

2021_CT2_522

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne

Le 30 novembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Château Saint Hilaire, La Plantade – RD19, Route d'Aix à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Monsieur Roger PELLENC, Président suppléant du Territoire, le 23 novembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCHAUT Romain – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : BENKACI Moussa donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BIANCO Kayané donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – FREGEAC Olivier donne pouvoir à LANGUILLE Vincent – GARCIN Eric donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – MALLIÉ Richard donne pouvoir à GERARD Jacky – MORBELLI Pascale donne pouvoir à GACHON Loïc – PAOLI Stéphane donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle donne pouvoir à AMAR Daniel – RUIZ Michel donne pouvoir à MARTIN Régis – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : TERME Françoise

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi Zones d'activités

■ Séance du 30 novembre 2021

05_1_01

■ **Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne**

Le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

La réalisation de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat a été confiée à la SEMAG (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région) en 2008 en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Cette opération a pour objectif de permettre l'implantation d'entreprises en aménageant les 14 ha de cet ancien site minier en zone d'activités économiques permettant de commercialiser 19 lots de 1 400 m² à 4 000 m² de terrain.

Cette opération a fait l'objet de 4 avenants passés entre la SEMAG et la Commune de Gardanne afin d'ajuster le bilan de l'opération en fonction des travaux à réaliser et des recettes de commercialisation escomptées. En effet, les économies sur le montant des travaux et l'augmentation des recettes de commercialisation ont permis d'optimiser le bilan financier. Sa durée initiale de 10 ans a également été prolongée par l'avenant n°1 pour une durée supplémentaire de 2 ans.

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 du CGCT que les Communes n'avaient pas transférées à leur ancien EPCI d'appartenance. La Métropole Aix-Marseille-Provence est donc, à compter de cette date, en charge de la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » sur l'ensemble de son territoire.

Par le biais d'une convention de gestion, la Commune de Gardanne est en charge, jusqu'à fin 2021 et sous certaines conditions, du pilotage et du suivi de la concession d'aménagement confiée à la SEMAG pour l'achèvement de l'opération du Pôle Yvon Morandat.

Néanmoins, la Métropole est substituée de plein droit à la Commune de Gardanne dans la concession depuis le 1^{er} janvier 2018, et devra, à l'issue de l'opération, récupérer l'ensemble des ouvrages de sa

M é t r o p o l e A i x - M a r s e i l l e - P r o v e n c e

compétence, voirie et espaces verts, dont elle assurera la gestion. En mai 2020, un avenant n°5 a été signé entre la Métropole et la SEMAG afin d'ajuster les missions du concessionnaire sur la gestion des équipements, et de prolonger la durée de la concession.

Par ailleurs, la Métropole en tant que concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment par le biais du compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme qu'il convient d'approuver.

Dans le cadre du traité de concession du Pôle Yvon Morandat, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir la propriété à l'amiable, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, gérer les biens acquis ;
- Procéder à toutes études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Démolir les bâtiments ou équipements existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics ;
- Réaliser toutes les études opérationnelles et tous les travaux concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe de la convention de concession, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération. Réaliser toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

L'article 16 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 juin de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel global actualisé ;
- Le plan global de trésorerie actualisé ;
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques 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 ;
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La SEMAG assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. La commercialisation des terrains est soumise à un agrément du Comité réuni 2 fois dans l'année.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Le rapport au Conseil d'Administration de la SEMAG du 14 octobre 2021 a présenté le CRAC 2020.

Compte rendu de l'année 2020

Durant l'année 2020, les actions suivantes ont été menées :

- Réalisation de travaux rendus nécessaires par la commercialisation des lots. Le marché de travaux arrivant à son échéance, un nouveau marché à bons de commande a été lancé et attribué. Il permet d'assurer la réalisation de travaux liés à la commercialisation des lots mais aussi des travaux d'urgence.
- Poursuite de la commercialisation avec trois signatures de promesse de vente, pour une activité tertiaire et deux entreprises industrielles.

Conformément aux modalités de versement prévues dans le Traité de concession et dans la convention de gestion, la participation aux équipements publics correspondant aux années 2018, 2019 et 2020 (1 344 159 €HT/1 612 991€TTC), a été échelonnée sur 2019 et 2020. Toutefois, des décalages de perception de ces versements ont entraîné un ajustement des recettes annuelles du bilan de l'opération. Ainsi, la totalité de la participation aux équipements publics précitée est comptabilisée dans les recettes du bilan 2020.

Par ailleurs, la Métropole et la Commune ont souhaité ajuster les missions confiées à l'aménageur. Ainsi, l'avenant n°5 approuvé par le Bureau de la Métropole en mai 2020 a permis de confier à la SEMAG des missions de garde, de gestion et d'entretien des ouvrages relevant de sa compétence jusqu'à la clôture de l'opération. Cet avenant a également prolongé la durée de la concession de deux années supplémentaires, jusqu'en 2022 afin de finaliser la commercialisation des lots dans les meilleures conditions. Les missions complémentaires confiées à la SEMAG ont nécessité une augmentation du montant de la participation pour remise d'ouvrage de 96 000 €TTC.

Le montant total de la participation aux équipements publics s'élève désormais à 2 006 400 € TTC sur la durée de la concession. La participation complémentaire de 96 000 €TTC sera versée sur 2021 et 2022.

Pour finir, suite à l'allongement de la durée de la concession, la SEMAG a dû solliciter un emprunt complémentaire de 2 millions d'euros, afin de consolider sa trésorerie et de pouvoir faire face aux dépenses futures. Par délibération en date du 31 juillet 2020, la Métropole a accordé à la SEMAG une garantie d'emprunt solidaire à hauteur de 80%.

Evolution du bilan

Le bilan 2020 est stable par rapport au bilan approuvé au CRAC 2019, avec un montant de dépenses de 11 712 362€ et un montant de recettes de 11 708 235€. La participation du concédant restant à verser s'élève à 96 000€TTC sur deux ans (48 000€ en 2021 et 48 000€ en 2022).

Perspectives 2021

La Commune et la Métropole souhaitent étendre les missions confiées à l'aménageur dans le cadre d'un nouvel avenant. En effet, la commercialisation du « bâtiment électrique », apporté en nature par la Commune de Gardanne, sera confiée à la SEMAG dans le cadre de la concession.

Métropole Aix-Marseille-Provence

Il s'agira également de prolonger une nouvelle fois la durée de la concession afin de procéder à la cession du « bâtiment électrique » mais également de finaliser la commercialisation, ralentie par la crise du COVID19.

Les autres actions prévues en 2021 sont les suivantes :

- Poursuite de la commercialisation ;
- Signature des compromis avec les prospects agréés et signature de l'ensemble des actes de vente des lots sous compromis ;
- Poursuite des engagements des démarches QDM, Ecoquartier, Parc + ;
- Développement des services dédiés aux usagers et du champ d'action de l'ASL ;
- Renforcement des supports et actions de communication.

Le bilan établi par la SEMAG présentant les dépenses et les recettes prévisionnelles pour 2021 ainsi que le bilan actualisé est annexé à la présente délibération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°FAG 027-6764/19/CM du Conseil de la Métropole du 26 septembre 2019 approuvant la convention de gestion avec la Commune de Gardanne relative à la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » pour la poursuite de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat ;
- La délibération n°FBPA 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- La décision n°20/402/D approuvant l'avenant n°5 au traité de concession avec la SEMAG relatif à l'aménagement du Pôle Yvon Morandat sur la Commune de Gardanne ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, emploi et agriculture du 16 novembre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le rapport du conseil d'administration de la SEMAG en date du 14 octobre 2021 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2020 de la concession de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC2020) de la SEMAG relatif à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Article 2 :

Le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.



AMENAGEMENT DU SITE DU Puits MORANDAT

-

CONCESSION D'AMENAGEMENT

-

NOTE DE CONJONCTURE PREALABLE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DÉCEMBRE 2020

SOMMAIRE

A. Préambule	
la concession	3 B. Objet de
1. Traité de concession	4
2. Convention de gestion ville de Gardanne / Métropole Aix Marseille Provence (CT Aix en Provence)	4
3. Programme général	5
4. Missions du concessionnaire	6
C. Évolution de l'opération	7
1. Permis d'aménager	7
2. Acquisition des terrains par la SEMAG	8
Commercialisation des parcelles (avancement à décembre 2020)	8
3. 8	
4. Cahier des Charges de Cession de Terrain (3CT) et Association Syndicale Libre (ASL)	11
5. Services et animation du site	12
6. Développement Durable : engagements, labels et distinctions	13
7. Travaux d'aménagement	14
8. Missions de maîtrise d'œuvre et d'urbaniste	16
9. Gestion provisoire du site et évènements 2020	17
10. Puits de Sciences : Cité des Sciences de la Métropole Aix Marseille Provence et de la Région SUD au Pole Yvon Morandat à Gardanne	17
11. Innovation sociale	19
12. Communication et marketing territorial	19
13. Aléas techniques	21
D. Éléments financiers au 31 décembre 2020 - CRACL actualisé 2020	
21 E. ANNEXES	23

A. PRÉAMBULE

La commune de Gardanne intervient sur le site du Puits Yvon Morandat dans le cadre de la revitalisation du bassin minier de Provence. Cet ancien carreau minier de 14ha s'inscrit aujourd'hui dans une nouvelle dynamique avec la création d'un Pôle ayant pour vocation de favoriser l'implantation de TPE/PME innovantes engagées dans une démarche d'économie sociale et solidaire. 1 000 emplois directs vont ainsi être créés et plusieurs centaines d'emplois induits. La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa région (SEMAG), Entreprise Publique Locale (EPL) sous le contrôle de ses actionnaires majoritairement publics, intervient en tant que concessionnaire de cet aménagement.

La commune de Gardanne a ainsi l'ambition de valoriser son passé en regardant vers l'avenir par le développement d'un pôle économique, énergétique et culturel de référence de l'aire métropolitaine. La commune de Gardanne investit fortement sur ce site pour favoriser l'implantation d'entreprises de haute technologie en leur proposant, en collaboration avec les collectivités compétentes, une offre immobilière complète et accessible : incubateur (à l'école G. Charpak), hôtel d'entreprises, ateliers relais, locaux banalisés et terrains viabilisés.

