



Concession d'aménagement du Pôle Yvon Morandat

NOTE DE CONJONCTURE PREALABLE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)
AU 31 DÉCEMBRE 2023



Table des matières

1. PREAMBULE	2
2. OBJET DE LA CONCESSION.....	3
2.1. TRAITE DE CONCESSION.....	3
2.2. CONVENTION DE GESTION VILLE DE GARDANNE / METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE.....	3
2.3. PROGRAMME GENERAL	4
2.4. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	4
3. ÉVOLUTION DE L'OPERATION.....	6
3.1. PERMIS D'AMENAGER	6
3.2. ACQUISITIONS DES TERRAINS PAR LA SEMAG.....	6
3.3. CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (3CT) ET ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL).....	14
3.4. SERVICES ET ANIMATION DU SITE	14
3.5. DEVELOPPEMENT DURABLE : ENGAGEMENTS, LABELS ET DISTINCTIONS	15
3.6. TRAVAUX D'AMENAGEMENT	16
3.7. ALEAS TECHNIQUES	21
3.9. MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE ET D'URBANISTE	23
3.10. COMMUNICATION ET MARKETING TERRITORIAL	24
4. ÉLÉMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023	25
PERSPECTIVES 2024.....	31

1. 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 m² 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 000m² déjà cédés et près de 80 000 m² sont sous compromis. Des services tels qu'un hébergement hôtelier d'une cinquantaine de chambres, une crèche inter-entreprises ainsi que des services sont également prévus sur le site afin d'apporter la mixité de fonction indispensable à cette nouvelle zone économique.

2. Objet de la concession

2.1. 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), 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), puis à 18 ans par la délibération du conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 (avenant n°7 au traité de concession) . La fin de la concession est à ce jour fixée au 31 décembre 2026.

En cours : Avenant n°7 au traité de concession : délibéré en Conseil de Métropole du 7 décembre 2023, convention en cours de signature au 31/12/23

- Prolongation du délai de la concession jusqu'au 31/12/2026
- Prolongation des participations aux équipements publics à hauteur de 40K€ en 2025 et 2026

2.2. Convention de gestion ville de Gardanne / Métropole Aix Marseille 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.

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 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.

Cette même convention a été prolongée d'un an à partir du 01/01/2024.

2.3. 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 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.

2.4. 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 :

- 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
- De façon générale, réaliser toutes les études opérationnelles et tous les travaux concourant à l'opération globale d'aménagement, 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 le comité d'agrément. 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,
- Assurer la gestion et l'entretien des ouvrages a été ajoutée à ce périmètre.

3. Évolution de l'opération

3.1. 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 000m² 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.

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

3.2. Acquisitions 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.

a) Commercialisation des parcelles (avancement à décembre 2023)

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.

b) Comités d'agrément des prospects de l'année 2023

N°15 du 10 février 2023 :

- Prospects agréés : OVATIS, pour un projet de siège social, de 2 000m² – reprise du projet abandonné par le groupement NOVAFRANCE et Sell & Sign – et NAWA Technologies, pour un projet industriel sur + de 3 000m².

N°16 du 10 décembre 2023 :

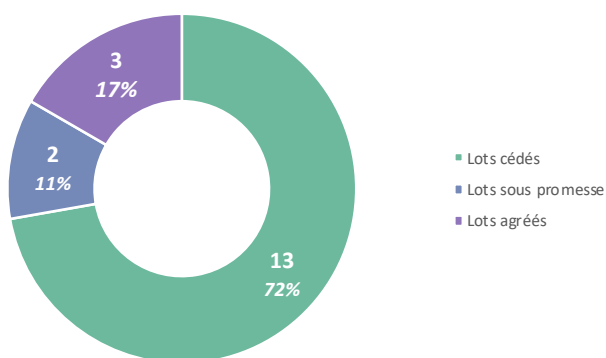
- Prospects agréés : ARAMINE, pour un projet de siège social (3 000m²) et une unité de production (3 500m²) sur deux lots distincts, de 2 000m² – reprise du projet abandonné par le groupement NOVAFRANCE et SELL & SIGN – et NAWA Technologies, pour un projet industriel sur + de 3 000m².

c) Parcelles vendues (par ordre chronologique)

