



**AMENAGEMENT DU SITE DU PUIT MORANDAT**

-

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

-

**NOTE DE CONJONCTURE PREALABLE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA  
COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DÉCEMBRE 2022**



## SOMMAIRE

<b>A. Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Objet de la concession.....</b>	<b>3</b>
1. Traité de concession.....	3
2. Convention de gestion ville de Gardanne / Métropole Aix Marseille Provence (CT Aix en Provence).....	5
3. Programme général.....	6
4. Missions du concessionnaire.....	6
<b>C. Évolution de l'opération.....</b>	<b>7</b>
1. Permis d'aménager.....	7
2. Acquisition des terrains par la SEMAG.....	8
3. Cahier des charges de cession de terrain (3CT) et Association Syndicale Libre (ASL).....	14
4. Services et animation du site.....	14
5. Développement Durable : engagements, labels et distinctions.....	15
6. Travaux d'aménagement.....	16
7. Réseau d'énergie à partir des eaux d'ennoyage du puits de mine.....	19
8. Missions de maîtrise d'œuvre et d'urbaniste.....	19
9. Gestion provisoire du site et évènements 2022.....	20
10. Communication et marketing territorial.....	20
11. Aléas techniques.....	21
<b>D. Éléments financiers au 31 décembre 2022 – CRACL actualisé 2022.....</b>	<b>21</b>
12. Perspectives 2023.....	25
<b>E. ANNEXES.....</b>	<b>25</b>

## **A. PRÉAMBULE**

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'Économie 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 et la Métropole Aix-Marseille-Provence investissent 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.

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. 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.

La procédure d'aménagement retenue est celle du lotissement. Le permis d'aménager autorise la commercialisation de 50 lots et 80 000 m<sup>2</sup> de constructions nouvelles ou de réhabilitations de bâtiments existants. Les travaux de viabilisation du site se feront sur trois tranches. 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 avec près de 40 000m<sup>2</sup> déjà cédés et près de 80 000 m<sup>2</sup> sont sous compromis. Des services tels qu'un hébergement hôtelier d'une cinquantaine de chambres, une crèche inter-entreprises ainsi que des services sont également prévus sur le site afin d'apporter la mixité de fonction indispensable à cette nouvelle zone économique.

## **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. 1523-1 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), à 14 ans par délibération du conseil de la Métropole du 29 mai 2020 (avenant n°5 au traité de concession, signé le 21 août 2020), puis à 16 ans par la délibération du conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 (avenant n°6 au traité de concession, signé le 21/11/22). La fin de la concession est à ce jour fixée au 31 décembre 2024 par le biais de l'avenant n°6.

**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 2 856 400 TTC donc 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

Compte-tenu du contexte de pandémie dans le monde de 2020 à 2022, un retard sur le planning de commercialisation a été notifié. Quelques entreprises engagées sur le Pôle Yvon Morandat n'ont pas pu aller au bout de leur promesse, faute de financement. Afin de mener à bien les missions notifiées et respecter les charges des charges d'aménagement et de commercialisation de cette opération, la durée de la concession a été prolongée de deux années supplémentaires par le biais de l'avenant n°6 au traité de concession.

**Avenant n°6 au traité de concession : délibéré en Conseil de Métropole du 20 octobre 2022, convention signée le 21 novembre 2022**

- Prolongation du délai de la concession jusqu'au 31/12/2024
- Prolongation des participations aux équipements publics à hauteur de 40K€ en 2023 et 2024
- Mise en place de deux instances de suivi de la concession : COTECH et COPIL

## **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<sup>er</sup> janvier 2019 la Commune aura la 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.

Des discussions ont eu lieu durant l'année 2021 afin de parvenir à la signature d'un avenant à cette convention afin de prolonger la durée de cette convention d'une année, soit une durée effective jusqu'à la fin de l'année 2022. La délibération métropolitaine approuvant cet avenant a été voté en fin de l'année 2021. La délibération communale a été voté lors du conseil municipal du 07/02/22.

### **3. Programme général**

- Surface du lotissement : 14ha
- Nombre maximum de lots : 50
- Surface de planchers maximale à commercialiser : 80 000m<sup>2</sup>
- L'opération doit permettre la réalisation d'un programme de constructions de bâtiments d'activités, de bureaux et d'hôtellerie sur 10ha. Les 4ha 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 sur le périmètre défini.
- 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.

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 000m<sup>2</sup> de constructions nouvelles ou de réhabilitations de bâtiments existants.

Le premier permis d'aménager modificatif a été délivré le 28 octobre 2016.

Le deuxième permis d'aménager modificatif a été délivré le 16 septembre 2019.

Le troisième permis d'aménager modificatif a été délivré le 13/12/2022. Celui-ci portait sur les points suivants :

- Création d'un nouveau lot commercialisable – LOT 8 – de 2 659m<sup>2</sup>
- Modification du programme de voirie (emprise de deux aires de retournement et transformation d'une aire de retournement en giratoire)

Ces quatre 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 627m<sup>2</sup> en date du 14 octobre 2016 pour un montant de 19 800 euros.