Au cœur de l'éco-quartier Yvon Morandat sera implanté « le Puits de Sciences », cité des sciences de Gardanne d'échelle métropolitaine et régionale. Ce Centre de Culture Scientifique, Technique et Industrielle (CCSTI), lieu de rencontre entre sciences, technologies, énergies et activités économiques, sera idéalement situé compte tenu de la synergie qu'un tel équipement aura avec les activités industrielles et celles de recherche et développement prévues sur le site. A l'interface du monde économique et des secteurs scientifiques et éducatifs, le futur équipement culturel sera dédié à tous les publics, avec une attention particulière envers les publics adolescents et jeunes adultes. Il offrira des lieux de découverte, de pratique et de débat dans différents domaines scientifiques, technologiques et même artistiques. Le financement de son fonctionnement sera en partie garanti par les services proposées aux entreprises et en particulier le « living lab nouvelle génération » outil unique de co-construction des savoirs centré sur les usages. Ce modèle de développement par les « workshops » a fait ses preuves et est la marque de fabrique du CES de Las Vegas où les start-ups du territoire ont encore brillé lors de la dernière édition.

Des solutions innovantes de chauffage et de climatisation sont mises en œuvre sur le lotissement en s'appuyant sur des ressources naturelles et renouvelables, en particulier les atouts géothermiques des eaux d'ennoyage de la mine via le plus grand puits minier d'Europe (1100 m de profondeur) présent sur le site ainsi que l'énergie photovoltaïque. Cette démarche participe à la politique volontariste de la Commune de Gardanne consistant à devenir à court terme « Territoire à énergie positive » et à être un véritable laboratoire du concept d'économie circulaire en circuits courts. A cet effet, une filiale de la SEMAG a été créée. Dénommée « Energie Solidaire » et dédiée au développement des énergies renouvelables, elle porte notamment le développement, le financement ainsi que l'exploitation du réseau d'énergie du Puits Y. Morandat.

Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le bâtiment des mineurs (240 kWc) et d'autres sont en cours de développement sur les autres bâtis existants et permettent d'assurer l'autoconsommation de l'installation. Des panneaux solaires hybrides ont également été installés puis une partie de l'énergie sera stockée dans des batteries électrochimiques (240 kWh). L'eau de la mine et l'énergie solaire photovoltaïque sont les ressources naturelles de ce lotissement à énergie positive.

Le réseau d'énergie, déjà fonctionnel, alimentera l'ensemble des parcelles du site et fournira les frigories et calories nécessaires à chacun des abonnés pour répondre à ses besoins en termes de chauffage et climatisation. Les futurs acquéreurs devront se brancher sur ce réseau intelligent recourant à des énergies renouvelables produites localement. Energie Solidaire aura également la capacité d'équiper les toitures des futurs bâtiments du Pôle qui devront s'inscrire dans cette démarche environnementale.

La procédure d'aménagement retenue est celle du lotissement. Le permis d'aménager autorise la commercialisation de 50 lots et 80 000 m² de constructions nouvelles ou de réhabilitations de bâtiments existants. Les travaux de viabilisation du site se feront sur trois tranches d'un an chacune. La première tranche a débuté à l'été 2016, la seconde début 2019 et la troisième a démarré en décembre 2020. La commercialisation se poursuit 14 000m² sont déjà cédés et près de 50 000 m² sont sous compromis. Des services tels qu'un hébergement hôtelier d'une cinquantaine de chambres, une crèche inter-entreprises ainsi que des services de proximité basés sur l'économie sociale et solidaire et l'agriculture locale et raisonnée sont également prévus sur le site afin d'apporter la mixité de fonction indispensable à cet Ecoquartier et Quartier Durable Méditerranéen.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

B. OBJET DE LA CONCESSION

1. Traité de concession

La ville de Gardanne, personne publique concédante, a désigné par délibération du conseil municipal du 16 octobre 2008 (en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 15231 et suivants du code général des collectivités territoriales) et après mise en concurrence, la SEMAG comme concessionnaire de l'opération d'aménagement du Puits Yvon Morandat. La concession a été notifiée en date du 10 décembre 2008.

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement délibérée en 2008, initialement fixée à 8 ans, a été portée à douze années, par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2014 (avenant n°1 au traité de concession, signé le 29 septembre 2014), puis à 14 ans par délibération du conseil de Métropole du 29 mai 2020 (avenant n°5 au traité de concession, signé le 21 août 2020). La fin de la concession est à ce jour fixée au 31 décembre 2022 par le biais de l'avenant n°5.

Avenant n°1 au traité de concession : délibéré en conseil municipal du 26 septembre 2014, convention signée le 29 septembre 2014

- Durée de la concession d'aménagement portée à 12 ans à partir de sa prise d'effet
- Participation de la collectivité au coût de l'opération : participation du concédant fixé à 3 231 496 € TTC dont 3 031 496 € TTC au titre de la remise des ouvrages destinées à entrer dans le patrimoine du concédant et 200 000 € TTC au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

Avenant n°2 au traité de concession : délibéré en conseil municipal du 18 décembre 2015, convention signée le 29 décembre 2015

- Participation de la collectivité au coût de l'opération : participation du concédant fixé à 2 600 000 € TTC dont 2 400 000 € TTC au titre de la remise des ouvrages destinées à entrer dans le patrimoine du concédant et 200 000,00€ TTC au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.
- La participation sous forme d'apport en nature sera intégrée en recettes (participation d'équilibre) et en dépenses (acquisitions) au bilan de l'opération.

Avenant n°3 au traité de concession : délibéré en conseil municipal du 25 septembre 2017,

- Participation de la collectivité au coût de l'opération : participation du concédant fixé à 2 575 200 € TTC dont 1 555 200 € TTC au titre de la remise des ouvrages destinées à entrer dans le patrimoine du concédant et 1 020 000,00€ TTC au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.
- La participation sous forme d'apport en nature sera intégrée en recettes (participation d'équilibre) et en dépenses (acquisitions) au bilan de l'opération.

Avenant n°4 au traité de concession : délibéré en conseil municipal du 25 juin 2018, convention signée le 3 septembre 2018 :

- Participation de la collectivité au coût de l'opération : participation du concédant fixé à 2 930 400 TTC donc 1 910 400 € TTC au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 1 020 000€ TTC au titre d'une participation d'équilibre d opération
- Gardiennage du pôle Morandat en 2018
- Coordination et pilotage du projet « Puits de Sciences »

Avenant n°5 au traité de concession : délibéré en Conseil de Métropole du 29 mai 2020, convention signée le 21 août 2020

- Participation des collectivités au coût de l'opération : participation du concédant fixé à 2 956 400 TTC donc

013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

2 006 400 € TTC au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 842 816 € TTC au titre d'une participation d'équilibre d'opération y compris l'apport en nature -

Gardiennage jusqu'à fin 2020

- Prolongation de la durée de la concession jusqu'à fin 2022 afin d'inclure la période de « clôture administrative » de l'opération (notamment en lien avec la GPA, les RG des marchés travaux, etc.).
- Intégration d'une mission complémentaire de gestion et entretien des ouvrages jusqu'à la fin de la concession en lien avec la modification des modalités de remise des ouvrages et notamment le report de la remise de la totalité des ouvrages en toute fin d'opération
- Modification du chapitre 13 du traité de concession relativement aux modalités de remise des ouvrages
- Modification du chapitre 19 du traité de concession relativement aux modalités de rémunération du concessionnaire (minimum augmentée à 25 000€/an au lieu de 5 000€/an)
- Rappel (en préambule) des transferts de compétence entre la ville de Gardanne et la Métropole

Le versement de la participation d'équipements 2018 (environ 500 k€ HT) au titre de la concession d'aménagement du Pôle Yvon Morandat est intervenu le 7 janvier 2020.

Le versement des participations d'équipement 2019 et 2020 a été réalisé par la Métropole en lien avec la mise en place de la convention de gestion entre la ville de Gardanne et la Métropole (approbation par la séance délibérative de juin 2020). Le retard dans le versement de ces participations a été important, et a impacté très fortement la trésorerie de la concession d'aménagement qui est règlementairement disjointe de la trésorerie de la structure SEMAG.

La SEMAG a été contrainte de ce fait de ralentir très fortement l'avancement des travaux et toutes les dépenses non indispensables liées à l'opération.

Par ailleurs, les demandes répétées du concédant de revoir à la baisse les participations d'équipements et d'augmenter les dépenses dans le même temps (reprises d'aménagements déjà réalisés dans le cadre de la TF et TC1), ont amené le concessionnaire à ne disposer d'aucune marge de manœuvre dans les négociations avec les prospects potentiels et donc à générer des tensions qui ont tendance à ralentir la vitesse de commercialisation.

La Métropole a procédé, en janvier et mars 2020 à la régularisation des participations affectées à la remise d'équipements publics, comme stipulé dans l'article 5.2.2.2 du traité de concession d'aménagement.

2. Convention de gestion ville de Gardanne / Métropole Aix Marseille Provence (CT Aix en Provence)

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1er janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 du CGCT que les communes n'avaient pas transférées à leur ancien EPCI d'appartenance et, notamment, la compétence en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire.

Afin de garantir la continuité du service public jusqu'à la date à laquelle la Métropole soit en mesure d'assurer le plein exercice des compétences transférées, il a donc été nécessaire de pouvoir disposer du concours des communes concernées pour l'exercice des compétences transférées en leur confiant, par convention, conformément à l'article L.5215-27 du CGCT, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant des attributions de la Métropole.

Les articles L. 5215-29 et R. 5215-3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales prévoient des dispositions particulières sur les conditions dans lesquelles sont poursuivies les opérations décidées par les communes avant le transfert des compétences et sur leur financement. Ces conditions sont fixées par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'EPCI et de la commune concernée.

En particulier, l'article R. 5215-4 du CGCT précise que les opérations, autres que les zones d'aménagement concertée, qui ont reçu un commencement d'exécution avant le transfert de compétences soient poursuivies par les communes.

Ainsi, lorsqu'une opération d'aménagement ou de travaux en cours d'exécution participe à la mise en œuvre d'une compétence transférée à une métropole, elle est par principe poursuivie et achevée par la commune selon les modalités financières objet d'un accord entre l'EPCI et la commune.

En l'espèce, par délibération du 5 juillet 2007, la commune de Gardanne a décidé de réaliser le projet d'aménagement du site du Puits Morandat. Ensuite, par délibération du 16 octobre 2008, la commune de Gardanne a décidé de confier à la SEMAG le soin d'assurer la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

C'est dans ce cadre, et à la suite du Conseil de Territoire du 29 février 2019 qui a approuvé la poursuite de l'opération par la commune de Gardanne, qu'une convention de gestion a été établie entre la ville de Gardanne et la Métropole Aix Marseille Provence (territoire du Pays d'Aix), sur le fondement des dispositions conjointes du I de l'article L.5217-7 et de l'article L.5215-27 du Code général des collectivités territoriales. Celle-ci précise notamment qu'à compter du 1^{er} janvier 2019 la Commune sera en charge de la gestion de la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » pour la ZAE du Pôle Yvon Morandat.