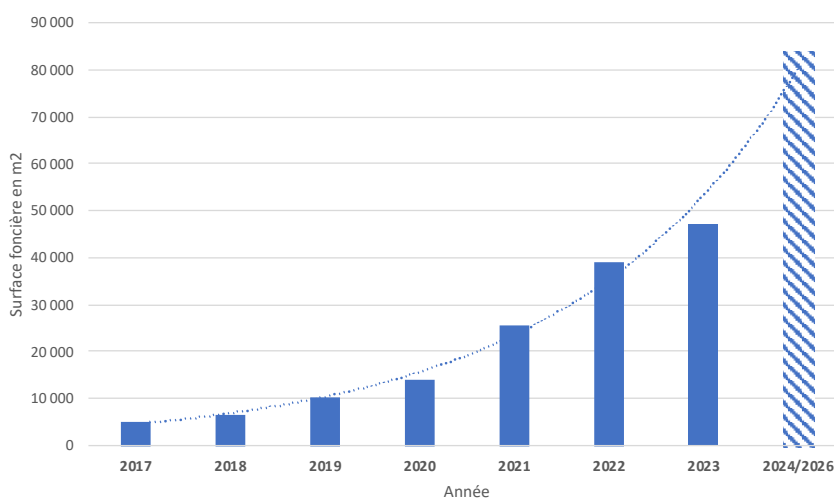
Au 31/12/2023, l'ensemble des lots sont commercialisés.

CESSION	PROMESSE
- LOT 1C – LIGN.O – 23/01/2023	- LOT 1C – OVATIS – 26/10/2023
- LOT 8 – CGM – 21/03/2023	- LOT 1D – SPIRIT – 22/12/2023
- LOT 1B – YOUNBEE – 30/08/2023	

Répartition des lots commercialisables selon leur statut



Evolution du volume foncier cédé en m2



Lot	6A – Secteur industriel
Entreprise occupante	STERIPURE
Activités	Stérilisation de fruits secs et épices à partir de vapeur saturée
Typologies	Industrielle et tertiaire
Superficie de la parcelle	4 937m2
Surface de plancher	2 363m2
Signature la promesse	13/01/17
Dépôt PC	01/03/17
PC délivré	04/05/17
Signature de l'acte de vente	04/09/17
Démarrage des travaux	10/2017
Mise en exploitation	07/18



Lot	1B – Secteur industriel
Entreprise occupante	Hightaix
Activités	Conception et réalisation de machines spéciales
Typologies	Industrielle et tertiaire
Superficie de la parcelle	1 643m2
Surface de plancher	550 m2
Signature de la promesse	20/02/18
Dépôt PC	25/05/18
PC délivré	03/08/18
Signature de l'acte de vente	04/09/17
Démarrage des travaux	01/19
Mise en exploitation	12/19



Lot	1A – secteur tertiaire
Entreprises occupantes	Neowave / Nerys
Activités	Bancs d'essais industriels et sécurité informatique
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	1 954m2
Surface de plancher	1 114m2
Signature de la promesse	20/12/17
Dépôt PC	26/06/18
PC délivré	21/09/18
Signature de l'acte de vente	29/11/19
Démarrage des travaux	12/19
Mise en exploitation	12/20



Lot	5A – secteur industriel
Entreprises occupantes	IP ENERGY / Modul Facilities
Activités	Conception et fabrication de data-centers
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	1 942m2
Surface de plancher	1 120m2
Signature de la promesse	12/09/2017
Dépôt PC	07/06/2018
PC délivré	23/08/2018
Signature de l'acte de vente	15/11/2019
Démarrage des travaux	01/2020
Mise en exploitation	02/2021



Lot	4 – Secteur industriel
Entreprises occupantes	Agrosourcing
Activités	Importations et ventes de fruits secs biologiques
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	3 396m2
Surface de plancher	900 m2
Signature de la promesse	20/02/2018
Dépôt PC	20/12/2019
PC délivré	24/02/2020
Signature de l'acte de vente	03/09/2020
Démarrage des travaux	09/2020
Mise en exploitation	07/2021



Lot	5E– Secteur industriel
Entreprises occupantes	VATRON MAU
Activités	Chaudronnerie et tuyauterie industrielle
Typologies	Industriel et tertiaire
Superficie de la parcelle	9 929m2
Surface de plancher	2 787 m2
Signature de la promesse	25/05/2020
Dépôt PC	24/12/2020
PC délivré	09/03/2021
Signature de l'acte de vente	05/11/2021
Démarrage des travaux	06/12/2021
Mise en exploitation	12/2022



