

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**AMENAGEMENT DU SITE DU POLE YVON MORANDAT**

**AVENANT N°7**

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

## CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix, représentée par la présidente ou son représentant agissant en vertu d'une délibération en date du

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « Collectivité concédante ».

**D'une part,**

### Et

La Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région (SEMAG), Société Anonyme d'économie mixte au capital de 305 000 Euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville, 13120 Gardanne et les bureaux, 1480, Avenue d'Arménie, 13120 Gardanne, Inscrite au Registre du Commerce d'Aix sous le numéro 868600, Siret N°338 826 555 00017.

Représentée par son Président Directeur Général, Hervé GRANIER, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 25 septembre 2005 ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur ».

**D'autre part,**

### **PREAMBULE :**

Par délibération en date du 16 Octobre 2008, la Ville de Gardanne confiait à la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région (SEMAG), dans le cadre d'une concession d'aménagement, et 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, la réalisation de l'aménagement du site du Puits Yvon Morandat.

Dans l'article 15.3, chapitre 15 de la convention de concession, en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant avait été fixé à 5 515 072 euros TTC, dont 3 985 072 euros TTC au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 1 530 000 euros au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

Dans un contexte économique difficile et au-delà d'une réactualisation habituelle des montants de travaux, la ville de Gardanne a demandé à la SEMAG de revoir le bilan prévisionnel de l'opération en vue de réduire la participation du concédant.

La SEMAG a donc recherché les économies réalisables sur les travaux de viabilisation et d'aménagement des terrains sans déroger au parti d'aménagement retenu dans les études préliminaires. Elle a également cherché à optimiser la surface de terrain commercialisable.

Pour atteindre cet objectif, la réutilisation de l'existant a été privilégiée et le niveau de traitement des espaces publics a été réduit :

- Limitation de la desserte interne aux voies primaires : compte tenu de la demande des prospects pour des surfaces de lots plus importantes les voies secondaires ont été supprimées et seront à la charge des futurs acquéreurs si nécessaires
- Réutilisation des voies existantes : le mail central et la desserte de la zone Ouest sont constitués d'enrobés en bon état qui peuvent être réutilisés
- Réutilisation au maximum des réseaux existants : les réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales peuvent être pour partie réutilisés en zone Est moyennant un curage préalable,
- Réduction du traitement paysager des espaces publics

Le projet ainsi modifié a été validé par la collectivité en date du 17 décembre 2010.

**Les économies ainsi réalisées ont donc permis de réduire la participation de la ville sans modifier les grandes orientations du schéma d'aménagement. Cela a été entériné par l'avenant n°1 au traité de concession objet de la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2014.**

Par la suite, l'État a décidé par avenant n°3 à la convention n°228 du 28 juillet 2015 de prolonger la durée d'intervention du Fonds d'industrialisation des Bassins Miniers (FIBM). L'opération se voit donc abonder d'une subvention de 750 k€ HT sous réserve que les travaux de réseaux de la tranche n°1 soient achevés d'ici l'été 2017. Pour ce faire, le permis d'aménager a été déposé en Mairie de Gardanne le 17 juillet 2015.

Afin de répondre aux enjeux climatiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre, tous les acteurs de la société civile (particuliers, industriels, collectivités locales, ...) sont invités à réaliser des travaux visant la sobriété énergétique et la substitution des énergies fossiles par des énergies renouvelables (EnR). La géothermie fait partie du panel des énergies renouvelables susceptibles de répondre à cet objectif. Or cette filière de géothermie est insuffisamment connue et engendre des questionnements, voire des inquiétudes, quant à sa mise en œuvre par rapport aux incertitudes géotechniques et environnementales. C'est plus particulièrement le cas lorsque des ressources géothermiques non conventionnelles peuvent exister comme avec les anciennes installations minières. Dans ce contexte, le concédant a souhaité que le concessionnaire examine les possibilités techniques d'utilisation du puits Yvon Morandat sur le principe de la géothermie de très basse énergie, ceci afin de desservir des bâtiments du parc d'activités (l'éventualité d'identifier d'autres possibles usages du Puits Yvon Morandat n'étant, par principe, pas à exclure).