3. Programme général

- Surface du lotissement : 14ha
- Nombre maximum de lots : 50
- Surface de planchers maximale à commercialiser : 80 000m²
- L'opération doit permettre la réalisation d'un programme de constructions de bâtiments d'activités, de bureaux et d'hôtellerie sur 10ha. Les 10ha restants du site bénéficieront des aménagements réalisés par l'aménageur nécessaires aux équipements publics et à la desserte des bâtiments existants à vocation culturelle et économique. Les travaux d'aménagement comprennent l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

4. Missions du concessionnaire

Le traité de concession signé entre le concédant et la SEMAG précise les principales modalités de mise en œuvre de l'opération et détaille les missions du concessionnaire, rappelées ci-après :

- a) Acquérir la propriété à l'amiable, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, gérer les biens acquis ;
- b) Procéder à toutes études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - La mise au point du plan d'organisation spatiale de l'opération, sur la base des orientations données par la Ville dans le document programme.
 - Déterminer la procédure d'urbanisme opérationnelle la plus pertinente au regard des particularités de l'opération. La procédure de lotissement est la procédure retenue au cas d'espèce.
 - Obtenir les autorisations d'urbanisme en correspondantes, nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet,
 - Par ailleurs et au préalable, l'Aménageur sera associé aux études relatives à l'adaptation du Plan d'Occupation des Sols et au Plan Local d'Urbanisme qui doivent être entrepris pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération

Accusé de réception préfecture
SUIS-260034807-20211130-2021 OCT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

- c) Démolir les bâtiments ou équipements existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- d) De façon générale, réaliser toutes les études opérationnelles et tous les travaux concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexes 2 et 3 de la convention de concession, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération. Réaliser toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- e) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- f) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et d'animation de la zone liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- g) Dans le cadre de l'avenant n°5, une mission complémentaire consistant à assurer la gestion et l'entretien des ouvrages a été ajoutée à ce périmètre

C. ÉVOLUTION DE L'OPÉRATION

1. Permis d'aménager

Le permis d'aménager a été remis en mairie par le concessionnaire le 17 juillet 2015. L'enquête publique environnementale a débuté le 26 octobre 2015. Le commissaire enquêteur a remis son rapport favorable fin décembre 2015. Sur la forme, le commissaire enquêteur et la DREAL considèrent que la Commune aurait dû consulter la DREAL avant le lancement de l'enquête publique. Bien que cette position soit discutable, la Commune a préféré ne pas prendre de risque et relancer l'enquête qui s'est déroulée en mars et avril 2016.

L'ensemble des concessionnaires de réseaux a été consulté afin de lever toute incertitude sur le projet et d'obtenir des avis favorables quant à l'aménagement projeté. Des contraintes nouvelles ont été identifiées à cette occasion et intégrées dans les marchés de travaux en cours de finalisation et au budget sur la ligne aléas (présence d'une canalisation de gaz abandonnée traversant le site sur 630m à déposer pour lever la servitude associée, adaptation de l'escalier menant à Intermarché, ...).

Le permis d'aménager n° 013 041 15 K 0003 a été délivré le 6 juin 2016 et a autorisé la commercialisation de 50 lots et environ 80 000m² de constructions nouvelles ou de réhabilitations de bâtiments existants.

Le premier permis d'aménager modificatif a été délivré le 28 octobre 2016. Celui-ci a autorisé les travaux suivants :

Accusé de réception en préfecture le 06/12/2021 à 10h30 Date de télétransmission : 06/12/2021 Date de réception préfecture : 06/12/2021
--

- harmonisation des marges de constructibilité des parcelles afin de permettre un agencement harmonieux des constructions par rapport aux voies publiques
- garantie financière d'achèvement des travaux apportée par la SEMAG (article R. 442-14 du code de l'urbanisme), permettant la commercialisation des lots par anticipation et en particulier préalablement à l'achèvement des travaux de viabilisation (article R.442-14 du code de l'urbanisme)
- garantie financière apportée par la SEMAG pour la réalisation de travaux différés (article R. 442-13 du code de l'urbanisme) : réalisation des revêtements définitifs des voies d'accès, aménagement des trottoirs, etc.

différés en vue d'éviter la dégradation de ces ouvrages pendant la construction des bâtiments

Le second permis d'aménager modificatif a été délivré le 16 septembre 2019. Celui-ci portait sur les points suivants :

- Redécoupage parcellaire des limites internes du lotissement par rapport au découpage initialement établi et définissant les emprises du futur domaine public afin de tenir compte d'optimisation de l'aménagement du site et des contraintes techniques.
 - **NORD** : Création d'un deuxième accès au nord, réservé aux VL permettant de dissocier les flux de circulation. Initialement réservée aux pompiers, cette nouvelle voie de circulation VL (création d'une voie à double sens de circulation, ajout d'un trottoir et d'une bande d'espaces verts) nécessite d'augmenter l'emprise de la voie déjà prévue et donc l'emprise du domaine public.
 - **EST** : Du fait d'une optimisation des cheminements piétons (notamment de la voie d'accès piéton vers ZA Bompertuis) et de contraintes techniques liées aux ouvrages hydrauliques créés (notamment l'ouvrage de confinement des eaux d'incendie de 120m3), la destination de certaines parcelles doit être modifiée.

Ces trois permis d'aménager n'ont pas fait l'objet de recours.

2. Acquisition des terrains par la SEMAG

La SEMAG a procédé à l'acquisition des parcelles de terrains à bâtir d'une surface totale de 81 627m² en date du 14 octobre 2016 pour un montant de 19 800 euros.

3. Commercialisation des parcelles (avancement à décembre 2020)

La SEMAG commercialise les terrains viabilisés dont elle a dès à présent la pleine propriété. La garantie financière d'achèvement des travaux apportée par la SEMAG (article R. 442-14 du code de l'urbanisme), permet la commercialisation des lots par anticipation et en particulier préalablement à l'achèvement des travaux de viabilisation.

- Comités d'agrément des prospects :

- N°1 du 14 novembre 2016 :
 - Prospects agréés : société Steripure et regroupement de start-up Neowave et Nerys
 - Prospects non retenus : société Gipen (lot de 14 500m²), proposition de Nexity relative à l'entreprise Malet (lot d'environ 10 000m²)
- N°2 du 13 juin 2017 :
 - Prospect agréé : société IP Energy
 - Prospect non retenu : société Fermeo Led (lot de 3 780m²)
- N°3 du 13 décembre 2017 :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE Date de télétransmission : 06/12/2021 Date de réception préfecture : 06/12/2021

- Prospects agréés : société Hightaix, société Agrosourcing, Eiffage Immobilier

➤ N°4 du 04 avril 2019 :

- Présentation des 3 prospects en lice pour le portage de la micro-crèche et choix du lauréat (post comité) : UB4KIDS
- Accord de principe pour la poursuite des échanges avec les prospects : SARL Pôle Habitat, IMPROOV Marketing/Marketing Création Groupe
- Candidature Groupe Leseur Entreprises / Synergitech : informations complémentaires nécessaires

➤ N°5 du 11 octobre 2019 :

- Prospects agréés : sociétés Nova France Energy et Calinda Software (regroupé sous la SCI NOVASIGN), Pôle Habitat, ITA et ICM, Webedia

➤ N°6 du 12 mars 2020 :

- Prospect agréé : ALTAREA COGEDIM avec un projet tertiaire de 6 000 m2.

➤ N°7 du 6 octobre 2020 :

- Prospect agréé : Groupe VATRON-MAU avec un projet industriel de 3500 m2

a) Appel à projets promoteurs concepteurs, lancé le 5 mai 2017 pour un nombre restreint de participants, sélectionnés par la SEMAG :

- Première phase :
 - Remise des offres le 3 juillet 2017
 - Dialogue avec les candidats le 24 juillet 2017
- Deuxième phase :
 - Remise des offres le 2 octobre 2017
 - Dialogue avec les candidats le 24 octobre 2017
- Après analyse des projets selon les critères suivants, volets : architectural, urbain et paysager, environnemental, innovation sociale, programmatique et commercialisation, administratif et financier, c'est le projet du groupement **d'Eiffage Immobilier, 3A architectes et Recipro'cité** qui a obtenu la meilleure note et a été admis à passer en comité d'agrément

b) Prospects agréés :

➤ Parcelles vendues :

- **SCI Pistache (société Stérature) – Activité industrielle et bureaux**
 - Superficie de la parcelle : 4 937m2
 - Surface de planchers : 2 363m2
 - Compromis de vente signé le 13/01/17
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire déposé le 01/03/17
 - Instruction du permis de construire par la ville de Gardanne le 04/05/17
 - Signature de l'acte de vente : 4 septembre 2017
 - Démarrage des travaux : octobre 2017
 - Mise en exploitation du bâtiment : juillet 2018
- **SCI 1920SVS (société Hightaix) – Activité industrielle et bureaux**
 - Superficie de la parcelle : 1 643m2
 - Surface de planchers : 550m2

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

- Compromis de vente signé le 20/02/18
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : 25 mai 2018
 - Délivrance du permis de construire par la ville de Gardanne le 03 août 2018
 - Signature de l'acte de vente : 03 décembre 2018
 - Démarrage des travaux : janvier 2019
 - Mise en exploitation du bâtiment : décembre 2019
- **SCI NEORYS (sociétés Neowave et Nérys) – Activités tertiaires**
 - Superficie de la parcelle : 1 954m²
 - Surface de planchers : 1 114m²
 - Compromis de vente signé le 20/12/17
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : 26 juin 2018
 - Délivrance du permis de construire par la ville de Gardanne le 21 septembre 2018
 - Acte de vente signé le : 29/11/2019
 - Démarrage des travaux : décembre 2019
 - Mise en exploitation prévisionnelle du bâtiment : été 2020
- **SCI CLEMY (société IP Energy) – Activité industrielle et bureaux**
 - Superficie de la parcelle : 1 942 m²
 - Surface de planchers : 1 120 m²
 - Compromis de vente signé le 12/09//17
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : 7 juin 2018
 - Délivrance du permis de construire par la ville de Gardanne le 23 août 2018
 - Acte de vente signé le : 15/11/2019
 - Démarrage prévisionnel des travaux : mai 2020
 - Mise en exploitation prévisionnelle du bâtiment : printemps 2021
- **SCI ISAPHI (société Agrosourcing) – Activité industrielle et bureaux**
 - Superficie de la parcelle : 3 396m²
 - Surface de planchers : 900m²
 - Compromis de vente signé le 20/02/18
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : 16 mai 2018
 - Délivrance du permis de construire par la ville de Gardanne le 30 septembre 2018
 - Permis de construire retiré le 16 septembre 2019
 - Nouveau permis de construire déposé le 20 décembre 2019
 - Délivrance du nouveau permis de construire le 24/02/20
 - Acte de vente signé le : 03/09/20
 - Démarrage des travaux : septembre 2020
 - Mise en exploitation prévisionnelle du bâtiment : juillet 2021