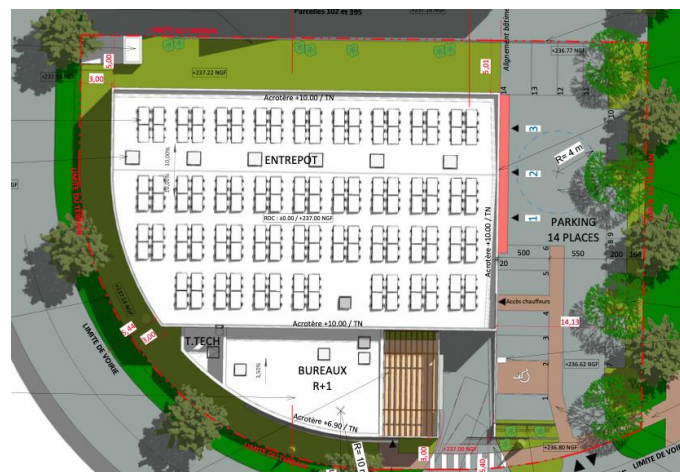
Lot	5D– Secteur industriel
Entreprises occupantes	GRD / O2TOIT
Activités	Développement de solutions renouvelables
Typologies	Industriel et tertiaire
Superficie de la parcelle	1 881m2
Surface de plancher	808 m2
Signature de la promesse	04/02/2020
Dépôt PC	14/01/2021
PC délivré	17/06/2021
Signature de l'acte de vente	15/12/2021
Démarrage des travaux	02/2022
Mise en exploitation	2è semestre 2024



Lot	6B2 – Secteur industriel
Promoteur	EIFFAGE Immobilier SE
Activités	Divers
Typologies	Tertiaire
Superficie de la parcelle	8 883 m ²
Surface de plancher	5 670 m ²
Signature de la promesse	10/04/2018
Dépôt PC	27/05/2019
PC délivré	22/10/2019
Signature de l'acte de vente	14/09/2022
Démarrage des travaux	10/2022
Mise en exploitation	06/24 pour le bâtiment A, 10/24 pour les bâtiments B et T1 25 pour le bâtiment C



Lot	3 – Secteur industriel
Entreprise occupante	Groupe DI
Activités	Isolation et protection contre les incendies
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	2 038 m ²
Surface de plancher	2 000 m ²
Signature de la promesse	12/03/2021
Dépôt PC	24/12/2021
PC délivré	24/03/2022
Signature de l'acte de vente	04/10/2022
Démarrage des travaux	T1 2024
Mise en exploitation	T1 2025



Lot	1G – Secteur tertiaire
Entreprise occupante	CERSA MCI
Activités	Conception / fabrication de machines de mesures précises
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	2 557 m ²
Surface de plancher	1 000 m ²
Signature de la promesse	12/01/2022
Dépôt PC	05/05/2022
PC délivré	26/07/2022
Signature de l'acte de vente	30/11/2022
Démarrage des travaux	03/23
Mise en exploitation	T2 2024



Entreprise occupante	LIGN.O
Activités	Plateforme industrielle dédiée à la construction bois
Typologies	Industriel et tertiaire
Superficie de la parcelle	6 091m2
Surface de plancher	1 357 m2
Signature de la promesse	12/01/2022
Dépôt PC	27/12/2021
PC délivré	08/03/2022
Signature de l'acte de vente	30/11/2022
Démarrage des travaux	03/23
Mise en exploitation	T2 2024



Lot	1B – Secteur tertiaire
Entreprise occupante	YOUBEE
Activités	Micro-creches
Typologies	Tertiaire
Superficie de la parcelle	1 801m2
Surface de plancher	600 m2
Signature de la promesse	04/02/2020
Dépôt PC	03/12/2020
PC délivré	10/06/2021
Signature de l'acte de vente	30/08/2023
Démarrage des travaux	09/2023
Mise en exploitation	T1 2025



d) Parcelles sous promesse de vente (par ordre chronologique) :

Lot	1C– Secteur tertiaire
Entreprise occupante	OVATIS
Activités	Constructeur GO
Typologies	Tertiaire
Superficie de la parcelle	3 763m2
Surface de plancher	2000 m2
Signature de la promesse	26/10/2023



Lot	1D– Secteur tertiaire
Promoteur	SPIRIT
Activités	Activités, tertiaire et hôtellerie
Superficie de la parcelle	15 157 m ²
Surface de plancher	7 756 m ²
Signature de la promesse	22/12/2023



e) Projets agréés, en attente de signature de promesse :

Lot	1E– Secteur tertiaire
Promoteur	ANTHEA CBE
Activités	Couverture, bardage & installation photovoltaïque
Superficie de la parcelle	2 705 m ²
Surface de plancher	1 300 m ²
Signature de la promesse	22/12/2023