### a) Commercialisation des parcelles (avancement à décembre 2022)

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 500m<sup>2</sup>), proposition de Nexity relative à l'entreprise Malet (lot d'environ 10 000m<sup>2</sup>)

##### N°2 du 13 juin 2017 :

- Prospect agréé : société IP Energy
- Prospect non retenu : société Fermeo Led (lot de 3 780m<sup>2</sup>)

##### N°3 du 13 décembre 2017 :

- 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 m<sup>2</sup> de SDP

##### N°7 du 6 octobre 2020 :

- Prospect agréé : Groupe VATRON-MAU avec un projet industriel de 3500 m<sup>2</sup> de SDP

##### N°8 du 12 janvier 2021 :

- Prospect agréé : Groupe DI avec un projet de 1 000m<sup>2</sup> de SDP

##### N°9 du 31 mars 2021 :

- Prospect agréé : Groupe HOM&TER avec un projet industriel de 1 500m<sup>2</sup> de SDP

**N°10 du 29 septembre 2021 :**

- Prospects agréés : CERSA MCI, pour un projet de bureaux de 1 000m<sup>2</sup> de SDP et LIGN.O, pour un projet industriel de 2 500m<sup>2</sup> de SDP.

**N°11 du 27 janvier 2022 :**

- Prospect agréé : NEURO SYS, pour un projet de laboratoires et de bureaux de 1 000m<sup>2</sup> de SDP

**N°12 du 1 juillet 2022 :**

- Prospects agréés : Health In Business et Centaur Clinical, pour un projet de laboratoires et de bureaux de 1 200m<sup>2</sup> de SDP

**N°13 du 26 septembre 2022 :**

- Prospect agréé: CG Menuiseries, pour un projet de réhabilitation du bâtiment électrique afin d'y installer une activité industrielle sur 1 600m<sup>2</sup>.

**N°14 du 18 novembre 2022 :**

- Prospect agréé : SPIRIT Entreprises, pour un projet de promotion immobilière, mi tertiaire/industriel accompagné d'une offre hôtelière sur plus de 7 700m<sup>2</sup>.

**Appel à projets pour l'implantation d'une activité tertiaire et/ou hôtelière sur le lot 1D du Pôle économique, énergétique et culturel Morandat à Gardanne - 2022**

Cet appel à projet avait pour vocation de promouvoir la dernière et plus grande parcelle du Pole Yvon Morandat afin de contractualiser avec le prospect le plus pertinent, en fonction des attentes et contraintes du lot. Il était notamment question de l'intégration d'un programme hôtelier au sein de la proposition économique des opérateurs.

- Publication de l'appel à projet : Juillet 2022
- Date limite de réception des candidatures : 16/09/2022
- Analyse des dossiers : Septembre/octobre 2022
- Comité d'agrément : 18 novembre 2022

Le promoteur SPIRIT Entreprises a été choisi par le comité d'agrément après analyse et présentation du projet. Celui-ci s'est démarqué par la proposition d'un campus économique mixte accompagné d'une offre hôtelière qualitative de 70 à 80 chambres. L'accord définitif du comité était cependant conditionné à l'accord de la Métropole Aix-Marseille-Provence quant aux aménagements de desserte de lot. Après plusieurs réunions de travail, les propositions de réaménagements de la desserte du lot en fait consensus et l'approbation finale a eu lieu. Les travaux de réaménagement, rendus nécessaires par les besoins proposés de l'opérateur, de la desserte du lot seront réalisés et pris en charge par l'opérateur.

**b) Prospects agréés :**

**Parcelles vendues :**

**SCI Pistache (société Stéripure) – Activité industrielle et bureaux**

- Stérilisation de fruits secs et épices à partir de vapeur saturée
- Superficie de la parcelle : 4 937m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 2 363m<sup>2</sup>
- Compromis de vente signé le 13/01/17
- Dépôt du dossier de demande de PC : 01/03/17
- Délivrance du PC par la ville : 04/05/17
- Signature de l'acte de vente : 04/09/17
- Démarrage des travaux : 10/2017
- Mise en exploitation du bâtiment : 07/18



**SCI 1920SVS (société Hightaix) – Activité industrielle et bureaux**

- Conception et réalisation de machines spéciales
- Superficie de la parcelle : 1 643m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 550m<sup>2</sup>
- Compromis de vente signé le 20/02/18
- Dépôt du dossier de demande de PC : 25/05/18
- Délivrance du PC par la ville : 03/08/18
- Signature de l'acte de vente : 03/12/18
- Démarrage des travaux : 01/19
- Mise en exploitation du bâtiment : 12/19



**SCI NEORYS (sociétés Neowave et Nerys) – Activités tertiaires**

- Bancs d'essais industriels et sécurité informatique
- Superficie de la parcelle : 1 954m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 1 114m<sup>2</sup>
- Compromis de vente signé le 20/12/17
- Dépôt du dossier de demande de PC : 26/06/18
- Délivrance du PC par la ville : 21/09/18
- Acte de vente signé : 29/11/19
- Démarrage des travaux : 12/19
- Mise en exploitation du bâtiment : 12/20



**SCI CLEMY (société IP Energy) – Activité industrielle et bureaux**

- Conception et fabrication de data-centers
- Superficie de la parcelle : 1 942 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 1 120 m<sup>2</sup>
- Compromis de vente signé le 12/09//17
- Dépôt du dossier de demande de PC: 07/06/18
- Délivrance du PC par la ville : 23/08/18
- Acte de vente signé 15/11/2019
- Mise en exploitation du bâtiment : 02/21



