



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 AVRIL 2024**

.....

**29. Commune de Lambesc- Concession d'aménagement des services techniques – CRFA 2023**

**1- Introduction**

La Ville de Lambesc est propriétaire d'un terrain d'environ 11 800 m<sup>2</sup>, 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 qui s'achève en octobre 2024.

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 »,

Une salle polyvalente sera réalisée sur un lot du lotissement. La conception de cette salle a été confiée par la Commune à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'une convention de mandat.

**2- Note de conjoncture**

La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2023 de l'opération.

**↓ Procédures**



1

## Permis d'aménager



Le permis d'aménager a été délivré le 28 mars 2022.

Un modificatif a été obtenu le 04 août 2022 afin que la Ville de Lambesc soit cotitulaire de cette autorisation d'urbanisme.

### ↓ Travaux

Les marchés ont été notifiés le 3 novembre 2022 permettant de démarrer les travaux en début d'année 2023.

- Lot 1 : VRD terrassement t **TMP-SATR**
- Lot 2 : Eclairage public **SYNERGITECH**
- Lot 3 : Espaces verts **CALVIERE**
- Lot 4 : Démolition **DSD**

En fin 2023, 80% de la masse des travaux est réalisée. L'hypothèse de scinder en 2 phases les travaux de viabilisation dans l'attente de la réalisation de la salle polyvalente a été abandonnée. L'ensemble des travaux s'achèvera ainsi en avril 2024 en corrélation avec la livraison du Pôle Santé.

### ↓ Commercialisation

#### Pôle Santé :

L'acte de vente avec le groupe de promotion ETISSA / ANTEA agréé pour réaliser le Pôle Santé a été signé le 09 mai 2023.

#### Prospective 2024

- Réception des travaux de viabilisation
- Ouverture du Pôle Santé
- Lancement des travaux de la salle polyvalente/dojo
- Clôture de l'opération

#### Réalisation budget 2023

prévision	réalisé	écart
-----------	---------	-------

Ligne	Intitulé	2023	2023	
	<b>DEPENSES</b>	<b>1 311 933</b>	<b>1 281 863</b>	<b>-30 070</b>
1	ETUDES	0	0	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	331 000	332 125	+1 125
3	TRAVAUX	900 383	896 158	-4 225
4	HONORAIRES	32 032	26 391	-5 641
5	FRAIS DIVERS	21518	0	-21 518
7	CHARGES FINANCIERES	7 000	7 190	+190
8	REMUNERATIONS	20 000	20 000	0
	<b>RECETTES</b>	<b>688 500</b>	<b>711 391</b>	<b>+22 891</b>
1	CESSION TERRAINS	357 500	375 375	+17 875
2	PARTICIPATIONS	331 000	331 000	0
201	Participations concédant			0
202	Participations apport en nature terrain	331 000	331 000	0
5	PRODUITS FINANCIERS		5 016	+5 016

## DEPENSES

- **ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :**

Il s'agit de l'achat du terrain à la Ville devant être commercialisé pour le Pôle Santé. Le montant d'acquisition de 331 000 € est compensé en recette de participation du concédant. On note sur l'exercice 2023 un écart de +1 125€ lié aux frais d'acte.

- **TRAVAUX :**

Les travaux de viabilisation ont démarré. Le montant constaté en 2023, 896 158€ est sensiblement équivalent à l'estimation projetée, 900 383€, soit un écart de -4 225€.

- **HONORAIRES :**

En 2023, les honoraires de maîtrise d'œuvre 26 391€ enregistrées sont sensiblement moindre que les prévisions. On note un écart de -5 641€ lié au rythme de la facturation.

- **FRAIS DIVERS :**

En 2023, aucun frais divers n'a été nécessaire.

- **CHARGES FINANCIERES :**

Les charges financières représentent 7 190€ correspondant au cautionnement des travaux engagés et permettant la commercialisation anticipée du lot « Pôle Santé » (caution jointe dans le permis d'aménager). Les charges enregistrées sont quasiment égales aux prévisions, écart de +190€.

- **REMUNERATION :**

Aucun changement entre les prévisions et le réalisé en 2023

## RECETTES

- **CESSION DE TERRAINS :**

La cession du lot « Pôle Santé » a été enregistrée le 9 mai 2023. Le montant de la vente est de 375 375€ conformément au prix arrêté de 250€ HT / m<sup>2</sup> SDP par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021. L'écart de +17 875€ du prix de vente est lié à l'actualisation de la vente calculée sur la variation de l'indice TPO1.



• **PARTICIPATIONS :**

La participation du concédant enregistrée en 2023 est de 331 000€ conformément aux dispositions du contrat de concession. Aucun écart constaté. Cette participation correspond à l'apport en nature du terrain de la Ville cédé à la SPLA comme exposé au paragraphe ci-avant « acquisitions ».