Lors du conseil municipal du 18 décembre 2015, un avenant n°2 au traité de concession, a donc contractualisé les nouvelles recettes, les dépenses liées au décalage du planning indépendant du concessionnaire, ainsi que l'apport en nature des terrains par la Commune (en recettes et en dépenses dans le bilan d'opération) et a réduit les participations de la Ville, dont la participation pour équipements publics à 2 400 000 € TTC.

Les conditions, aux taux très attractifs du prêt professionnel, contracté auprès du Crédit Mutuel (0,64%), ainsi que la caution Voiries Réseaux Divers (incluant le décalage des travaux de finition et la commercialisation par anticipation) proposé par Arkéa sur cette opération ont permis de réaliser des économies sur les lignes frais financiers et cautions bancaires.

Ces économies ont compensé partiellement les dépenses supplémentaires liées au raccordement électrique en haute tension (HTA) entre le Pôle Yvon Morandat et le Poste source de Gardanne sur une longueur de 2,2 km, en raison de la capacité résiduelle insuffisante du réseau existant. La ligne a donc été réduite d'un montant de 600 000€ HT.

Par ailleurs, à la demande du concédant, le concessionnaire s'est vu confié le gardiennage 24h/24 du site sur 1 an, pour l'année 2017, évalué à environ 156 000€ HT.

Les recettes de commercialisation ont été réévaluées pour tenir compte du prix de vente plus élevé que prévu initialement des tranches 1 et 2 arrêtées de concert entre le concédant et le concessionnaire. Cela représente une recette supplémentaire de 500 000 €HT.

Lors du conseil municipal du 25 septembre 2017, un avenant n°3 au traité de concession, a donc contractualisé les nouvelles recettes et dépenses. Les économies ainsi réalisées ont permis de réduire d'environ 200 k€ HT le bilan d'opération aménagement à environ 10 M€ HT et de 204 k€ HT la participation d'équipements publics de la commune de Gardanne.

A la demande expresse du concédant, le concessionnaire s'est vu à nouveau confié le gardiennage 24h/24 du site sur 1 an pour l'année 2018, évalué à environ 156 000€ HT.

Le concessionnaire a de nouveau valorisé de 50 000€ HT supplémentaire les recettes de commercialisation par une négociation serrée des terrains.

Le concessionnaire a été expressément missionné par le concédant pour assurer la coordination et le pilotage du projet de " Puits de sciences " au titre du déploiement du Pôle économique, culturel et énergétique Yvon Morandat. Pour ce faire, le concessionnaire, à la demande du concédant, a établi un appel de fonds spécifique de 200 000 €HT, relatif aux actions liées à la préfiguration du " Puits de sciences " afin de permettre à la Région Sud PACA de participer à cette action via la mobilisation du CRET de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 200 000 €HT.

Lors du conseil municipal du 19 juin 2018, un avenant n°4 au traité de concession, a donc contractualisé les nouvelles recettes et dépenses. La participation d'équipements s'élève dorénavant à 1 910 400 €TTC et la participation d'équilibre à 1 020 000 €TTC.

L'article L.5218-2 1 du CGCT prévoit qu'à compter du 1er janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au 1 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 délibérée concomitamment par la Métropole et la Ville de Gardanne respectivement les 26 septembre 2019 et 30 septembre 2019, la commune de Gardanne est en charge jusqu'à fin 2022, 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 et la création d'une zone d'activité. Néanmoins, la Métropole est substituée de plein droit à la Commune de Gardanne dans la concession depuis le 1er janvier 2018.

Par ailleurs, à la demande du concédant, les ouvrages qui ont vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante, notamment les voiries, les espaces libres, seront remis en une seule fois par le concessionnaire dès lors qu'ils seront tous réalisés et que l'opération sera entièrement terminée. L'entretien et la gestion de ces ouvrages seront assurés par le concessionnaire jusqu'à leur remise, les coûts induits par l'entretien et la gestion de ces ouvrages, ainsi que la prise en charge du gardiennage sur les années 2019 et 2020 seront intégrés au bilan de l'opération. Ils génèrent de façon prévisionnelle

conformément au CRACR 2019 la nécessité d'augmenter la participation pour équipements de l'opération de 96 000 TTC.