- **SCI ISAPHI (société Agrosourcing) – Activité industrielle et bureaux**

- Importations et ventes de fruits secs biologiques
- Superficie de la parcelle : 3 396m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 900m<sup>2</sup>
- Compromis de vente signé le 20/02/18
- Dépôt du dossier de demande de PC: 20/12/19
- Délivrance du permis de construire : 24/02/20
- Acte de vente signé le : 03/09/20
- Démarrage des travaux : 09/20
- Mise en exploitation du bâtiment : 07/21



- **VATRON – MAU – activités industrielles**

- Spécialiste de la chaudronnerie et tuyauterie industrielle
- Superficie de la parcelle : 9 929 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 2 787 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente : 25/05/20
- Date du dépôt du PC : 24/12/20
- Délivrance du PC par la ville : 09/03/21
- Acte de vente signé le : 05/11/2021
- Démarrage des travaux : 06/12/2021
- Mise en exploitation du bâtiment : 12/22



- **GROUPE GRD (sociétés 02 TOIT/ POLE HABITAT) - activités industrielle et tertiaire)**

- Spécialiste du développement de solutions renouvelables pour les particuliers
- Superficie de la parcelle : 1 881 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 808 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente : 04/02/20
- Dépôt du dossier de demande de PC : 14/01/21
- Délivrance du PC par la ville de Gardanne : 17/06/21
- Acte de vente signé le : 15/12/2021
- Démarrage des travaux : 02/22
- Mise en exploitation prévisionnelle du bâtiment : 2<sup>e</sup> semestre 2023



- **Eiffage Immobilier – Phase 1 - Programme mixte (activité, tertiaire, surfaces commerciales)**

- Superficie de la parcelle : 8 883 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 5 670m<sup>2</sup>
- Compromis de vente signé le 10/04/18 puis le 20/01/20
- Dépôt du dossier de demande de PC– phase 1 : 27/05/19
- Délivrance du PC par la ville : 22/10/19
- Acte de vente signée le 14/09/2022
- Démarrage des travaux : 10/22



- **GROUPE DI – activités industrielles**

- Spécialiste de l'isolation et de la protection contre les incendies
- Superficie de la parcelle : 2 038 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 2 000 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente : 12/03/21
- Dépôt du dossier de demande de PC : 24/12/21
- Délivrance du PC par la ville : 24/03/22
- Acte de vente signé le 04/10/2022
- Démarrage prévu des travaux : 04/23
- 



- **CERSA-MCI – activités tertiaires**

- Spécialiste de spécialisée dans les instruments de mesure et contrôle
- Superficie de la parcelle : 2 557 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 1 000 m<sup>2</sup>
- Date de signature de la promesse de vente : 12/01/22
- Dépôt du dossier de demande de PC : 05/05/22
- Délivrance du PC par la ville : 26/07/22
- Acte de vente signé le 30/11/2022
- Démarrage des travaux : 03/23



**Parcelles sous compromis :**

- **UB4KIDS – Micro-crèche et activités tertiaires**

- Superficie de la parcelle : 1 800 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 600 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente : 04/02/20
- Dépôt du dossier de demande de PC : 03/12/20
- Délivrance du PC par la ville : 10/06/21



- **LIGN.O – activités industrielles**

- Plateforme industrielle dédiée à la construction bois
- Superficie de la parcelle : 6 091 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 1 357 m<sup>2</sup>
- Date de signature de la promesse de vente : 12/01/22
- Dépôt du dossier de demande de PC : 27/12/21
- Délivrance du PC par la ville : 08/03/22



- **NEURO-SYS - activités tertiaires et R&D**

- Superficie de la parcelle : 2 705 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 1 316 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente le 01/04/22
- Dépôt du dossier de demande de PC : 08/11/22



**Projets en attente de signature de promesse :**

**SPIRIT Entreprises- activités tertiaires et semi industrielles**

- Superficie de la parcelle : 15 157 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 7 756 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente : 1<sup>er</sup> trimestre 2023



