confirmés de la part de nombreux prospects.

Les terrains vendus et réservés au 31/12/23



4 – NOTE DE CONJONCTURE

4.1 SUR L'ANNEE ECOULEE :

ETAIENT PREVUS en 2023:

- 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, presentis 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.).

ONT ETE REALISES LA PLUPART DES EVENEMENTS ET ACTIONS PREVUES :

En quelques dates clés :

- **20/02/23** : signature de la vente du LOT B1/B2
- **10/05/23** : Pré-réception des équipements et ouvrages de la ZAC
- **16/05/23** : Signature acquisition terrain échéance n° 4.1 des terrains de la CA LMV par le CONCESSIONNAIRE
- **23/05/23** : Signature de la vente du LOT D1/D2
- **21/07/23** : Signature de la promesse de vente pour le LOT D3
- **22/09/23** : Signature acquisition terrain échéance n° 4.2 des terrains de la CA LMV par le CONCESSIONNAIRE
- **26/09/23** : Signature de la vente du LOT C3
- **28/09/23** : Pré-réception des équipements et ouvrages de la STEP en présence de la CALMV
- **18/10/23** : Signature de la promesse de vente pour le LOT C1/C2
- **Mi Octobre 2023** : mise en fonctionnement de la STEP

En termes de travaux :

- les travaux d'aménagement de la ZAC ont été achevés (mai 2023) par les entreprises désignées. La levée des réserves reste à réaliser jusqu'en 2024 (notamment sur les espaces verts).
- Les travaux de la STEP ont également été réalisés avec une réception assortie de réserves au 4^e trimestre 2023. La mise en service de la STEP (fonctionnement à vide sans raccordement d'effluents pour assurer la marche de la STEP dès sa livraison) a été lancée par l'Aménageur à compter d'octobre 2023, pour une période de 6 mois en attendant la rétrocession de l'ouvrage à la CALMV à compter d'avril 2024.

En termes de commercialisation :

- L'aménageur a réalisé la vente de 5 lots de la ZAC à 3 entreprises : AMOEBEA (lot C3), Groupe LE SAINT (lots D1/D2) et IMMOSTEF (lots B1/B2)
- Il a également signé deux promesses de ventes concernant 3 lots de la ZAC : LOT C1/C2 pour le développement d'une activité du Groupe EVEN et LOT D3 pour l'installation d'une unité de distribution et production du groupe TERRAVITA
- Par ailleurs, le CONCESSIONNAIRE a accompagné les prospects et/ou concessionnaires des LOTS A, B, C3 et D1/D2 dans la préparation et le suivi des dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme ou environnementales, et le lancement de leur chantier pour certains, conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrain.

ZAC DES HAUTS BANQUETS (CAVAILLON)

- Enfin, il a poursuivi la promotion de la zone et la prise de contacts/négociations avec les prospects intéressés (cf page 17).

→ **AUTRES EVENEMENTS SURVENUS PENDANT L'EXERCICE 2023 :**

- **26/06/23** : jugement du Tribunal Administratif, rejetant les demandes d'annulation des délibérations de la ZAC (création et approbation du programme des équipements publics)
- **18/07/23** : le promettant du LOT A renonce à son projet sur Cavaillon
- **Octobre 2023** : Appel sur la décision du TA en date du 26/06/23 de la part des associations requérantes
- **05/10/23** : dépôt d'un recours sur le permis de construire du LOT B (pétitionnaire IMOSTEF) formé par les mêmes associations.

Malgré l'existence de ces événements, le CONCESSIONNAIRE, appuyé par le CONCEDANT, a poursuivi l'avancée des investissements liés aux travaux 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.

4.2 SUR L'ANNEE A VENIR :

Le prochain exercice (2024) sera consacré à :

- 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.).

5- PLANNING SUR LE FUTUR EXERCICE

DATES PREVISIONNELLES	OBJET
1 ^{er} trimestre 2024	<ul style="list-style-type: none">▪ ACQUISITIONS FONCIERES - acquisition du terrain du CD84 par le concessionnaire▪ TRAVAUX - Travaux de reprise des espaces verts au sein de la ZAC pour levée des réserves - Fourniture des DOE et plans de recollement
2 nd trimestre 2024	<ul style="list-style-type: none">▪ ACQUISITIONS FONCIERES - acquisition du chemin de la Voguette par le concessionnaire auprès de la ville - acquisition des terrains de l'APEI et de la SCI LES ISCLES par le Concessionnaire - Acquisition échéance n°4.3 auprès de la CA LMV par la Concessionnaire (dates qui seront confirmées selon la commercialisation)▪ CESSIONS FONCIERES - vente du terrain D3 par le Concessionnaire▪ TRAVAUX - Reprise et achèvement des derniers travaux sur la STEP, levée des réserves - Fourniture des DOE et plans de recollement - Rétrocession de la STEP - Rétrocession des espaces publics de la ZAC
2 nd semestre 2024	<ul style="list-style-type: none">▪ CESSIONS FONCIERES - vente du terrain C1/C2 par le Concessionnaire
Pendant tout l'exercice	<ul style="list-style-type: none">▪ COMMERCIALISATION DE LA ZAC 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 C1/C2 et D3 sur l'exercice 2024.

