



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 AVRIL 2022

Question n° 26

Ville de Lambesc

Requalification du terrain des Services Techniques de Lambesc

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Année 2021

1. Introduction

La Ville de Lambesc est propriétaire d'un terrain d'environ 11 800 m², cadastré sous les références CN 135, 612, 616, 728.

Ce terrain est bordé à l'Est par l'avenue Léo Lagrange et à l'Ouest par l'avenue Gilbert Pauriol.

Il est occupé par l'ancien bâtiment des Services Techniques qui n'est plus en fonctionnement aujourd'hui, les services ayant été déplacés dans de nouveaux locaux.

La Ville de Lambesc a souhaité réaliser une opération d'aménagement portant sur la requalification de ce site et a confié la réalisation à la SPLA Pays d'Aix Territoires par convention de concession d'aménagement.

Le contrat de concession :

La Ville de Lambesc a confié, par délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2020 à la SPLA Pays d'Aix Territoires, une convention de concession d'aménagement portant sur la requalification du terrain des services techniques.

Les principales missions de la SPLA Pays d'Aix Territoires sont :

- Finaliser les études techniques permettant d'arrêter un plan masse d'opération,
- Élaborer les procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet,
- Procéder aux acquisitions foncières nécessaires,
- Assurer l'étude et le suivi de la réalisation des travaux d'équipements publics d'infrastructures,
- Assurer la commercialisation du foncier pour l'opération privée du Pôle Santé,
- Définir la programmation de l'équipement public de superstructure. Le suivi de la conception sera alors confié à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'un contrat de mandat.

2. Note de conjoncture

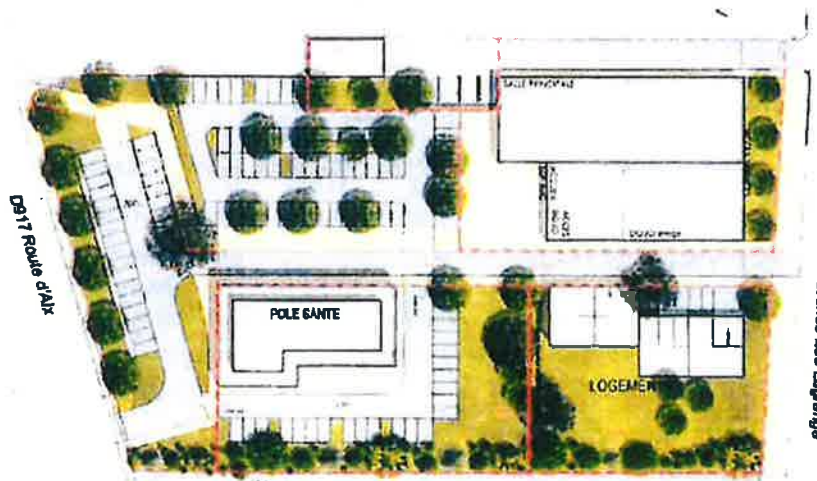
La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2021 de l'opération.

↳ Études

Permis d'aménager et études techniques :

Le plan masse de l'opération a été arrêté par le comité de pilotage du 16 février 2021.

Sur cette base le permis d'aménager a été élaboré par la SPLA Pays d'Aix Territoires.



Après mise en œuvre d'une procédure de déclassement du domaine public et classement dans le domaine privé communal d'une partie des terrains d'assiette du futur lotissement, la Ville de Lambesc, par délibération de son Conseil Municipal, a autorisé la SPLA Pays d'Aix Territoires à déposer un permis d'aménager le 8 décembre 2021.

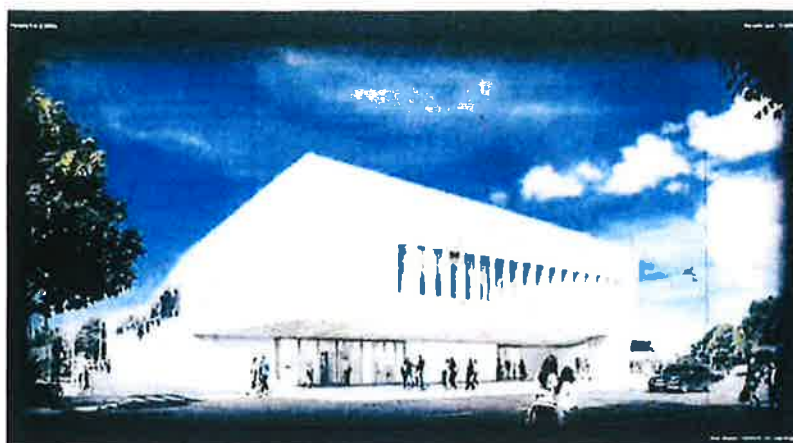
Le permis d'aménager a alors été adressé pour instruction le 21/12/2021 et sera délivré en 2022.

Le dossier technique de viabilisation publique niveau PRO a été élaboré en parallèle. La consultation d'entreprises (niveau DCE) sera lancée après obtention du permis d'aménager.