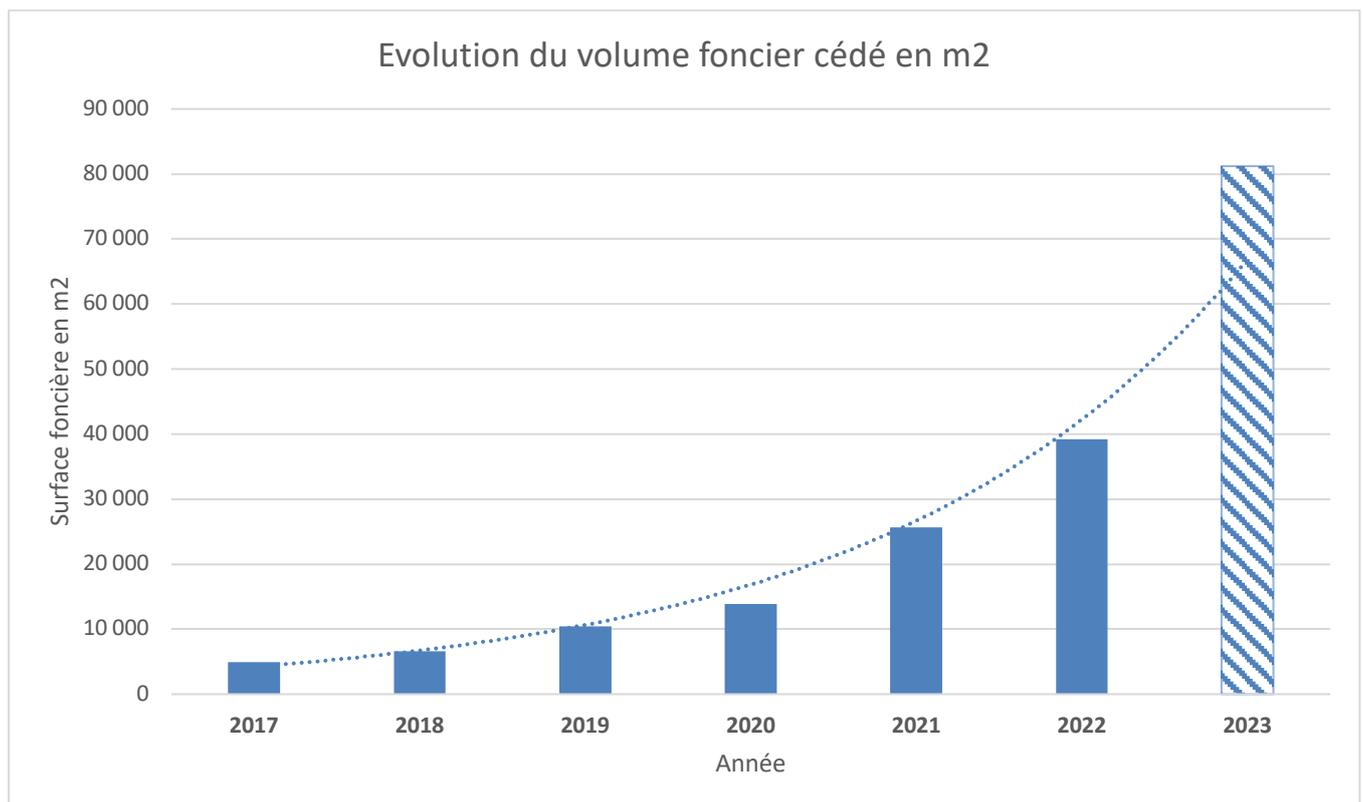
**Health In Business - activités tertiaires**

- Superficie de la parcelle : 3 546 m<sup>2</sup>
- Surface de planchers : 1 200 / 1500 m<sup>2</sup>
- Signature de la promesse de vente : 1<sup>er</sup> trimestre 2023



**Projets n'ayant pas abouti :**

- **ALTAREA COGEDIM** : Commercialisation du programme défaillante – Promesse de vente non réitérée
- **ITA/ICM** : Défaut dans le financement de l'opération – Promesse de vente non réitérée
- **Groupe HOM-TER** : Situation financière de l'entreprise problématique – Pas de promesse de vente signée



### 3. 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.

➤ L'Association Syndicale Libre (ASL) du Pôle économique et énergétique 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.

La dernière assemblée générale annuelle s'est tenue le 12/10/2022.

### 4. Services et animation du site

**Restauration** : Prévues sur l'opération du promoteur EIFFAGE, cette offre de restauration est le service primordial à développer sur le Pôle Yvon Morandat. Le lancement opérationnel du programme en fin d'année 2022 a permis de repositionner certains acteurs intéressés par cette offre de restauration. La contractualisation avec un porteur de projet devrait avoir lieu au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

**Conciergerie** : Porté par le promoteur EIFFAGE dans le cadre de son projet immobilier sur le lot 6B-1 avec l'entreprise RECIPROCITE, cette offre de service a fait l'objet de nombreux échanges entre l'aménageur et le promoteur. Il en est convenu que cette offre, certes intéressante, ne pouvait pas se développer tant que le site n'avait pas atteint son développement quasi-optimal. Le local initialement dédié à ce service a été mis à la commercialisation par le promoteur Eiffage.

**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. La SEMAG et le porteur de projet sont en dialogue constant afin de faire aboutir ce projet ambitieux. Des optimisations foncières ont été convenues en 2022. La signature de l'acte de vente est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

**Déchets** : À la suite de l'arrêt du service de collecte assurée par la Métropole au sein des zones d'activité, l'ASL a développé un marché mutualisé de collecte des déchets (dont 5 flux et papiers/cartons) à l'échelle du site.

## 5. Développement Durable : engagements, labels et distinctions

### QUARTIER DURABLE MEDITERRANNEN

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.



### ECOQUARTIER

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 s' inscrit dans 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.

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.



## PARC +

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. Le Pôle Yvon Morandat a été labélisé en octobre 2018 pour une durée de 3 ans. Le renouvellement de ce label s'est déroulé en 2021. Le dossier de renouvellement de candidature a été déposé en avril 2021. La visite sur site du jury est intervenue le 29 juillet 2021. A la suite des délibérations, le Pôle Yvon Morandat s'est vu attribué le niveau 2 du label « Parc + ».