➤ Parcelles sous compromis :

- **Eiffage Immobilier – Programme mixte (activité, tertiaire, surfaces commerciales)**
 - Superficie de la parcelle : 17 715m²
 - Surface de planchers : 10 000m² (phase 1 : 8 643 m² de terrain et 5 760 m² de SDP)
 - Compromis de vente signé le 10/04/18 puis le 20/01/20
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire – phase 1 : 27 mai 2019
 - Délivrance du permis de construire par la ville de Gardanne le 22 octobre 2019
 - Démarrage prévisionnel des travaux : 3^{ème} trimestre 2020 (1^{ère} phase)
 - Mise en exploitation prévisionnelle du bâtiment : fin 2021 (1^{er} phase)
- **UB4KIDS – Micro-crèche et activités tertiaires**
 - Superficie de la parcelle : 1 800 m²

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE Date de télétransmission : 06/12/2021 Date de réception préfecture : 06/12/2021

- Surface de planchers : 600 m²
 - Signature de la promesse de vente : 4 février 2020
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : d'ici le début du 2^{ème} semestre 2020
- **NOVASIGN (sociétés Calinda Software / Nova France Energy) - activités tertiaires**
 - Superficie de la parcelle : 4 400 m²
 - Surface de planchers : 1 700 m²
 - Signature de la promesse de vente : 13 février 2020
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : d'ici le début du 2^{ème} semestre 2020
- **GROUPE GRD (sociétés 02 TOIT/ POLE HABITAT) - activités industrielle et tertiaire)**
 - Superficie de la parcelle : 1 500 m²
 - Surface de planchers : 800 m²
 - Signature de la promesse de vente : 4 février 2020
 - Dépôt du dossier de demande de Permis de Construire : d'ici le début du 2^{ème} semestre 2020
- **ALTAREA/COGEDIM - activités tertiaires**
 - Locations/ventes de grandes surfaces de bureaux à destination de grands comptes
 - Superficie de la parcelle : 6 000 m²
 - Surface de planchers : 6 445 m²
 - Signature de la promesse de vente : 25/05/2020
 - Date du dépôt du Permis de Construire : 04/11/2020
 - Démarrage prévisionnel des travaux : 4^e trimestre 2021
- **VATRON – MAU – activités industrielles**
 - Spécialiste de la chaudronnerie et tuyauterie industrielle
 - Superficie de la parcelle : 9 927 m²
 - Surface de planchers : 3 000 m²
 - Signature de la promesse de vente : 25/05/2020
 - Date du dépôt du Permis de Construire : 24/12/2020
 - Démarrage prévisionnel des travaux : été 2021
- **GROUPE DI – activités industrielles**
 - Spécialiste de l'isolation et de la protection contre les incendies
 - Superficie de la parcelle : 2 038 m²
 - Surface de planchers : 2 000 m²
 - Signature de la promesse de vente : 12/03/2021

Nota : les trois prospects ayant fait part fin 2018 de leur volonté de ne pas donner suite à leur projet d'implantation pour les raisons évoquées ci-dessous sont tous revenus sur le projet (deux ont acquis les terrains en novembre 2019 et le troisième a déposé une nouvelle demande de permis de construire en décembre 2019).

4. Cahier des Charges de Cession de Terrain (3CT) et Association Syndicale Libre (ASL)

Le 3CT fixe les conditions de cessions ou concessions d'usage à l'intérieur du périmètre du lotissement et impose les prescriptions urbanistiques, architecturales, administratives, environnementales et sociétales aux acquéreurs de lots.

Par délibération du 25 septembre 2017, le conseil municipal a autorisé Madame la Première Adjointe à :

- signer le Cahier des Charges de Cession des Terrains du Pôle Yvon Morandat ainsi que ses annexes
- signer les cahiers des charges particuliers qui seront établis en fonction des projets de chacun des prospects
- signer les statuts de l'Association Syndicale Libre

Accuse de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

Les pièces constitutives du lotissement et notamment le 3CT et ses annexes signés par Mme la Première Adjointe, ont été publiés au rang des minutes lors de la première cession de lot intervenue en septembre 2017.

- L'Association Syndicale Libre (ASL) du Pôle économique, énergétique et culturel Yvon Morandat : Le lotissement est un Pôle économique, culturel et énergétique qui a pour objet d'accueillir des activités industrielles et tertiaires innovantes, des équipements culturels, des espaces et des équipements publics, des services et commerces associés aux besoins du site et un hébergement hôtelier, il a été décidé de constituer une Association Syndicale Libre qui aura notamment pour objet de gérer, au nom des futurs colotis du Pôle, les installations et équipements communs ainsi que les services d'intérêt collectif du Pôle, à l'exception des équipements et ouvrages publics destinés à être remis à la collectivité compétente. Ainsi l'objet de l'ASL a été élargi afin de lui permettre d'aller au delà de ses attributions courantes et d'intégrer un volet majeur d'animation du site.

La publication du 3CT, auquel les statuts de l'ASL sont annexés, a induit l'existence juridique de l'ASL.

L'assemblée générale constitutive de l'ASL est intervenue le 18 décembre 2018. Ses délibérations ont porté sur : la mise en place d'un service de gardiennage, la validation du budget 2019, le choix de l'établissement bancaire de l'ASL, la désignation des membres du bureau.

L'assemblée générale ordinaire 2019 est intervenue le 16 décembre 2019 et a notamment porté sur l'approbation des comptes 2018, le vote du budget 2020, la validation de la signature d'un accord cadre pour des prestations de collecte de déchets d'activités économiques et 5 flux ainsi que la définition des services devant être développés dans un premier temps.

Nota : Le concédant de l'opération a souhaité que le service de gardiennage puisse rester sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire jusqu'à fin 2020.

L'assemblée générale ordinaire 2020 s'est tenue le 1^{er} octobre 2020. Elle avait pour ordre du jour la présentation des nouveaux membres de l'ASL et de la nouvelle répartition des tantièmes, conséquence des ventes effectives, la présentation des nouveaux représentants de la ville de Gardanne au sein de l'ASL, le vote sur le maintien – ou non – du service de gardiennage et un point sur les offres de services à développer sur l'année 2021. Il a été décidé, à la majorité, que la prestation de gardiennage ne serait pas reconduite à partir 01/01/2021. Financé par l'Aménageur depuis quelques années, cette prestation n'avait plus vocation à être financée exclusivement par la Semag.

5. Services et animation du site

- Micro-crèche : plusieurs gestionnaires potentiels ont manifesté leur intérêt pour développer un service d'accueil en adéquation avec la politique petite enfance de la ville de Gardanne ainsi que les ambitions du Pôle Morandat. Trois projets aboutis sur l'ensemble des volets (projet d'accueil, montage économique, projet architectural) ont été présentés au comité d'agrément du 4 avril 2019. Les membres du comité ont retenu le projet porté par UB4Kids. Ce projet propose de façon différenciante par rapport aux autres projets et en adéquation avec les ambitions du Pôle :
 - une mixité fonctionnelle avec des possibilités de synergies entre les différents utilisateurs à l'échelle du bâtiment mais également à celle du Pôle et du territoire
 - une densité de surface de plancher optimisée et multipliée par un peu plus de 3, permettant une meilleure valorisation du foncier et l'accueil de plusieurs dizaines de salariés en étage
 - une offre immobilière complémentaire et un nombre d'emplois créé bien supérieur
- Restaurant collectif : plusieurs gestionnaires potentiels ont manifesté leur intérêt, à ce stade un prospect a présenté un projet mature et conforme aux ambitions du Pôle
- Conciergerie solidaire : elle sera implantée au sein du lot promoteur. Eiffage Immobilier et son partenaire Recipro'cité, qui bénéficient d'une expertise dans le développement de cet outil, participeront au montage de cette structure
- Animation du site : Au-delà des actions qui seront portées par l'ASL, un animateur sera présent sur le site, financé par des fonds privés sur les deux premières années de son intervention (via l'agence immobilière).

Accuse de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de l'émission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

- Il sera chargé de créer du lien entre les usagers, de porter l'animation afin de développer une "smart human city". Son rôle pourrait se définir succinctement par de " l'assistance à maîtrise d'usage".
- Un diagnostic stratégique d'intégration de l'innovation sociale au sein du Pôle Morandat a été finalisé en septembre 2017. Il a permis de réaliser un diagnostic du territoire, de créer des liens avec le monde de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et de définir des axes de développement concrets applicables au Pôle Morandat. Un benchmark sera lancé d'ici la fin du 1^{er} semestre 2020 par Réciprocté en lien avec les équipes de la SEMAG pour définir plus précisément les attentes des usagers actuels et futurs du site et d'identifier les axes de développement prioritaires.
 - Un partenariat est en cours de développement avec la CRESS (Chambre Régionale d'Economie Sociale et Solidaire), notamment aux fins de développer des actions concrètes et des partenariats opérationnels autour de ce thème. ➤ Le développement de services mutualisés à l'échelle du Pôle a été initié avec le thème de la collecte et de la valorisation des papier/carton et élargi aux 5 flux des entreprises afin d'apporter une solution globale à l'arrêt du service de collecte assuré par la Métropole au sein des zones d'activité. Concernant ce volet, un accord cadre a été passé par l'ASL permettant à chaque entreprise du Pôle qui le souhaiterait de pouvoir passer un marché subséquent avec le prestataire retenu par l'ASL suite à une mise en concurrence.
 - Concernant le thème de la mobilité :
 - De nombreux échanges ont eu lieu avec les services de la Métropole aux fins d'optimiser la desserte en transports en commun du site et de réduire les ruptures de charges bus/TER pour relier la gare multimodale, les zones d'activités de Gardanne et l'école d'ingénieur Charpak. Des optimisations, financièrement neutre pour la collectivité, sont intervenues dès septembre 2019 et ont permis de doubler la fréquence de la desserte et de d'assurer une liaison directe entre le Pôle Yvon Morandat, les zones d'activité Avon et Bompertuis, la gare TER et l'école d'Ingénieur du Campus G. Charpak.
 - Un accompagnement a été initié par MHC Conseil, intervenant pour le compte de la Métropole afin d'identifier les enjeux et les solutions à développer pour proposer des solutions de report modal et de mobilité douce à l'échelle du Pôle Yvon Morandat et du territoire
 - Le 17 décembre 2018, une convention multipartite a été signée par la ville de Gardanne, Pôle Emploi, la SEMAG et l'ASL du Pôle Yvon Morandat. Ses principaux objectifs sont d'établir des liens privilégiés entre les différentes parties afin de permettre de construire une offre de service dédiée et de proximité pour les demandeurs d'emploi et les entreprises ; communiquer sur les services respectifs proposés à destination des demandeurs d'emploi et des entreprises ; mettre à disposition du public les offres d'emploi des entreprises implantées ou en passe de l'être, travailler sur la formation.