Pour ce faire, la concession d'aménagement a été prolongée jusqu'à fin 2022.

L'avenant n°5 a donc contractualisé ces nouvelles missions soit la prolongation de la concession et les nouvelles recettes et dépenses Indépendantes du concessionnaire ainsi que le montant de la participation d'équipements publics de la Métropole pour les années 2021 et 2022, soit + 80 000€ HT, 96 000€ TTC. La participation d'équipements s'élève à 2 006 400 € TTC et la participation d'équilibre est ajustée, à 842 816 € au lieu de 850 000 € y compris l'apport en nature.

Du fait du contexte de pandémie mondiale qui a frappé le monde à partir de janvier 2020, un retard sur le planning de commercialisation est à notifier. Quelques entreprises engagées n'ont pas pu aller jusqu'au bout de leur promesse, faute de financement. Afin de mener à bien les missions notifiées et respecter le cahier des charges d'aménagement et de commercialisation de cette opération, le concessionnaire et le concédant souhaitent que la concession soit prolongée jusqu'à fin 2024.

Les missions relatives à l'entretien et à la gestion du site, incombant au concessionnaire jusqu'à la remise des ouvrages prévue en fin d'opération, étant, de fait, prolongées de deux années supplémentaires, il est proposé un versement annuel de 40 000 €HT – 48 000 €TTC correspondant à la participation d'équipements publics de la Métropole. Cette participation sera versée en 2023 et en 2024 ; générant un nouvel équilibre financier de l'opération à 11 792 361,82 €HT.

Par ailleurs, afin d'améliorer le pilotage administratif, budgétaire et technique de l'opération d'aménagement, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SEMAG proposent la mise en place de deux instances de suivi : le comité technique et le comité de pilotage.

L'avenant n°6 au traité de concession a permis la contractualisation de la prolongation de la concession d'aménagement, la constitution de deux instances de suivi de l'opération et la validation des nouvelles dépenses du concessionnaire ainsi que le montant de la participation d'équipements publics de la Métropole pour les années 2023 et 2024 soit + 80 000 €HT, 96 000 €TTC.

Compte-tenu de l'évolution de la commercialisation du Pôle Morandat au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et de la nécessité de cadrer les dates d'engagements des actes notariés avec la durée de la concession, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SEMAG décident d'une prolongation de deux années supplémentaires de la concession d'aménagement, aux mêmes conditions d'augmentation de participation des deux derniers avenants.

La participation d'équipements s'élèvera à 1 832 000 € HT, 2 198 400 €TTC.

**CECI EXPOSÉ, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - MODIFICATIONS DE LA PARTIE 1 ET DE L'ANNEXE 1 RELATIVE AUX MODALITES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**L'article 4 est ainsi modifié :**

La rédaction suivante :

« La durée de la concession est fixée à 16 années, à compter de sa prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

Est remplacé par :

« La durée de la concession est fixée à 18 années, à compter de sa prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

**ARTICLE 2 - MODIFICATIONS DE LA PARTIE III RELATIVE AUX MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**Les points 15.3 et 15.3.2 de l'article 15 sont modifiés :**

**Article 15.3 - Participation de la Collectivité au coût de l'opération :**

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 1 832 000 € HT, 2 198 400 €TTC au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 842 816 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération, y compris l'apport en nature.

### **15.3.2. Participation affectée à la remise d'équipements publics**

Le montant prévisionnel de 1 832 000 € HT, 2 198 400 € TTC est affecté à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'article 13 du traité de concession.

La participation affectable aux ouvrages publics est appelée auprès de la collectivité, dès le démarrage des travaux.

Pour les versements non mandatés à ce jour, elle fera l'objet de versements par tranches annuelles comme suit :

- 48 000 euros TTC pour l'année 2025
- 48 000 euros TTC pour l'année 2026

### **ARTICLE 3 - CLAUSES INCHANGEES**

Toutes les clauses et conditions de la convention, non contraires aux présentes, restent et demeurent inchangées.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour l'aménageur

Pour la Métropole  
Le Président de la Métropole Aix Marseille  
Provence  
Ou son représentant

Martine VASSAL