## 6. Travaux d'aménagement

### a) Administratif et juridique

Pour réaliser les opérations d'aménagements du pôle d'activités, la SEMAG a lancé une procédure de passation de marchés portant sur trois lots :

#### LOT 1 – Terrassement, voiries, réseaux humides, réseaux secs

- Titulaire : Spie Batignolles / Malet – Synergitech

Compte-tenu des travaux suspendus d'enrobés, le marché relatif au LOT 1 est toujours en cours d'exécution.

Un avenant est en cours d'élaboration, en lien avec le titulaire, afin d'identifier précisément les prestations restantes à mettre en œuvre ainsi que les délais d'exécution associés.

Un dossier en réclamation a été remis par le titulaire à l'aménageur en septembre 2021. Ce dossier met en avant une demande de règlement complémentaire de 894 000€HT reparti selon les postes de préjudice suivants ; :

- Allongement du délai de la Tranche Ferme : 239 000€ HT
- Pertes de rendement / pertes d'efficacité et immobilisations : 545 600 €HT
- Non amortissement des frais généraux : 65 748 €HT
- Suivi contractuel spécifique : 44 650 €HT

La SEMAG, par le biais d'une réponse au dossier en réclamation du titulaire en date du 17 novembre 2022, a rejeté en totalité la demande de règlement complémentaire tout en mettant en exergue les préjudices subis par la SEMAG, dont le montant a été arrêté à la somme de 574 335 €HT.

#### LOT 2 – Espaces verts

- Titulaire : SERP

Compte-tenu de l'évolution programmatique du projet et de l'évolution des prescriptions paysagères, le marché sera résilié en début de l'année 2023 afin de relancer un marché conforme au programme.

#### LOT 3 – Travaux préparatoires, travaux d'aménagement à la commercialisation des lots et travaux d'urgence

- Titulaire : Spie Batignolles / Malet - Synergitech

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

## **b) Réalisation des opérations d'aménagement**

### **Tranche ferme :**

- Démarrage des travaux en septembre 2016
- Réception partielle avec réserves des travaux en date du 17/07/2019
- Levées des réserves en cours

### **Tranche conditionnelle n°1 :**

- Affermie le 21 décembre 2017,
- Démarrage des travaux en mai 2018,
- Réception partielle avec réserves en date du 17/07/2019
- Levées des réserves en cours
- Réalisation des travaux du parvis : 2023/2024

### **Tranche conditionnelle n°2 :**

- Affermie le 27/06/2019
- Reprise des études PRO : Printemps / été 2020
- Phase EXE : Septembre 2021
- Démarrage des travaux : Décembre 2020
- Réception partielle avec réserves en octobre 2021, levées des réserves en cours

### **Principales modifications apportées ou à venir pour les marchés de travaux (TF - TC1 – TC2) :**

#### **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

#### **Travaux supprimés :**

- Fourniture et pose de bornes de recharge de véhicules électriques prévues au marché car installés par MAMP, du mobilier urbain (hors signalisation et potelés), 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 :**

- Éclairage du parcours de santé
- Reprofilage des voies d'accès afin de permettre un réaménagement de l'accès au site (clôture, portail, ...)
- 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
- Élargissement de la voie de sortie secondaire vers le chemin des Garrigues
- Ajustements divers

**Travaux modifiés :**

- Structures corps de chaussée
- Modification de profil en travers pour intégration de voies cycles
- Réalisation d'un poste de refoulement pour les eaux usées
- Rajout d'un poste HT/BT

**Principales demandes de la Métropole concernant les reprises d'aménagements existants :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en sa qualité de futur gestionnaire du lotissement, a indiqué à la SEMAG, par le biais de réunions techniques et de visites sur site, de reprendre, complètement ou en partie, des aménagements déjà réalisés dans le cadre des phases de travaux déjà initiés (TF et TC1 principalement).

Les aménagements et ouvrages réalisés par la SEMAG dans le cadre de la concession d'aménagement seront rétrocédés, à terme, à la Métropole Aix-Marseille-Provence (REPA concernant les réseaux AEP/EU), qui en assurera l'exploitation et la maintenance.

Les aménagements réalisés entre 2016 et 2019 se sont conformés aux différents CCTP, fascicules et cahier des charges des concessionnaires de réseaux de la ville de Gardanne. La Métropole, n'ayant pas la compétence du développement des zones économiques à cette époque, ne faisait pas partie des parties prenantes de l'opération.

Il s'avère qu'un certain nombre d'aménagement réalisées entre 2016 et 2019 ne sont pas en adéquation avec les prescriptions éditées et communiquées par la Métropole en 2020.

Au 31/12/2022, la SEMAG a entrepris les travaux de reprises suivants :

- Reprises de certains bateaux d'accès
- Suppression de candélabres sur trottoirs pour assurer une accessibilité PMR conforme
- Reprise de l'aménagement de la raquette EST
- Reprises diverses sur réseaux humides : déplacement de regards, création de tabourets, de cunettes, etc.

Le coût de ces reprises est de 165 000 €HT.

Il restera à la SEMAG, d'ici à la fin de la concession d'aménagement, de réaliser les reprises suivantes :

- Intégration des bandes et pistes cyclables – TF et TC1
- Remplacement de certaines bandes d'espaces en bandes piétonnes

Ces deux prestations sont chiffrées à hauteur de 300 000€ HT.

Les demandes de reprises complémentaires de la Métropole et de la REPA sont chiffrées à hauteur de 465 K€.