Lot	1F – secteur tertiaire
Promoteur	ARAMINE
Activités	Siège social de l'entreprise – fabricant d'engins miniers électriques
Superficie de la parcelle	3 546 m ²
Surface de plancher	3 000 m ²
Date prévisionnelle de signature de la promesse	T1 2024



Lot	6B2– Secteur industriel
Promoteur	ARAMINE
Activités	Fabricant d'engins miniers électriques
Superficie de la parcelle	8 832 m ²
Surface de plancher	3 100 m ²
Date prévisionnelle de signature de la promesse	T1 2024



f) Projets n'ayant pas abouti :

En 2023, malgré une commercialisation totale des lots au 30/08/2023, l'opération a connu de nombreuses défections lors du mois de septembre. Ce sont trois projets, plus ou moins avancés, qui se sont subitement arrêtés.

- **LOT 1E - NEURO-SYS**

Le 1er avril 2022, la SEMAG a signé une promesse unilatérale de vente avec PARTENAIRE IMMOBILIER PROVENCE pour l'acquisition du terrain à bâtir référence LOT 1E de 2705m². L'entreprise PARIMPRO agissait, en tant que promoteur, pour le compte de l'entreprise NEURO-SYS, laboratoire de recherche spécialisée dans les maladies dégénératives, agréée pour établir son siège social sur le Pôle Yvon Morandat.

Malgré la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (permis de construire purgé, commercialisation du bien et financements bancaires) et la prise d'un rendez-vous en vue de la signature définitive du foncier au 30/08/2023, l'entreprise PARIMPRO ne s'est jamais présentée lors de la signature.

L'entreprise NEURO-SYS semble avoir fait défaut dans le cadre de cette opération et s'est positionnée sur un autre bien immobilier.

Lors du dernier trimestre 2023, la SEMAG a entrepris des discussions en vue d'un accord à l'amiable auprès de l'entreprise bénéficiaire de la promesse de vente, PARIMPRO, afin de faire valoir ces droits et ainsi réclamer le règlement des indemnités d'immobilisation ainsi que des pénalités au titre de dommages & intérêts.

- **LOT 1F - Health In Business**

À la suite de l'agrément de l'entreprise Health In Business, la SEMAG a signé une promesse de vente avec la SCI en charge du portage de l'opération le 30 mars 2023. Malgré une programmation finalisée et un permis de construire prêt à être déposé, le projet n'a pas pu aboutir pour cause de refus de prêt.

- **LOT 6B2 – NAWA Technologies**

Portée par l'ensemble des institutions, collectivités et parties prenantes, à l'échelle locale et nationale, l'entreprise NAWA Technologies, licorne française spécialisée dans le développement de solutions à base de nanotubes de carbone a souhaité s'implanter sur le pôle Yvon Morandat. Dernier lot disponible sur le secteur industriel, le lot 6B2 fut ciblée.

Après un important travail de programmation et un passage devant la commission BDM, le permis de construire fut déposé le 25 mai 2023.

La veille de la signature de la promesse de vente, le 14 septembre 2023, l'entreprise NAWA Technologies, par le biais de l'un de ses dirigeants, a fait savoir à la SEMAG qu'un problème au sein du conseil d'administration de l'entreprise bloquait le processus de signature de l'acte.

Quelques jours plus tard, la SEMAG apprend, par voie de presse, et non pas par intermédiaire directe de l'entreprise NAWA Technologies, que celle-ci était placée en redressement judiciaire depuis le 12 septembre 2023.

La SEMAG a laissé un temps d'analyse et de réflexion supplémentaire à l'entreprise avant la remise du terrain en phase de commercialisation. Un retour définitif de l'entreprise était attendue avant le 29 septembre 2023 à 17h00 . Nous n'avons, toujours à ce jour, reçu aucun retour de l'entreprise, malgré le fort investissement de la SEMAG dans ce dossier.

3.3. 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 31 décembre 2018.

La dernière assemblée générale annuelle s'est tenue le 31/05/2023.

3.4. 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 1er semestre 2024.

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. Les membres du comité ont retenu le projet porté par YOOBEE. Le lot porteur de l'opération, le lot 1B, a été cédé le 30/08/2023. Les travaux ont démarré en septembre 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.

3.5. Développement Durable : engagements, labels et distinctions

QUARTIER DURABLE MEDITERRANEN

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).

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.

La phase Réalisation étant en cours, la SEMAG continue son travail en lien avec une nouvelle accompagnatrice QDM, missionné en 2023. Le passage en commission de la phase « Réalisation » sera effectif en 2024.