6. Développement Durable : engagements, labels et distinctions

- La démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM) est un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation de l'aménagement des quartiers sur l'ensemble des thèmes du Développement Durable. Véritable outil d'amélioration continue grâce à un questionnement du projet tout au long de la démarche, celle-ci permet également un suivi du projet de sa conception jusqu'à son fonctionnement (n+2). Un accompagnement sur mesure du projet est réalisé par un « accompagnateur QDM » étant chargé de suivre et questionner le projet tout au long de la démarche de labellisation. Une autre volonté forte de cette démarche est de s'adapter aux spécificités méditerranéennes, avec un développement des thématiques liées au confort estival, à la gestion de l'eau, ainsi qu'à la biodiversité.
- Lors de la commission QDM – phase Conception du 13 décembre 2017, qui s'est tenue sur le site, **le Pôle Yvon Morandat s'est vu discerné le niveau QDM OR**. Le Pôle Morandat est le premier Pôle d'activités engagé dans la démarche QDM et le premier projet (tous types de quartiers confondus) à atteindre le niveau OR.
- Le label Ecoquartier est un label national qui vise à récompenser les quartiers conçus et construits selon les principes du Développement Durable, définis par les 20 engagements de la charte Ecoquartier, c'est-à-dire :
 - La nécessité de faire du projet autrement, en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l'élu, mais aussi par l'offre d'outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage ;
 - La contribution à l'amélioration du quotidien, par la mise en vie d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le vivre ensemble ;
 - La participation au dynamisme économique et territorial ; - La promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique. La démarche Ecoquartier est un processus

d'amélioration continue. Trois évaluations sont réalisées à différents stades du projet : en fin de phase de conception, à la réception du chantier, puis 3 ans après la mise en fonctionnement du projet.

L'extension du label aux Pôles d'activités sans logements était en cours de réflexion par le Ministère de la cohésion des territoires, du logement et de l'habitat durable. Aussi, au vu de la démarche du Pôle Yvon Morandat, qui s'inscrit pleinement dans les engagements du label Ecoquartier, il avait été convenu avec les services du ministère qu'un **audit blanc serait réalisé sur le Pôle** pour juger à la fois de la pertinence d'une extension du label aux Pôles d'activités et également pour analyser le projet en lui-même. L'audit blanc a été programmé le 15 février 2018 et une commission nationale s'est tenue le 13 avril 2018 afin de déterminer l'ouverture du label aux Pôles d'activités et la possibilité pour le Pôle Yvon Morandat de candidater officiellement.

La visite d'expertise s'est tenue le 25 juillet 2018 et le projet a été présenté en commission régionale le 25 septembre 2018. Le Pôle Yvon Morandat s'est vu discerné le label Ecoquartier « Exploratoire » à la commission nationale du 13 décembre 2018, devenant ainsi le premier parc d'activités de France labellisé Ecoquartier.

- Les trophées des EPL visent à mettre en valeur des initiatives significatives de la performance économique, sociale ou environnementale des Entreprises Publiques Locales (Sem, Spl et SemOp) au service des collectivités locales et récompensent ainsi la capacité des Epl à innover et à répondre aux enjeux du développement durable.

Après avoir "short listé" 12 candidatures parmi plus d'une trentaine venue de la France entière, le jury du "Trophées de EPL" (présidé par Laurent GIROUETTE, Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages rattaché au Ministère de la Transition écologique et solidaire et au Ministère de la Cohésion des territoires), a distingué la ville de Gardanne et la SEMAG pour le projet "Puits Yvon Morandat : de friche minière à Pôle d'innovations technologiques et sociales".

Le 11 octobre 2017 lors du Congrès des Entreprises Publiques Locales (EPL) qui s'est tenu à Bordeaux, et en présence du secrétaire d'État à la transition écologique et solidaire Sébastien LECORNU, le maire de Gardanne s'est vu décerner le prix "**Ville de demain, ville intelligente**".

- À l'occasion de la première édition de la remise des labels Parc +, mardi 16 octobre 2018, le Pôle Yvon Morandat a obtenu la reconnaissance « Parc Engagé » dans la labellisation Parc + pour une durée de 3 ans. Initié par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et animé par l'ARPE [Agence Régionale Pour l'Environnement], le label PARC+ vise à valoriser et récompenser les parcs d'activités du territoire régional engagés dans des actions concrètes de qualité et de performance de façon à renforcer leur attractivité. La CCIMP a contribué à l'élaboration et au lancement de ce dispositif de labellisation. Le label Parc+ prend en compte plusieurs critères : l'aménagement judicieux du territoire pour accueillir les entreprises et leurs salariés, la lutte contre le gaspillage foncier, la préservation et la valorisation du paysage et de la qualité de vie locale, les liens et le dialogue entre les entreprises et leur territoire, l'amélioration du quotidien des salariés. La demande de renouvellement du label sera réalisée en 2021.

7. Travaux d'aménagement

Avancement des travaux de la tranche ferme :

- Réception partielle avec réserves des travaux ; levées des réserves achevées

Tranche conditionnelle n°1 :

- Affermie le 21 décembre 2017,
- Démarrage des travaux en mai 2018,
- Réception partielle avec réserves en décembre 2018, levées des réserves achevées
- Réalisation des travaux du parvis : fin 2020 (en lien avec l'avancement des études du Puits de Sciences)

Tranche conditionnelle n°2 :

- Affermie le 27/06/2019
- Reprise des études PRO : Printemps / été 2020
- Phase EXE : Septembre 2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

- Démarrage des travaux : Décembre 2020
- Fin des travaux d'aménagement prévue : Août 2021

Principales modifications apportées ou à venir pour les marchés de travaux (TF et TC1) :

- Travaux suspendus :
 - Réalisation des revêtements définitifs de chaussées et trottoirs à la fin de travaux de toutes les tranches (y compris signalisation)
 - Réalisation des espaces verts à la fin des travaux de construction des bâtiments des différentes phases et à l'achèvement des travaux du Puits de Sciences
- Travaux supprimés :
 - Fourniture et pose de bornes de recharge de véhicules électriques, du mobilier urbain (hors signalisation et potelets), de l'abri bus, des points d'apports volontaires
 - Prestations de curage du bassin de rétention, cheminement piéton vers Intermarché
 - Travaux de mesures conservatoires pour le réseau de géothermie
 - Travaux divers (enduits, enrochements bétonnés, remplissage béton des canalisations abandonnées ; potelets amovibles, remise en état clôture existante, etc)
- Travaux supplémentaires :
 - Eclairage du parcours de santé
 - Reprofilage des voies d'accès afin de permettre un réaménagement de l'accès au site (clôture, portail, ...)
 - Réseau de géothermie (traversées sous chaussées et cheminement sous trottoirs)
 - Réseau HTA extérieur (du Puits Morandat au poste source) (y compris déploiement réseau fibre privé de la ville de Gardanne)
 - Adaptations du projet liées à la commercialisation des lots
 - Elargissement de la voie de sortie secondaire vers le chemin des Garrigues - Ajustements divers
- Travaux modifiés :
 - Structures corps de chaussée

Principales modifications apportées ou à venir pour la tranche conditionnelle n°2 :

- Travaux modifiés :
 - Modifications du profil en travers de la voie NORD afin d'y intégrer deux bandes cyclables.
 - Modification du profil de l'aire de retournement de la voie NORD, transformé en giratoire
- Travaux supplémentaires :
 - Rajout d'un trottoir au sud de la voie NORD
 - Intégration des prescriptions PMR sur les bandes piétonnes de la voie NORD
 - Rajout d'un poste HT/BT
 - Réalisation d'un poste de refoulement pour les eaux usées
- Travaux suspendus :
 - Réalisation des revêtements définitifs de chaussées et trottoirs à la fin de travaux de la voie haute de la TC2

Nota : le marché à bons de commande (LOT 3) détenu par le groupement Spie Batignolles Malet / Synergitech s'est terminé le 30/06/2020. Déjà reconduit une fois, celui-ci ne pouvait pas être prolongé par le biais d'avenant. Ce marché avait pour objet la réalisation des travaux suivants : les travaux préparatoires, les travaux d'aménagement, les travaux liés à la commercialisation des lots et les travaux d'urgence. Il a donc été lancé, en septembre 2020, une consultation pour un accord-cadre à bons de commande reprenant les différents postes

Accuse de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021-CT2_622-DP
Date de l'envoi transmission : 08/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

traitants des travaux préparatoires, des travaux d'aménagement, des travaux liées à la commercialisation ainsi que les travaux d'urgence. Cet accord-cadre a été notifié en décembre 2020 à l'entreprise COLAS Méditerranée.

8. Missions de maîtrise d'œuvre et d'urbaniste

a) Mission de maîtrise d'œuvre confiée à SCE

La mission de maîtrise d'œuvre confiée à SCE porte globalement sur une mission de direction d'exécution de travaux.

➤ Avenant n°1

Afin de s'adapter au mieux à la cinématique de commercialisation du site, le marché de maîtrise d'œuvre a dû être reconfiguré de sorte à intégrer en tranche ferme des prestations initialement prévues en tranches conditionnelles.

De plus, dans le cadre de l'avenant n° 2 au traité de concession, délibéré en conseil municipal du 18 décembre 2015, le concédant a confié au concessionnaire l'étude relative à l'utilisation du puits Y. Morandat sur le principe de la géothermie très basse énergie. Aussi, la mission relative à la réalisation d'un réseau de chaleur et de son système de production par géothermie à partir des eaux d'ennoyage de la mine a dû être modifiée. Une mission préalable a notamment été nécessaire. Il s'agissait d'établir une étude technico-financière comparative qui puisse permettre au comité de pilotage de mieux apprécier les différents scénarii d'exploitation du puits envisageables et d'en sélectionner un. Cette étude a ainsi permis au comité de pilotage de retenir une solution techniquement, juridiquement et économiquement peu risquée et viable. Par ailleurs, la création de la SAS Energie Solidaire, qui sera propriétaire-exploitant de réseau d'énergie du Puits Yvon Morandat, est en cours de finalisation. Dans ce contexte, la conception et la réalisation de l'installation de production, de la responsabilité de la SAS Energie Solidaire, ont été retirés du champ d'intervention du maître d'œuvre. Le marché de maîtrise d'œuvre devait donc être modifié afin que ces prestations soient retirées de son champ d'intervention.

De même, l'évaluation actualisée des futurs besoins électriques du Pôle Yvon Morandat a mis en évidence que la capacité du réseau existant n'était plus suffisante, cela pour partie en raison du report de réalisation de l'opération et des nouvelles ambitions du Pôle. Une mission complémentaire de conception et de suivi de réalisation s'est donc imposée au concessionnaire afin d'assurer la satisfaction des futurs besoins électriques du site.