## **7. Réseau d'énergie à partir des eaux d'ennoyage du puits de mine**

### **a) Contexte**

La SEMAG, via sa filiale Énergie Solidaire, a mis en œuvre l'un des projets de géothermie les plus ambitieux de France.

Celui-ci consiste à l'exploitation des eaux d'ennoyage du Puits Morandat dans un but de distribuer de l'eau glacée et de l'eau chaude permettant de chauffer et de rafraîchir les bâtiments présents sur le Pôle.

Ce système prélève donc de l'eau brute provenant du Puits ; celle-ci est ensuite envoyée vers les diverses sous-stations de production réparties sur l'ensemble du Pôle puis distribuée aux abonnés.

### **b) Réalisation**

Pour ramener cette eau des zones de production jusqu'aux abonnés, un réseau de conduits, de type Thermaflex, a été posé afin de mailler le Pôle.

Le déploiement de ces conduits a été réalisé par l'entreprise SPIE BATIGNOLLES / MALET, dans le cadre du LOT 1 des travaux d'aménagements du Pôle. Ceci s'explique par la concomitance de la réalisation des travaux d'aménagement du Pôle, de viabilisation des terrains et des travaux de raccordement des bâtiments au réseau d'énergie. Cette concomitance s'explique pour des raisons administratives et techniques :

- La pose des tronçons de conduits liés aux réseaux d'énergie a été mise en œuvre lors de la pose des réseaux, humides et secs, permettant la viabilisation des terrains commercialisables. Ce mode opératoire a permis de ne pas rouvrir les voiries neuves du Pôle afin d'y faire transiter le réseau d'énergie.
- L'entité administrative et juridique n'était pas encore créée lors de la mise en œuvre de ces travaux de raccordements.

### **c) Remboursement par ENERGIE SOLIDAIRE des frais avancés par la SEMAG au titre de la concession d'aménagement**

De septembre 2017 à mai 2021, les dépenses engagées au titre du déploiement des réseaux enterrés du réseau d'énergie par la SEMAG sont de 186 451,71 €HT, affectées au poste CHARGES – Travaux.

Un premier remboursement a été effectué par ENERGIE SOLIDAIRE le 09/10/2019 à hauteur de 113 321,38 €HT. Cette ligne budgétaire apparaît en PRODUITS – Subventions diverses.

Au 31/12/2022, ENERGIE SOLIDAIRE doit rembourser la somme de 73 130,33 €HT afin de solder définitivement l'ensemble de ces créances auprès de la SEMAG.

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

### **a) Mission de maîtrise d'œuvre**

La mission initiale de maîtrise d'œuvre avait été confiée à SCE et portait globalement sur une mission de direction d'exécution de travaux.

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.

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

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.

Une résiliation anticipée du marché aux frais et risque du titulaire a été envoyée par courrier le 31/05/2018.

La suite de la mission a été confiée au BET Sitetudes, devenu PRESENTS, à partir de février 2018. Les missions identifiées du BET sont les suivantes :

- VISA, EXE, DET et AOR
- OPC
- ACT dans le cadre du lot 3 des travaux d'aménagements

#### **b) Mission de maîtrise d'œuvre paysagiste**

Afin de proposer un aménagement qualitatif et en adéquation avec le climat méditerranéen, la SEMAG a contracté une mission de maîtrise d'œuvre avec l'agence P U Y A Paysages, située à Marseille.

Le rôle de cette agence est de proposer un schéma d'aménagement global à l'échelle du Pôle, d'assurer une continuité et une cohérence entre les aménagements paysagers publics et privés et d'apporter un support à la SEMAG lors des phases opérationnelles avec l'entreprise d'espaces verts

Le marché avec P U Y A Paysages a été notifié en juillet 2021 et les premières missions se sont déroulées durant le troisième et quatrième trimestre 2021.

L'agence a travaillé, en 2022, sur l'élaboration du cahier des prescriptions paysagères à destination des entreprises présentes sur le Pole ainsi qu'à la reprise totale de la phase PRO relative aux aménagements paysagers. Les différentes discussions avec la Métropole Aix-Marseille-Provence autour de la problématique de l'intégration des cycles à l'échelle du site n'ont pas permis d'acter définitivement les limites du programme.

## **9. Gestion provisoire du site et évènements 2022**

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. Il s'agit également d'assurer la continuité des manifestations/événements organisées sur site : colloques, conférences métropolitaines, visites, stationnement exceptionnel poids lourds, etc.

Principal évènement s'étant déroulé sur le site en 2022 :

- Forum ECOBATISSONS, organisé par Fibois et le CPIE du Pays d'Aix entre le 14 et le 15 octobre 2022

## **10. Communication et marketing territorial**

Liste des principaux articles de presse parus sur 2022 :

01/02/2022	Énergies	Point d'étape sur le Pôle Yvon Morandat
17/04/2022	La Provence	Lign.O va décarboner la construction
01/06/2022	La Marseillaise	Le Pôle Morandat, de la mine au puits d'énergies positives

## 11. 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.

Les capacités du réseau n'étant initialement pas suffisante pour couvrir ce besoin en énergie électrique il était donc 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.

Les travaux ont débuté début novembre 2017 et ont été réceptionnés à l'été 2019.

