



## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

### 24. Commune de Lambesc – Requalification du terrain des Services Techniques de Lambesc – CRFA 2024

#### 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 était occupé par l'ancien bâtiment des Services Techniques.

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 2024 de l'opération.

 1



⬇ Travaux

M

Le 20 juin 2024 les travaux d'aménagement des espaces publics se sont achevés et ont été réceptionnés sans réserve en septembre 2024.

La remise d'ouvrage à la collectivité a été prononcée le 7 octobre 2024.

La garantie de parfait achèvement prendra fin le 28 septembre 2025.

## 📌 Commercialisation

### Pôle Santé :

Au cœur de cette transformation du site le pôle santé constitue un élément majeur du projet. Il répond aux besoins croissants en matière de soins de proximité. Avec ses 1366m² et une diversité de praticiens, ce centre médical allie un design fonctionnel à une organisation pensée pour un accueil optimal. Ce nouvel équipement participe à l'attractivité de la commune tout en offrant un meilleur accès aux services de 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.

Le pôle santé a ouvert ses portes en 2024 en coordination avec l'achèvement des travaux de voirie.

## 📌 Evolution du contrat

En 2024, un avenant n°1 au contrat de concession a été conclu afin :

- D'acter le coût réel des dépenses d'aménagement, initialement estimées au stade Avant-Projet (AVP) et sur la base d'un phasage technique de travaux différent de celui retenu par le concédant,
- D'augmenter la participation financière du concédant, à hauteur de 208 283 € HT, pour tenir compte de la réévaluation du coût global des travaux.

## Prospective

Après la fin de l'année de garantie de parfait achèvement (le 28 septembre 2025), l'opération sera définitivement clôturée comptablement.

### 3. Réalisation budget 2024

		Prévision	Réalisé	Écart
Ligne Intitulé		2024	2024	
	DEPENSES	331 194	467 642	136 448
1	ETUDES	0	1 850	1 850
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0	3 713	3 713
3	TRAVAUX	282 225	427 113	144 888

4	HONORAIRES	10 642	11 072	430
5	FRAIS DIVERS	21 518	4 872	-16 646
7	CHARGES FINANCIERES	6 809	9 023	2 214
8	REMUNERATIONS	10 000	10 000	0
	RECETTES	0	209 459	209 459
1	CESSION TERRAINS	0	0	0
2	PARTICIPATIONS	0	208 283	208 283
201	Participations concédant	0	0	0
202	Participations apport en nature terrain	0	0	0
5	PRODUITS FINANCIERS		1 176	1 176

Analyse des écarts prévision 2024 / réalisé 2024 :

## DÉPENSES

### 1. Études

L'écart de 1 850 € correspond aux études supplémentaires nécessaires à la réalisation du bâti du poste transformateur. En effet, ENEDIS n'étant pas en mesure de livrer une coque dans les délais requis, il a été nécessaire de prendre en charge cette composante. Une Déclaration Préalable (DP) a également dû être déposée.

### 2. Acquisitions et frais liés

L'écart de 3 713 € résulte de la régularisation des frais d'actes liés à l'acquisition foncière.

### 3. Travaux

L'écart de 144 888 € est lié à l'ajustement du coût réel des travaux, initialement estimé au stade Avant-Projet (AVP) et sur la base d'un phasage technique différent de celui finalement retenu par le concédant.

### 4. Honoraires

L'écart de 430 € reflète l'ajustement du montant réellement nécessaire pour couvrir les honoraires afférents à l'opération.

### 5. Frais divers

L'écart de -16 646 € correspond à un moindre besoin que celui initialement estimé.

### 6. Charges financières

L'écart de 2 214 € est lié au paiement des derniers frais relatifs à la garantie bancaire de parfait achèvement, contractée lors du Permis d'Aménager.

## RECETTES

### 1. Participations



Le bilan de l'opération est équilibré par une participation de la collectivité, réajustée en 2024 pour tenir compte des dépenses réelles. Ce montant, fixé à 208 283 €, a été formalisé par un avenant au contrat de concession.