Enfin, des études complémentaires devaient être menées afin de détailler de certains éléments architecturaux et urbanistiques, modifiés dans le but de rendre l'aménagement de l'entrée du site plus qualitatif et fonctionnel.

Le projet d'avenant a été présenté en CAO le 29 mai 2017 et l'avenant a été signé le 13 juin 2017.

➤ Résiliation anticipée du marché aux torts du maître d'œuvre

Des manquements dans l'exécution des missions imparties à la Société SCE, eu égard aux exigences des stipulations du contrat initial et de l'avenant n°1 du 13 juin 2017, ont à plusieurs reprises été constatés. Ils ont fait, notamment, l'objet de courriers de mise en demeure pour qu'il y soit remédié. Au terme de ces courriers, la Société SCE a été mise en demeure de remédier aux difficultés soulevées dans les délais expressément impartis, au visa des articles 14.2 du CCAP et 37 du CCAG-PI relatifs à la résiliation du marché aux torts du maître d'œuvre. En dépit de ces demandes précises et renouvelées, il a été constaté en décembre 2017 que le responsable d'agence de la Société SCE affecté sur l'opération ne s'était plus présenté sur le chantier et que plus aucun suivi de l'exécution du chantier n'était effectué.

Les difficultés de la Société SCE pour assurer l'exécution de son marché étaient patentées et semblaient inéluctables. Cela a été confirmé lors de la réunion « maîtrise d'œuvre – maîtrise d'ouvrage » qui s'est déroulée le 13 décembre dernier et au cours de laquelle SCE a confirmé le départ de la société du responsable d'agence (qui a pris de nouvelles fonctions dès le mois de janvier 2018 dans une structure concurrente d'SCE) ainsi qu'un manque de ressources nécessaires permettant de poursuivre cette opération. Dans ces conditions, au vu notamment des difficultés propres à la gestion de la société SCE, celle-ci a expressément fait part de sa volonté de mettre un terme au marché de façon anticipée.

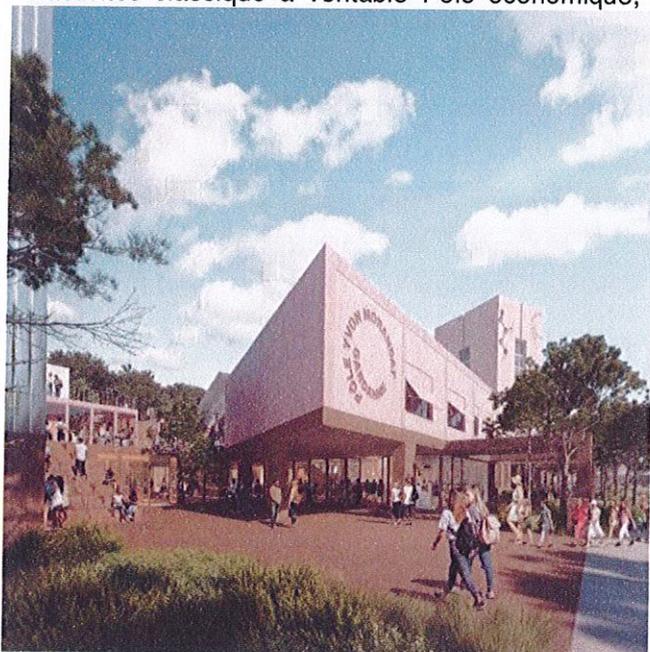
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

Un protocole de résiliation anticipé sera mis au point une fois l'ensemble des surcoûts liés à la défaillance de SCE pourront être identifiés, notamment une fois que le DGD des entreprises des différents lots seront signés.

La suite de la mission a été confiée au BET Sitetudes.

b) Mission d'urbanisme confiée à Malot et Associés

Depuis la signature du marché de mission d'urbanisme, le projet d'aménagement du Pôle Yvon Morandat a connu des modifications du fait de décalages temporels, d'évolutions réglementaires ainsi que d'évolutions de ses ambitions programmatiques et en particulier de ses composantes esthétiques et techniques ; En passant d'une zone d'activités classique à véritable Pôle économique, énergétique et culturel, l'ensemble du projet s'est étoffé et complexifié. Un avenant a ainsi été établi en janvier 2017.



Pour des raisons d'organisation internes, l'agence Malot et Associés a souhaité mettre fin à sa mission.

Aussi ce sont les équipes de la Semag, en lien étroit avec le service urbanisme de la ville de Gardanne et l'architecte conseil de la ville, qui participent à la « co-construction » des projets de chaque lots.

9. Gestion provisoire du site et évènements 2020

Une action importante de la SEMAG, concessionnaire de l'opération d'aménagement, consiste en la gestion provisoire du site pendant toute la période des travaux. Cela consiste à assurer aux usagers du site des accès et stationnements sécurisés ainsi qu'à limiter les gênes

éventuellement occasionnées par les travaux. Des réunions d'informations aux usagers du site sont réalisées régulièrement. Il s'agit également d'assurer la continuité des manifestations/évènements organisées sur site : colloques, conférences métropolitaines, visites, stationnement exceptionnel poids lourds, etc.

Principaux évènements s'étant déroulés sur le site en 2020 :

- 27/01/20 : Conférence de presse concernant l'avancement de l'aménagement et la commercialisation du Pôle Yvon Morandat
- 22/02/20 : Première édition de l'INDUS CAMPUS SCIENTIFICUS
- 10/10/20 : Artistes du PAC (Parcours de l'Art Contemporain) au Pôle Yvon Morandat

En raison du contexte sanitaire (pandémie du COVID-19), de nombreuses manifestations prévues en 2020 ont été reportées ou annulées.

10. Puits de Sciences : Cité des Sciences de la Métropole Aix Marseille Provence et de la Région SUD au Pole Yvon Morandat à Gardanne

Le Puits de Sciences, tiers-lieu de culture scientifique, technique et industrielle sera situé au cœur des bâtiments patrimoniaux du Pôle économique, culturel et énergétique Yvon Morandat à Gardanne. Il bénéficiera d'une surface de 4000 m2 sur deux niveaux et de trois hectares de pinède pour accueillir le grand public, le public scolaire, les scientifiques et les entreprises avec un objectif de diffusion de la culture scientifique, technique et industrielle dans un esprit novateur, ludique et interactif, à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Région Sud

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le sujet des transitions, énergétiques, écologiques, des territoires constituera son identité originale.

A l'instar des autres Centres de culture scientifique, technique et industrielle (CCSTI), l'accès à cet équipement sera payant. Le Puits de Sciences vise à moyen terme – après son ouverture - un visitorat de 100 000 personnes annuelles en hypothèse prudentielle, ce qui le placerait dans la moyenne supérieure des CCSTI français.

Si le Puits de Sciences assurera une valorisation du patrimoine matériel et immatériel du Puits Morandat via la mise en valeur de traces et de récits ponctuels qui pourront constituer un parcours de la découverte de son passé minier, il ne s'agira pas d'un musée dédié à l'histoire de la mine mais bien d'un Centre de culture scientifique dédié à toutes les sciences (dont les sciences humaines et sociales).

L'espace du Puits de Sciences, largement modulaire, devra servir trois grandes vocations complémentaires et croisées : l'excellence pédagogique, l'accueil des initiatives du réseau coordonné par l'Etat et la Région « culture Sciences PACA » et la rencontre « entreprises, citoyens et scientifiques ».

Sur le volet financement, une réunion coprésidée par le Préfet de Région Pierre Dartout et l'ancien Maire de Gardanne Roger Meï s'est tenue à Gardanne le 11 juin 2019. Elle a notamment associé les représentants des exécutifs des collectivités partenaires du projet, à savoir le Conseil régional, le Département des Bouches du Rhône et la Métropole Aix-Marseille Provence via le Conseil de territoire du Pays d'Aix, et ce afin de sceller ce collectif autour de ce projet d'intérêt général, unique à l'échelle de la région et de la métropole et emblématique de la transformation du territoire de Gardanne.

Sur le plan juridique et financier, l'objectif est de disposer d'une structure dédiée au Puits de Sciences, qui soit agile et adaptable en fonction des évolutions du projet. Elle devra être en capacité de recevoir des financements publics comme privés. Elle devra être en capacité de fournir des prestations intellectuelles, louer des espaces, vendre des produits, facturer un droit d'accès et faire cohabiter des activités à but lucratif et non lucratif. Elle devra en outre être attractive pour des opérations de mécénat. Ses principaux partenaires territoriaux, scientifiques et économiques devront pouvoir être associés à son pilotage via possiblement une convention d'objectifs. Le structure de préfiguration envisagée est une association.

En vue de la création du Puits de Sciences, la mise en publicité du marché de maîtrise d'œuvre des prescriptions architecturales de l'ensemble des bâtiments patrimoniaux du Pôle Yvon Morandat et de la conception et travaux de réhabilitation des bâtiments qui seront dédiés au Puits de Sciences a été réalisée le 25 février 2019. La procédure choisie était celle du dialogue compétitif. En effet, les fonctionnalités cibles du lieu étaient identifiées dans un programme fonctionnel mais leur prépondérance, la ou les solution(s) opérationnelle(s) et la définition des moyens nécessaires pour l'atteinte des objectifs du maître d'ouvrage restaient à parfaire et à challenger dans le cadre de ce dialogue.

Cette consultation a été lancée par la SEMAG pour le compte de la Ville de Gardanne.

Les treize équipes qui ont candidaté étaient composées d'un architecte mandataire, de bureaux d'études techniques, experts en qualité environnementale des bâtiments, scénographes, muséographes, médiateurs scientifiques...).

Après instruction de leur candidature, cinq équipes ont été invitées à participer au dialogue compétitif. Elles ont été reçues le 21 mai 2019 sur le Pôle Yvon Morandat pour une visite des bâtiments dont la réhabilitation et l'aménagement sont prévus dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre.

Un premier Comité de dialogue, composé d'architectes et d'experts issus de l'Université d'Avignon, du Campus Charpak, de l'Office de Tourisme de Gardanne, de l'association des anciens mineurs, du Rectorat de l'académie d'Aix-Marseille, de la Métropole ou du Conseil régional a reçu les différentes équipes candidates qui ont présenté les 20 et 21 juin 2019 leur premières propositions sur les volets architecturaux, qualité environnementale des bâtiments ou encore scénographie et muséographie de l'équipement.

Un deuxième comité de dialogue s'est réuni sous le même format les 11 et 12 septembre 2019, à l'issue duquel deux groupements ont été invités à poursuivre le dialogue.

Au terme d'un troisième Comité de dialogue avec ces deux groupements, qui s'est respectivement tenu les 7 et 13 novembre 2019, le groupement lauréat ayant pour mandataire le cabinet d'architecture H2o a été sélectionné par la Commission d'Appels d'Offres de la SEMAG élargie en jury, le 17 décembre 2019 en salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de Gardanne.