### D. ÉLÉMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022 – CRACL ACTUALISÉ 2022

#### Charges (en k€ HT)

Les charges s'élèvent, au 31/12/22 à 8 112 K€, pour une enveloppe de 11 792 K€ dans le cadre du traité de concession (avenant n°6)

⇒ **Les acquisitions foncières : 661 K€ pour une enveloppe de 741 K€**

Pas de mouvement sur l'année 2022.

⇒ **Les études générales : 335 K€ pour une enveloppe de 477 K€**

Pas de mouvement sur l'année 2022.

⇒ **Les travaux : 5 274 K€ pour une enveloppe de 7 797 K€**

Listes des opérations lancées en 2022 : Reprise des réseaux humides des tranches EP/EU selon les prescriptions de la REPA et de la MAMP, travaux de reprise de l'aire de retournement de la voie EST, travaux de viabilisation des lots en cours de travaux, travaux de viabilisation électrique,

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
7 797 311,76 €	6 072 389,16 €	1 724 922,60 €	5 274 179,88 €	2 523 131,89 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 5 027 749,50 €

Montants mandatés au 31/12/2022 : 5 274 179,88 €

**Soit 246 430,38 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Les honoraires techniques : 485 K€ pour une enveloppe 739 K€**

Correspondant aux honoraires des prestataires liés à la gestion opérationnelle de l'opération (MOE VRD et EV principalement) et aux prestations d'assistance techniques (géomètre principalement)

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
739 385,76 €	651 202,50 €	88 183,26 €	485 173,89 €	254 211,88 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 468 862,79 €

Montants mandatés au 31/12/2022 : 485 173,89 €

**Soit 16 311,10 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Les impôts et assurances : 58 K€ pour une envelopper de 71 K €**

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
71 292,00 €	58 116,00 €	13 176,00 €	58 116,00 €	21 322,00 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 49 970,00 €

Montants mandatés au 31/12/2022 : 58 116,00 €

**Soit 8 146,00 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Les dépenses de commercialisation : 126 K€ pour une enveloppe de 249 K€**

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

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
249 286,53 €	140 286,94,51 €	108 999,59 €	126 266,82 €	123 019,71 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 120 960,12 €

Montants mandatés au 31/12/2022 : 126 266,82 €

**Soit 5 306,70 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Les frais divers** (tirages, publications, huissier,...) : **71 K€ pour une enveloppe de 112 K€**

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
112 360,31 €	74 368,74 €	37 991,57 €	71 659,99 €	40 700,32 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : **63 169,99 €**

Montants mandatés au 31/12/2022 : **71 659,99 €**

**Soit 8 490,00 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Les dépenses d'entretien et gestion** : **344 K€ pour une enveloppe de 423 K€**

Il s'agit essentiellement des dépenses nécessaires à l'entretien des espaces communs.

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
423 875,81 €	345 123,02 €	78 752,79 €	344 525,30 €	79 350,51 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : **333 199,28 €**

Montants mandatés au 31/12/2021 : **344 525,30 €**

**Soit 11 326,02 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **La rémunération de l'aménageur** : **621 K€ pour une enveloppe de 984 K€**

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
984 119,00 €	626 017,01 €	358 101,99 €	621 017,01 €	363 101,99 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : **405 838,14 €**

Montants mandatés au 31/12/2022 : **621 017,01 €**

**NB : Les rémunérations de l'année 2020, 2021 et 2022, soit 215 178,87 € ont été mandatées sur l'exercice 2022.**

⇒ **Les frais financiers : 110 K€ pour une enveloppe de 117 K€**

⇒

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
116 588,62 €	111 870,20 €	4 718,42 €	110 877,42 €	5 711,20 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 92 329,06 €

Montants mandatés au 31/12/2022 : 110 877,42 €

**Soit 18 548,36 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Caution bancaire : 24 K€ pour une enveloppe de 29K€**

Pas de mouvement sur l'année 2022.

⇒ **Aléas : 0 K€ pour une enveloppe de 50 K€**

Pas de mouvement sur l'année 2022.

### Recettes (en k€ HT)

Les recettes s'élèvent, au 31/12/22 à 7 122 K€, pour une enveloppe de 11 792 K€ dans le cadre du traité de concession (avenant n°6)

⇒ **La vente des terrains** donnant droits à construire pour un montant de **7 865 k€**

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
7 865 200,00 €	5 140 248,00 €	2 724 952,00 €	3 506 527,49 €	4 359 204,50 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 2 351 152,49 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : 3 506 527,49 €

**Soit 1 155 375,00 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **Une participation** au titre de la réalisation des **équipements publics** : 1 752 k € HT, soit 2 006 400 € TTC

Au 31/12/2022 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
1 752 000,00 €	1 752 000,00 €	0 €	1 672 000,00 €	80 000,00 €

Montants mandatés au 31/12/2021 : **1 632 000,00 €**

Montant mandatés au 31/12/2022 : **1 672 000,00 €**

**Soit 40 000,00 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2022.**

⇒ **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

Pas de mouvements sur l'année 2022.

⇒ **Des subventions diverses : 1 101 k€ pour une enveloppe de 1 332 k€**

Il s'agit de subventions diverses dont 750 k€ du Fonds d'Industrialisation du Bassin Minier (FIBM) et 52 K€ de l'ADEME ou encore de participations et remboursements divers (ENEDIS, Énergie Solidaire, etc.)