#### 4. 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 2023	2024		Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	21 766	94 777	352 961	-258 184	-69 104	25 673	3 907
	DEPENSES	1 766 910	1 903 357	1 435 715	467 642	69 104	1 972 461	205 551
1	ETUDES	36 790	38 640	36 790	1 850		38 640	1 850
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	332 125	335 837	332 125	3 713		335 837	3 712
3	TRAVAUX	1 179 183	1 324 070	896 958	427 113	64 190	1 388 260	209 077
4	HONORAIRES	78 002	78 432	67 360	11 072	1 000	79 432	1 430
5	FRAIS DIVERS	30 001	13 355	8 483	4 872	3 914	17 269	-12 732
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	20 809	23 023	14 000	9 023		23 023	2 214
8	REMUNERATIONS	90 000	90 000	80 000	10 000		90 000	
	RECETTES	1 788 676	1 998 135	1 788 676	209 459		1 998 135	209 459
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	375 375	375 375	375 375			375 375	
2	PARTICIPATIONS	1 402 000	1 610 283	1 402 000	208 283		1 610 283	208 283
201	Participations concédant	1 071 000	1 279 283	1 071 000	208 283		1 279 283	208 283
202	Participations apport en nature terrain	331 000	331 000	331 000			331 000	
3	SUBVENTIONS							
4	AUTRES PRODUITS							
5	PRODUITS FINANCIERS	11 301	12 477	11 301	1 176		12 477	1 176
501	produits financiers	11 301	12 477	11 301	1 176		12 477	1 176
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS							
	FINANCEMENT							
	AMORTISSEMENTS							
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)							
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)							
3	TRESORERIE (SORTIES)							
	MOBILISATIONS							
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)							
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)							
3	TRESORERIE (ENTREES)							
	TRESORERIE			253 524	91 832	25 673	25 673	

> Dépenses : 1 972 461€ en augmentation de + 205 551 €

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

- **Etudes préalables 38 640 €** en augmentation de 1850 € correspondant aux études supplémentaires nécessaires à la réalisation du bâti du poste transformateur.

- **Acquisition foncière : 335 837€.** 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 3 712€ liée à une régularisation de frais d'acte.

- **Travaux : 1 388 260€.** En augmentation de 209 077€. L'augmentation des dépenses de travaux s'explique par un réajustement du coût réel, initialement estimé au stade Avant-Projet (AVP) et sur la base d'un phasage technique qui a depuis été modifié. Les travaux se sont achevés en 2024 néanmoins en 2025, 64 190€ sont provisionnés pour régler les dernières factures non reçues au 31 12 2024, date d'arrêt de l'exercice comptable.

- **Honoraires : 79 432€.** Le montant de ce poste est ajusté + 1 430 € aux besoins de la clôture de l'opération avec la réalisation de prestations de géomètre.

- **Frais divers : 17 269€.** Ce poste est réduit de - 12 732€ pour tenir compte des seuls besoins pour achever l'opération. Solde d'une facture ENEDIS liée à une intervention de consignation de ligne et frais de reprographie pour la clôture de l'opération.

- **Charges financières 23 023€.** Ce montant est ajusté aux frais réellement liés au cautionnement des travaux de viabilisation pour la vente anticipée du lot « Pôle Santé » +2 214€.

- **Rémunération : 90 000€.** Il s'agit de rémunération de l'aménageur. Le montant est inchangé par rapport à 2023.

#### > Recettes :

**Le montant des recettes 2024 est arrêté à 1 998 135€ en augmentation de 209 459€ par rapport au dernier bilan 2023.**

Il se décompose comme suit :

- **Cession : 375 375€.** Cette cession correspond à la vente du lot n°1 Pôle Santé.

- **Participation du concédant : 1 279 283 €** en augmentation de 208 283€ conformément à l'avenant n°1 au contrat de concession qui avait pour objet d'ajuster la participation du concédant au coût réel des dépenses d'aménagement de l'opération.

- **Un apport en nature : 331 000€** correspondant à l'apport en nature du foncier.

- **Produit financiers : en augmentation de 1 176€** qui correspondent aux produits financiers réalisés en 2024.

#### > Résultats d'exploitation

Le résultat d'exploitation 2024 est en augmentation de +3 907 € par rapport au dernier bilan.

#### >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.

### 5. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement des espaces publics du projet, il a été 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,
- Des revêtement de sol claire à faible albédo thermique,
- Un éclairage à LED des voiries permettant l'économie d'énergie,
- La plantation d'essences végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau.

## **6 Acquisitions / cessions**

### Acquisitions :

Sans objet en 2024

### Cessions :

En 2023, cession par la SPLA du lot Pole santé.

Sans objet en 2024

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

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

## **8. Subventions**

Aucune subvention n'a été sollicitée

## **9. 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 financier à la collectivité.**

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 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le



ID : 013-211300504-20250917-DB\_2025\_086-DE