Étude de programmation de l'équipement public :

Les études programmatiques de l'équipement public (salle polyvalente et dojo) ont été finalisées en 2021 permettant à la ville de Lambesc de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, par contrat de mandat séparé, les études techniques et la réalisation de l'équipement.

Pour mémoire, dans le cadre de ce mandat d'étude, un concours d'architecte a été lancé le 26 avril 2021 et au terme de la procédure, le jury réuni le 13 décembre 2021 a retenu le projet du groupement formé autour du cabinet d'architecte GULIZZI.



Commercialisation

Pôle Santé :

La commercialisation du lot pour la réalisation du Pôle Santé est dépendante de l'obtention du permis d'aménager.

Le groupe de promotion ETISSA / ANTEA qui s'est positionné afin de réaliser le Pôle Santé a été agréé par le Conseil Municipal du 8 décembre 2021 pour acquérir le lot dédié et réaliser le programme. Pour mémoire ce groupe a déjà réalisé les Pôles Santé d'Aix en Provence la Duranne et de Simiane Collongue. La promesse de vente est programmée au premier trimestre 2022.

Logements sociaux :

La commercialisation du lot pour réaliser des logements sociaux sera réalisée directement par la Ville.

Prospective 2022

- Obtention du Permis d'Aménager,
- Lancement des travaux de viabilisation,
- Signature d'une promesse de vente pour le Pôle Santé et dépôt du Permis de Construire.

Réalisation budget 2021

Ligne	Intitulé	prévision	réalisé	écart
		2021	2021	
	DEPENSES	408 600	91 432	-317 168
1	ETUDES	70 000	32 702	-37 298
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	243 600		-243 600
4	HONORAIRES	50 000	26 248	-23 753
5	FRAIS DIVERS	10 000	7 483	-2 518
7	CHARGES FINANCIERES	10 000		-10 000
8	REMUNERATIONS	25 000	25 000	0
	RECETTES	998 600	755 376	-243 224
2	PARTICIPATIONS	998 600	755 000	-243 600
201	Participations concédant	755 000	755 000	0
202	Participations apport en nature terrain	243 600		-243 600
5	PRODUITS FINANCIERS		376	376

DEPENSES

- **ETUDES :**

Les dépenses 2021, 32 702 € concernent d'une part, les études de structure et de pollution de sol et d'autre part, les études d'ingénierie culturelle et sportive pour finaliser la pré-programmation de l'équipement public conformément au contrat de concession.

Aucune autre dépense n'a été nécessaire.

Les études de perméabilité des sols et de réseaux liées à la viabilisation du site sont programmées début 2022 en accompagnement du DCE ce qui explique l'écart de -37 298 € entre les prévisions 2021 et le réalisé.

- **ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS :**

L'achat du terrain de la Ville prévue en 2021 est reporté début 2022 après obtention du permis d'aménager, ce qui explique l'écart de - 283 600 €.

- **TRAVAUX :**

Les travaux de viabilisation publique de l'opération étaient prévus à partir de 2022.

- **HONORAIRES :**

En 2021, 26 248 € ont été dépensés correspondant aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour réaliser le permis d'aménager et les études technique de viabilisation du lotissement (niveau PRO). Le rythme de la facturation des honoraires réalisés en 2021 a été moindre que les prévisions, ce qui explique l'écart (- 23 753 €)

- **FRAIS DIVERS :**

En 2021, 7 483 € ont été dépensés correspondant aux frais de communication et frais de reprises des différents scénarios d'aménagement demandés par le comité de pilotage. Le montant des frais divers est légèrement moindre que les prévisions (-2518 €).

- **CHARGES FINANCIERES :**

Aucune charge financière en 2021. Aucun recours à l'emprunt n'a été nécessaire.

RECETTES

- **PARTICIPATIONS :**

La participation du concédant enregistrée en 2021 est de 755 000 € conformément aux dispositions du contrat de concession. Aucun écart constaté.

La participation en apport en nature correspondant au terrain de la Ville qui sera cédé à la SPLA, comme exposé au paragraphe ci-avant : acquisitions. Le terrain sera cédé en 2022 ce qui explique l'écart entre les prévisions et le réalisé.

- **PRODUITS FINANCIERS :**

Ils sont constatés annuellement, soit en 2021 : 376 €.

3. Bilan prévisionnel, Plan de trésorerie et planification de l'opération

La note suivante présente le commentaire financier du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie. Elle expose également la planification de l'opération.