Entre temps, par une délibération du conseil municipal du 30 septembre 2019 et au vu de l'intérêt du Puits de Sciences pour le territoire, la ville a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage à la SEMAG pour la réalisation de cet équipement.

Le marché de maîtrise d'œuvre, signé le 23 avril 2020, a été notifié le 7 mai 2020, en intégrant la prestation supplémentaire éventuelle pour la mission scénographique de la Maison de l'Énergie. La notification du marché a permis d'engager la mission « DIAG », première phase de la mission de maîtrise d'œuvre. Des livrables ont été rendus fin 2020. Ceux-là seront validés début 2021 afin de finaliser cette première phase d'études. Les sommes déboursées en 2020 sont de l'ordre de 54 528 € TTC.

11. Innovation sociale

Afin d'aller plus loin dans l'appréhension de l'innovation sociale au sein du Pôle Yvon Morandat, dont l'initiation a commencé par l'introduction de clauses d'insertion sociales dans les marchés de travaux passés par la SEMAG et également dans l'ensemble des futurs marchés de travaux privés passés par les prospects, la SEMAG a décidé de se faire accompagner par INTERMADE et ETIC, deux structures phares de l'économie sociale et solidaire afin de définir une stratégie opérationnelle d'intégration de l'innovation sociale au sein du Pôle Yvon Morandat. La restitution de cette étude a été finalisée en septembre 2017. Elle a permis de réaliser un diagnostic du territoire, de créer des liens avec le monde de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et de définir des axes de développement concrets applicables au Pôle Yvon Morandat.

12. Communication et marketing territorial

Différents supports de communication ont été mis au point par les prestataires de la SEMAG :

- Plaquettes de présentation du projet du Pôle Yvon Morandat - Support de commercialisation (panneau 4*3)
- Supports type kakémonos permettant de présenter le projet à l'occasion de réunions publiques, salons (ex : salon des EPL du Parc Chanot, octobre 2016) et autres manifestations comme la fête de la science sur le Campus Charpak pour le Puits de Sciences.

D'autres supports ont été mis au point durant l'année 2018 et mis à jour en suivant au besoin (support de présentation power point, site internet, etc.).

Une étude de création de site internet a été lancée durant l'année 2020 afin d'améliorer la visibilité des missions de la SEMAG et d'aider la commercialisation des surfaces disponibles sur le Pôle Yvon Morandat (surfaces foncières et/ou surfaces locatives). L'opportunité du site internet est aujourd'hui remise en question.

Une conférence de presse a eu lieu le 20 janvier 2020 et a permis l'émergence de nombreux articles dans la presse locale. Liste des principaux articles de presse parus sur 2020 :

09/01/2020	La Provence	Ces aixois qui vont compter en 2020	<small>Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE Date de télétransmission : 06/12/2021 Date de réception préfecture : 06/12/2021</small>
19/01/2020	La Provence	Le Chiffre 200	
15/01/2020	Energies	Morandat, une transition modèle	

15/01/2020	La Provence	Les acteurs économiques veulent des actes
21/01/2020	La Provence	La Mutation du Pôle Yvon Morandat
22/01/2020	Zibeline	Puits de sciences
27/01/2020	Gomet'	Les premières images du puits de sciences de Gardanne
28/01/2020	La Provence	Le pôle Yvon Morandat entre économie, énergie et culture
28/01/2020	La Marseillaise	Le puits Morandat entrera en orbite en 2023
29/01/2020	Zibeline	Les maîtres d'œuvre du Puits de Sciences
29/01/2020	TPBM	Gardanne : un Puits de sciences entre pinède et passé industriel
31/01/2020	Businews	Gardanne accélère la résilience du Puits Morandat
07/02/2020	Les Nouvelles Publications	Gardanne : Plongée au cœur du puits Morandat
13/02/2020	La Provence	Visite d'industries : c'est parti pour les Indus'3days
17/02/2020	Gomet'	Puits Morandat de Gardanne : Après la mine, place aux nouvelles technologies
févr.-20	Poussez les portes	Le Puits Morandat, une aventure humaine et scientifique unique en provence
19/02/2020	TPBM	Grand angle, L'ancien puits Morandat en pleine reconversion à Gardanne
20/02/2020	La Provence	Indus'3days, en immersion dans la mine du Pôle Morandat
26/02/2020	Energies	Puits de sciences à Morandat, le projet est choisi
Février 2020	Poussez les Portes	Le Puits Yvon Morandat, une aventure humaine et scientifique en Provence
01/03/2020	La Provence	Exposition immersive dans les vie des Mineurs
09/03/2020	La Provence	Les robots collaboratifs d'Hightaix s'adaptent
10/06/2020	La Provence	Agrosourcing a choisi Gardanne pour s'agrandir
21/07/2020	La Provence	Trois futurs bâtiments durables labellisés
12/08/2020	TPBM	Pôle Yvon Morandat : 3 nouveaux projets labellisés Bâtiments durables Méditerranéens
08/09/2020	La Provence	Agrosourcing s'installe au Puits Morandat
09/09/2020	La Provence	Avec la clé Fido, Neowave sécurise l'accès aux données
09/10/2020	La Provence	Le Puits Morandat, support de l'art contemporain
Novembre 2020	Energies	Mille cent neuf mètres
26/12/2020	La Marseillaise	Le Puits Morandat, le songe de l'après-mine

Par ailleurs, une newsletter a été diffusée en décembre 2020, en collaboration avec l'agence CO2, et en est à sa cinquième édition.

Des mises à jour régulières sont effectuées quant aux contenus des différents supports déjà actifs (site de la Ville de Gardanne), la SCET, la Fédérations des EPL, EchoSciences ... ainsi qu'une liste détaillée et qualifiée de nos partenaires, relais de communication et cibles.

Une charte graphique et un logo pour le Pôle Yvon Morandat et le Puits de Sciences ont été mis au point et validés en 2019.

En parallèle, la création d'une application dédiée aux fonctionnalités, services et actions engagées sur le Pôle Yvon Morandat, notamment en lien avec l'école des mines de Saint Etienne, campus G Charpak de Gardanne a été créée. Une première version a été mise au point en 2019, complétée par un deuxième groupe de développements en 2020.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de réception préfecture : 06/12/2021

13. Aléas techniques

Pour couvrir les futurs besoins électriques du Pôle Morandat, la puissance de raccordement nécessaire a été évaluée, compte tenu des incertitudes liées à l'absence de valeurs stabilisées quant aux besoins des industriels attendus sur le site, à 5,56 MW.

Or, la capacité du réseau existant n'est plus suffisante pour couvrir ce besoin en énergie électrique. Cela, pour partie, en raison du report de réalisation de l'opération. Il est donc aujourd'hui nécessaire d'alimenter le réseau HTA de la ZA par la création d'un nouveau départ HTA en souterrain depuis le poste source « Gardanne » qui est situé à environ 2,4 km au Nord Est de l'opération. Sur cette base, ENEDIS (ex ErDF) a mis au point un premier projet de convention « clé en main » pour la conception et la réalisation du réseau HTA extérieur (c'est à dire du poste source « Gardanne » jusqu'en limite de la ZA). La proposition de prix établie au titre de cette convention était exorbitante (plus de 487 k€ HT) et présentait des risques importants quant au respect des délais (le raccordement pour l'été 2017 n'étant pas garanti). Ces tarifs étant non négociables du fait qu'ils correspondent à des barèmes approuvés par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), nous avons étudié les alternatives envisageables pour en réduire le coût tout en limitant les risques. Cela a conduit la SEMAG à prendre le parti de porter la conception de ces travaux et de réaliser en direct pour le compte d'ENEDIS les travaux de réalisation des tranchées nécessaires pour la mise en place du nouveau réseau. Cette disposition a permis de ramener le prix de la prestation d'ENEDIS pour ces réseaux HTA extérieurs à 108 k€ HT. L'enveloppe correspondant au montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage SEMAG a été évaluée à 300k€ HT.

Les travaux ont débuté début novembre 2017 et devait initialement durer trois mois. Cependant, quelques aléas extérieurs ont perturbé de quelques mois le planning initial (réseau fibre non déclaré sur une partie du linéaire, passage sur ouvrage, nombreux réseaux sous voirie sur la fin du linéaire, etc.).

Les travaux ont été réceptionnés à l'été 2019.

Du fait des aléas rencontrés sur le parcours de la HTA, des dépenses initialement non prévues sont à intégrer au bilan d'opération pour un montant de 15K HT minimum (sondages supplémentaires et achat/pose de plaques de protection sur réseaux HTA et fibre notamment).

D. ÉLÉMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020 – CRACL ACTUALISÉ 2020

Charges (en k€ HT)

Les charges s'élèvent à 11 708 k€.

□ **Les acquisitions foncières : 741 k€**

□ **Les études générales : 478 K€**

L'avenant n° 5 a formalisé une augmentation de 123k€ de ce poste en raison des nombreuses études complémentaires attachées au développement du Puits de sciences et du label écoquartier.

□ **Les travaux : 7 797 K€** Comprendant les travaux d'aménagements : mise en état de sols, réalisation des voies de desserte de l'opération, des aires de stationnement, des espaces piétons, des espaces verts, du mobilier urbain et la réalisation des différents réseaux d'infrastructures nécessaires aux besoins des usagers du site (eaux pluviales, eaux usées, arrosage, eau potable, électricité, éclairage, génie civil pour le téléphone et la fibre optique) et les frais de gardiennage décidés par le concédant (2017 à 2020).

L'avenant n° 5 a formalisé une baisse de ce poste du même montant que les augmentations des études générales et honoraires techniques déduit des 50k€ d'aléas.

□ **Les honoraires techniques : 740 K€**

Correspondant aux honoraires des prestataires liés à la gestion opérationnelle de l'opération (MOE, CSPS,...) et aux prestations d'assistance techniques (géomètre, avis sur le permis de construire, ...). L'avenant n° 5 a formalisé une augmentation de 389k€.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception préfecture : 06/12/2021

□ **Les impôts et assurances : 71 k€**

□ **Les dépenses de commercialisation : 249 K€**

Ce sont les investissements nécessaires à la commercialisation : panneaux, plaquettes, publicité, attaché de presse, charte graphique, organisation d'événements.

L'avenant n° 5 a formalisé une augmentation de 99k€ de ce poste en raison des missions complémentaires attachées au Puits de sciences, à la MOE d'aménagement et au suivi urbanistique de l'opération.

□ **Les frais divers** (tirages, publications,...) : **112 K€**

□ **Les dépenses d'entretien et gestion : 340 K€**

Il s'agit essentiellement des dépenses de gardiennage, ainsi que des dépenses nécessaires à l'entretien des espaces communs

□ **La rémunération de l'aménageur : 984 K€**

□ **Les frais financiers : 117 K€**

□ **Caution bancaire : 29 k€**

□ **Aléas : 50 k€**

Recettes (en k€ HT)

Les recettes s'élèvent à 11 712 K€.