• **PRODUITS FINANCIERS :**

Ils sont constatés annuellement, soit en 2023 : 5 016€.

a. 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	Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		352 961	923 433	-570 472	-331 194	21 767	21 767
	<b>DEPENSES</b>	1 765 785	1 435 715	153 852	1 281 043	331 194	1 766 909	1 125
1	ETUDES	36 790	36 790	36 790			36 790	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	331 000	332 125		332 125		332 125	1 125
3	TRAVAUX	1 179 183	896 958	800	896 158	282 225	1 179 183	
4	HONORAIRES	78 002	67 360	40 970	26 391	10 642	78 002	
5	FRAIS DIVERS	30 001	8 483	8 483		21 518	30 001	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	20 809	14 000	6 809	7 190	6 809	20 809	
8	REMUNERATIONS	90 000	80 000	60 000	20 000	10 000	90 000	
9	Reprise TVA							
	<b>RECETTES</b>	1 765 785	1 788 676	1 077 285	711 391		1 788 676	22 891
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	357 500	375 375		375 375		375 375	17 875
2	PARTICIPATIONS	1 402 000	1 402 000	1 071 000	331 000		1 402 000	
201	Participations concédant	1 071 000	1 071 000	1 071 000			1 071 000	
202	Participations apport en nature terrain	331 000	331 000		331 000		331 000	
3	SUBVENTIONS							
4	AUTRES PRODUITS							
5	PRODUITS FINANCIERS	6 285	11 301	6 285	5 016		11 301	5 016
501	produits financiers	6 285	11 301	6 285	5 016		11 301	5 016
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS							
9	Reprise TVA							
	<b>FINANCEMENT</b>							
	<b>AMORTISSEMENTS</b>							
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)							
2	AVANCES (REBOURSEMENT)							
3	TRESORERIE (SORTIES)							
	<b>MOBILISATIONS</b>							
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)							
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)							
3	TRESORERIE (ENTREES)							
	<b>TRESORERIE</b>			918 028	253 524	21 767	21 767	

> Dépenses : 1 766 909€ en augmentation de + 1 125€

L'ensemble des postes de dépenses sont détaillés ci-après :

- Etudes préalables 36 790€ aucune variation constatée.

- **Acquisition foncière : 332 125€.** Ce montant correspond à la cession par la Ville à la SPLA du terrain nécessaire à la réalisation Pôle Santé. S'agissant d'un apport en nature de la collectivité, cette dépense de l'opération est compensée en recette par une participation. On note une augmentation de 1 125€ liée aux frais d'acte.

- **Travaux : 1 179 183€.** Le montant de ce poste est inchangé. Il sera éventuellement réajusté si besoin selon les aléas de chantier. Les travaux s'achèveront en 2024.

**Honoraires : 78 002€.** Le montant de ce poste est inchangé, seule la répartition 2023 - 2024 est ajustée selon le besoin constaté.

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

**Charges financières 20 809€.** Ce montant est inchangé. Ces frais sont liés au cautionnement des travaux de viabilisation pour la vente anticipée du lot « Pôle Santé ».

**Rémunération : 90 000€.** Il s'agit de rémunération de l'aménageur. Le montant est inchangé par rapport à 2022.

#### > Recettes :

**Le montant des recettes 2022 est arrêté à 1 788 676€ en augmentation de 22 891€ par rapport au dernier bilan 2022.**

Il se décompose comme suit :

- **Cession : 375 375€.** Cette cession correspond à la vente du lot n°1 Pôle Santé. Le prix de cession a été arrêté à 250€ HT/m SDP. On note une augmentation de ce poste de 17 875€ lié à l'actualisation du prix de vente calculé sur la variation de l'indice TPO1.

- **Participation du concédant 1 402 000€** sans changement par rapport à l'exercice précédent.

Elle se décompose en un apport en numéraire 1 071 000€ et un apport en nature 331 000€.

#### - **Produit financiers :**

Ce poste est en augmentation de 5 016€ qui correspondent aux produits financiers réalisés en 2023.

#### > **Résultats d'exploitation**

Le résultat d'exploitation 2023 est en augmentation de +21 767€ par rapport au dernier bilan. Cette augmentation provient principalement de l'indexation du prix de vente du terrain Pôle Santé et des produits financiers.

#### > **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.

### **b. 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.

### c. Acquisitions / cessions

#### Acquisitions :

Acquisition en 2023 par la SPLA du terrain Ville constituant le lot Pôle Santé.

DATE ACTE AUTHENTIQUE	NATURE DU BIEN	ADRESSE ET REFERENCE CADASTRAL	SUPERFICIE	CEDANT	PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT
14 mars 2023	Parcelle de terrain	CN 933	2 545 m <sup>2</sup>	Mairie de LAMBESC	Valeur 331 000 € HT Apport en nature

#### Cessions :

En 2023 cession par la SPLA du lot Pole santé.

DATE ACTE AUTHENTIQUE	NATURE DU BIEN	ADRESSE ET REFERENCE CADASTRAL	SUPERFICIE	ACQUEREUR	PRIX
9 mai 2023	Parcelle de terrain Lot n° 1 du lotissement	CN 933	2 545 m <sup>2</sup>	SCCV LA GRANGE (ETISSA ANTEA)	375 375 € HT

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

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

### e. Subventions

Aucune subvention n'a été sollicitée

### f. 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 d'Administration adoptent le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 013-211300504-20240918-DB\_2024\_114-DE

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



**Le Président  
Eric CHEVALIER**

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le



ID : 013-211300504-20240918-DB\_2024\_114-DE