Ligne	Intitulé	Budget 2016	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	Bilan		
		initial	Total	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	97	745 852	81 909	663 944	14 390	-672 271	87 971	87 874
	PRODUITS								
1	ETUDES	70 000	35 890	3 188	32 702	34 110		70 000	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	243 600				331 000		331 000	87 400
3	TRAVAUX	1 018 000				440 000	578 000	1 018 000	
4	HONORAIRES	103 000	26 248		26 248	40 000	36 753	103 001	
5	FRAIS DIVERS	30 000	7 483		7 483	10 000	12 518	30 001	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS								
7	CHARGES FINANCIERES	30 000				15 000	15 000	30 000	
8	REMUNERATIONS	90 000	40 000	15 000	25 000	20 000	30 000	90 000	
	CHARGES								
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	270 000				357 500		357 500	87 500
2	PARTICIPATIONS	1 314 600	855 000	100 000	755 000	547 000		1 402 000	87 400
201	Participations concédant	1 071 000	855 000	100 000	755 000	216 000		1 071 000	
202	Participations apport en nature terrain	243 600				331 000		331 000	87 400
3	SUBVENTIONS								
4	AUTRES PRODUITS								
5	PRODUITS FINANCIERS	97	472	97	376			472	375
501	produits financiers	97	472	97	376			472	375
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS								
	FINANCEMENT								
	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)								
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)								
2	AVANCES (REBOURSEMENT)								
3	TRESORERIE (SORTIES)								
	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)								
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)								
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)								
3	TRESORERIE (ENTREES)								
	TRESORERIE			100 097	31 083	760 242	87 971	87 971	
	TRESORERIE PERIODE	-43 649	31 083	100 097	-69 013	729 159	-672 271	87 971	
	TRESORERIE CUMUL			100 097	31 083	760 242	87 971	87 971	

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 1 672 000 € en augmentation de 87 401 €

Il se décompose comme suit :

- **Etudes préalables 70 000 €.** Ce montant est inchangé par rapport au dernier bilan.

- **Acquisition foncière : 331 000 € en augmentation de + 87 400 €.** Ce montant correspond à la cession par la Ville à la SPLA du terrain nécessaire à la réalisation Pôle Santé. Le prix du terrain avait été estimé à 243 000 € selon les éléments connus en 2020. L'avis des domaines du 12 aout 2021 fixe un montant supérieur. S'agissant d'un apport en nature de la collectivité, cette dépense de l'opération est compensée en recette par un montant équivalent de participation.

- **Travaux : 1 018 000 €.** Ce montant est inchangé par rapport à 2020.

Les travaux de viabilisation publique de l'opération sont prévus en 2022 et 2023. Deux phases sont programmées selon les besoins (phase 1: Pôle Santé et phase 2: équipement public salle polyvalente/dojo).

Honoraires : 103 000 €. Ce montant est inchangé par rapport à 2020.

Frais divers : 30 000 €. Aucun changement par rapport au dernier bilan.

Charges financières 30 000 €. Ce montant est inchangé par rapport à 2020. Cette dépense est provisionnée pour couvrir le coût lié à un besoin ponctuel de financement bancaire (article 22.5 du contrat de concession).

Rémunération : 90 000 €. Il s'agit de rémunération de l'aménageur. Le montant est inchangé par rapport à 2020.

> Recettes :

Le montant des recettes est arrêté à 1 759 972 € en augmentation de 175 275 € par rapport au dernier bilan 2020.

Il se décompose comme suit :

- **Cession : 357 500 €** en augmentation de 87 500 €. Cette cession correspond à la vente du lot n°1 Pôle Santé. Le prix de cession a été arrêté à 250 € HT pour 1 430 m² SDP soit 357 500 € conformément à la délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021. L'acte de vente est programmé en 2022.

- **Participation du concédant 1 402 000 €** en augmentation de 87 400 €.

Elle se décompose en un apport en numéraire **1 071 000 €** et un apport en nature **331 000 €**. Il est à noter que l'apport en nature (terrain) est réajusté selon l'estimation rendue par France Domaine le 12 août 2021 soit 331 000 €.

- Produit financiers :

Ils sont constatés annuellement, soit en 2021 : 376 €.

> Résultats d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2021 s'établit à + 87 971 € en augmentation de 87 874 € par rapport au dernier bilan lié principalement à l'augmentation du prix de cession du lot n°1 pour le Pôle Santé.

>Financement

Le financement de l'opération est assuré par les participations de la collectivité et la recette de cession des charges foncières du Pôle Santé. La trésorerie est positive.

4. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement des espaces publics du projet, il sera mis en œuvre :

- Un système de rétention des eaux pluviales qui favorise l'infiltration dans le sol des eaux récoltées,
- Des revêtements de stationnement perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- Un éclairage à LED des voiries permettant l'économie d'énergie,
- La plantation d'essences végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau.

5. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

Aucune acquisition en 2021.

Cessions :

Aucune cession en 2021

6. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Aucune convention d'avance de trésorerie n'a été sollicitée.

7. Subventions

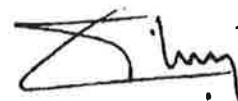
Aucune subvention n'a été sollicitée

8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Il n'est pas prévu sur cette opération de recours à l'exercice des prérogatives publiques.

Les membres du Conseil Administration adoptent le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES



Le Directeur
Thierry COLOMBERO