- **La vente des terrains** donnant droits à construire pour un montant de **7 865 k€**
- **Une participation** au titre de la réalisation des **équipements publics** : **1 672 k € HT, soit 2 006 400 € TTC**
- **Une participation d'équilibre**, d'un montant de **843 k € y compris apport en nature**, versée par la Collectivité pour assurer l'équilibre financier global de l'opération
- **Des subventions diverses** : **1 332 k€ dont 750 k€ du Fonds d'Industrialisation du Bassin Minier (FIBM) et 52 K€ de l'ADEME**

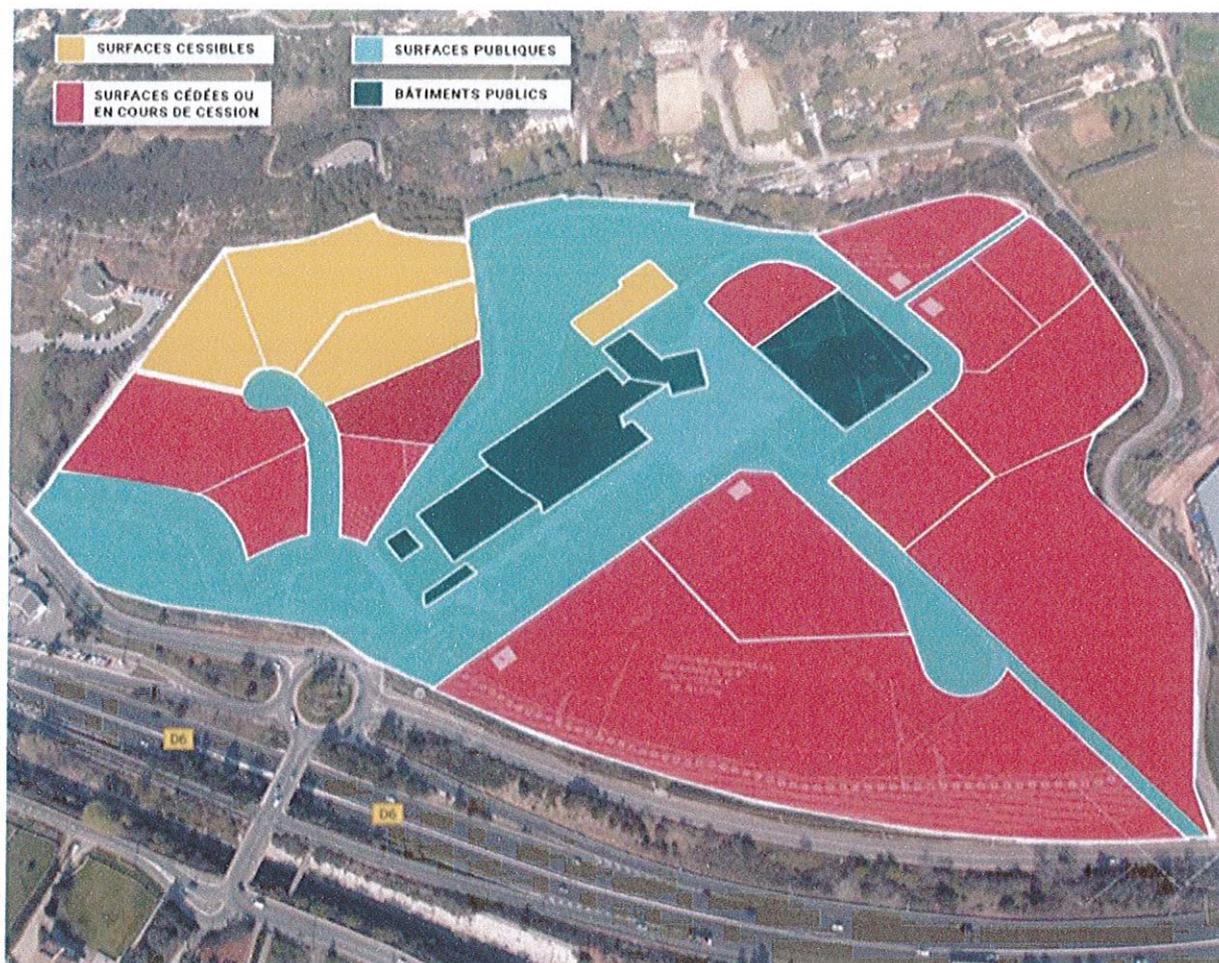
Emprunts

La dette correspond à l'emprunt contracté pour réaliser les travaux de la concession Morandat. Au cours du mois de juillet 2018, il a été débloqué 1 000 000 €, afin de permettre la poursuite des travaux dans le cadre de la concession Morandat. Ce prêt a été remboursé au 31 décembre 2020. Cependant, la Concession Morandat étant prolongée de deux années, il a été demandé une prolongation du prêt de 24 mois au Crédit Mutuel. Ce prêt de 2 000 000 € devra être remboursé le 31/10/2022.

a) Perspectives 2021

- Signature des compromis des prospectus agréés et signature de l'ensemble des actes de vente des lots sous compromis
- Poursuite commercialisation
- Poursuite des engagements des démarches QDM, Ecoquartier, Parc +
- Développement des services dédiés aux usagers et du champ d'action de l'ASL
- Renforcement des supports et actions de communication

E. ANNEXES



Plan de repérage des surfaces commercialisées (vendues et sous-compromis) ou « gelées » pour des prospects en démarche active

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20211130-2021_CT2_522-DE
 Date de télétransmission : 06/12/2021
 Date de réception préfecture : 06/12/2021

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE GARDANNE

AMENAGEMENT DU SITE DU POLE YVON MORANDAT

31/12/2020

1 Evolution annuelle prévisionnelle du reste à morandat HT

	TRAITE CONCESSION AVEANT 5 € HT	A ENGAGER € HT	ENGAGE € HT	ENGAGE € TTC	MANDAT € HT	MANDAT € TTC	RESTE A MORANDAT € HT	2021	2022
CHARGES									
ACQUISITIONS	341.270,53 €	50.000,00 €	661.270,53 €	661.270,53 €	661.270,53 €	661.270,53 €	50.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
ETUDES GENERALES	477.221,50 €	114.550,00 €	361.141,50 €	431.651,74 €	333.111,10 €	394.927,66 €	1.44.610,40 €	100.000,00 €	44.610,40 €
TRAVAIL	7.797.311,76 €	1.935.021,54 €	5.858.689,22 €	7.029.225,36 €	3.923.050,24 €	4.742.458,57 €	3.844.250,53 €	2.000.000,00 €	1.844.250,53 €
HONORAIRES TECHNIQUES	239.355,76 €	148.751,50 €	590.633,36 €	708.136,27 €	441.125,27 €	529.294,68 €	298.260,50 €	150.000,00 €	148.260,50 €
DROITS ET ASSURANCES	71.282,00 €	30.143,00 €	41.149,00 €	41.149,00 €	41.149,00 €	41.149,00 €	30.143,00 €	15.000,00 €	15.149,00 €
COMMERCIALIZATION	249.256,53 €	120.146,41 €	127.140,12 €	147.170,70 €	105.214,09 €	111.253,88 €	143.712,84 €	30.000,00 €	63.712,84 €
FRAIS DIVERS	111.260,31 €	47.070,92 €	65.289,39 €	76.681,12 €	61.629,89 €	74.640,34 €	49.230,32 €	22.000,00 €	24.230,32 €
FRAIS FINANCIERS	116.558,63 €	48.631,20 €	67.957,43 €	67.957,43 €	67.957,42 €	67.957,42 €	48.631,20 €	22.000,00 €	23.631,20 €
CAUTION BANCAIRE	29.120,00 €	5.000,00 €	24.120,00 €	24.120,00 €	24.120,00 €	24.120,00 €	5.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	984.119,00 €	0,00 €	1.014.564,35 €	1.014.564,35 €	465.838,14 €	465.838,14 €	608.726,21 €	364.363,21 €	364.363,21 €
ENTRETIEN GESTION	339.748,88 €	6.489,40 €	333.249,48 €	399.899,38 €	364.469,96 €	365.360,56 €	35.273,92 €	20.000,00 €	15.273,92 €
AUTRES	50.000,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €
TOTAL CHARGES	11.705.234,89 €	2.590.450,96 €	9.145.229,28 €	10.602.155,56 €	6.400.325,33 €	7.429.229,46 €	5.338.354,91 €	2.774.363,17 €	2.360.940,21 €

PRODUITS									
Produit (Famille 1)	7.965.200,00 €	2.333.373,88 €	5.026.826,12 €	5.026.826,12 €	1.363.836,98 €	1.363.836,98 €	6.471.943,02 €	4.771.999,00 €	3.689.643,02 €
Produit (Famille 2)	2.267.200,00 €	0,00 €	2.267.200,00 €	2.267.200,00 €	493.200,00 €	493.200,00 €	1.771.500,00 €	1.771.500,00 €	1.771.500,00 €
Produit (Famille 3)	3.000.000,00 €	1.207.098,33 €	1.792.901,67 €	1.792.901,67 €	626.221,88 €	626.221,88 €	1.166.679,79 €	1.166.679,79 €	1.166.679,79 €
Produit (Famille 4)	1.631.277,50 €	1.483.222,20 €	1.483.222,20 €	1.483.222,20 €	223.217,00 €	223.217,00 €	2.376.250,00 €	1.600.000,00 €	876.250,00 €
PRODUITS DIVERSES	1.301.545,81 €	260.000,00 €	1.071.545,81 €	1.120.538,13 €	1.073.850,74 €	1.120.538,13 €	228.482,03 €	200.000,00 €	28.482,03 €
CONTRAT COLLECTIVITE EQUILIBRE (règlement apport de salaires)	542.516,00 €	0,00 €	542.516,00 €	542.516,00 €	542.516,00 €	542.516,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CONTRAT EQUIPEMENTS PUBLICS	1.627.000,00 €	50.000,00 €	1.597.000,00 €	1.910.000,00 €	1.592.000,00 €	1.910.000,00 €	30.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
PRODUITS	11.711.361,31 €	3.179.373,88 €	8.531.967,94 €	8.906.580,30 €	4.992.503,72 €	5.267.591,36 €	6.809.858,10 €	5.071.599,00 €	3.789.238,10 €

Accusé de réception en préfecture
01/03/2020 08:48:07-20201113042021 CT2_522-DE
Date de télétransmission : 06/12/2021
Date de réception en préfecture : 06/12/2021

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	57
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	57
Majorité absolue	29
Pour	57
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le **02 DEC. 2021**