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
<b>1 332 345,82 €</b>	<b>1 101 041,20 €</b>	<b>231 304,62 €</b>	<b>1 101 041,20 €</b>	<b>231 304,62 €</b>

Montants mandatés au 31/12/2021 : **1 074 367,22 €**

Montant mandatés au 31/12/2022 : **1 101 041,20 €**

**Soit 26 673,98 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2022** (*participation ENEDIS sur équipement électrique*).

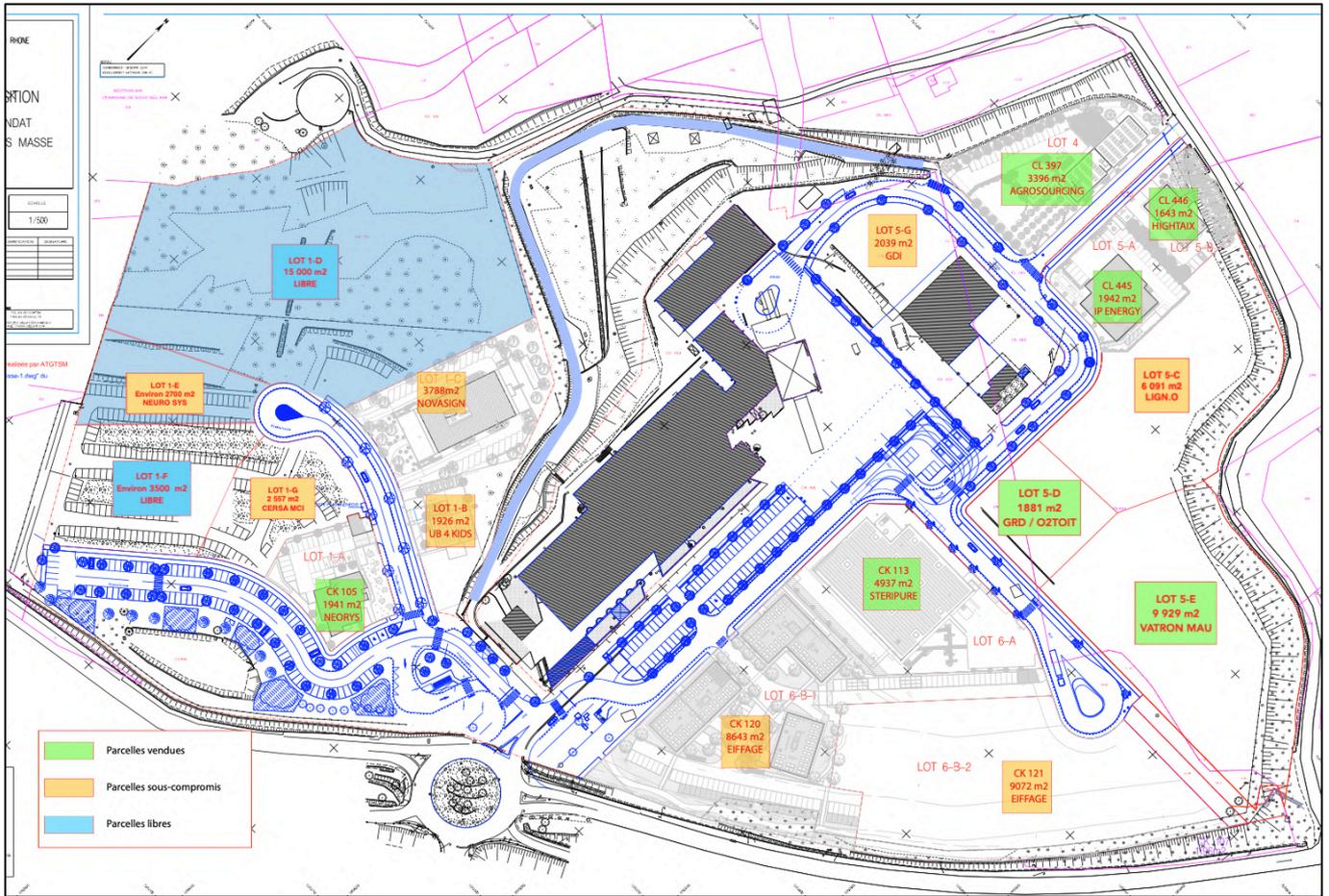
## Emprunts

Un emprunt de 1,5M€ a été contracté auprès du Crédit Mutuel en octobre 2022 à un taux fixe de 2,20%. La durée totale de crédit est de 18 mois. Le capital du prêt devra s'amortir en 1 fois avant le 01/04/2024.

Ce prêt bancaire permet à la SEMAG de continuer sa mission d'aménagement sans avoir de problème de trésorerie ; trésorerie qui dépend, en grande partie, des cessions foncières, pouvant connaître quelques retards.

## 12. Perspectives 2023

- Signature des compromis des prospectus agréés et signature de l'ensemble des actes de vente des lots sous compromis
- Poursuite de la commercialisation
- Finaliser les travaux suspendus (couche de roulement, espaces verts) et lancer les travaux de reprises d'aménagements pour l'intégration de cheminements cycles à l'échelle du Pôle
- 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



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