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. 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 premier renouvellement de candidature, en 2021, a permis au Pôle Yvon Morandat d'obtenir le niveau 2 du label « Parc + ». Le deuxième renouvellement, initié en fin d'année 2023, en collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, permettra de pérenniser le pôle dans cette démarche de qualité.

3.6. 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 repartit 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.

Les deux parties ont décidé, d'un commun accord, d'engager une médiation conformément aux dispositions de l'article L 2197-2 du Code de la Commande Publique. Monsieur JOUGUELET, Conseiller d'Etat, ancien Président de la 9ème sous-section du contentieux du Conseil d'Etat, ancien Président adjoint de la section des travaux publics du Conseil d'Etat, Membre rapporteur au comité consultatif de règlement amiable des litiges, membre de la chambre nationale des praticiens de la médiation, a été

désigné comme médiateur et est intervenu comme un tiers neutre, impartial et indépendant des parties, ayant pour rôle de faciliter le dialogue et permettre de trouver une solution amiable.
La médiation s'est tenue par visio-conférence, le 07/03/2023.

A l'issue de cette médiation, les deux parties ont convenues ce qui suit :

- la SEMAG reconnaît à la société MALET un droit au règlement des sommes suivantes :
 - o Une somme de 119 500 euros HT correspondant au maintien, pendant 5 mois, de l'encadrement, de l'intervention du laboratoire et de la réalisation d'études d'exécution complémentaires.
 - o Une somme de 250.000 € au titre de l'immobilisation supplémentaire du matériel et de la main-d'œuvre d'exécution : la SEMAG a décidé de reconnaître un coût mensuel de la main-d'œuvre d'exécution et du matériel de 50 000 € HT, et non de 88 000 € HT comme revendiqué par la société MALET dans le cadre de son mémoire en réclamation, soit sur les 5 mois d'allongement, $5 * 50.000 \text{ € HT} = 250.000 \text{ € HT}$.

- La Société MALET accepte que lui soit imputé, au titre du retard dans l'exécution de la tranche ferme du lot n°1, un montant de 48.719 € correspondant à un retard de 43 jours.

La société SEMAG s'est donc engagé à verser la somme de 394 681 € TTC (320 781 € HT) à la société MALET.

Un protocole transactionnel, reprenant les accords énoncés ci-avant, a été signé 25/04/2023, par les deux parties. Le règlement de cette indemnité a été réalisé à la fin du mois d'avril 2023.

LOT 2 / accord-cadre à bons de commande – Espaces verts

Titulaire LOT 2 : SERP

Titulaire de l'accord-cadre à bons de commande : Paysages Méditerranéens

Compte-tenu de l'évolution programmatique du projet et de l'évolution des prescriptions paysagères, le marché initial (lot 2) a été résilié le 23/01/2023 afin de relancer un marché conforme au programme.

En lien avec la maîtrise d'œuvre P U Y A notifié en 2021, la SEMAG a procédé à la publication d'un marché à procédure adaptée le 28/06/2023. 5 candidatures ont été analysés dont 3 qui ont été retenues. L'offre retenue dans le cadre de cette consultation est celle de l'entreprise Paysages Méditerranéens. L'acte d'engagement a été signée 29/09/2023.

LOT 3 / accord-cadre à bons de commande – Travaux préparatoires, travaux d'aménagement à la commercialisation des lots et travaux d'urgence

Ancien titulaire : Spie Batignolles / Malet – Synergitech

Titulaire de l'accord-cadre à bons de commande : Colas FRANCE

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 liées 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

Travaux suspendus :

- Réalisation des revêtements définitifs de chaussées et trottoirs à la fin de travaux de toutes les tranches (y compris signalisation)
- Réalisation de l'aménagement du parvis de la tour d'exploitation

Travaux engagés lors de l'année 2023

Voiries – réseaux divers

- **Réaménagement de la voirie pour permettre l'intégration de pistes & bandes cyclables sur la partie « industriel » du site**

Sous l'impulsion du futur gestionnaire du Pôle, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SEMAG, accompagnée de sa maîtrise d'œuvre SITETUDES, a procédé à l'étude de l'intégration de cheminements cyclables à l'échelle du secteur industriel du Pôle. Non-intégrées dans l'aménagement initial du site (voiries réalisées entre 2016 et 2018), ces voies de mobilité douce ont été demandé par le concédant de l'opération pour permettre une homogénéisation du schéma viaire à l'échelle du site ; les voiries du secteur « tertiaire » intégrant des bandes cyclables.

Pour permettre l'intégration de ces nouvelles voies de circulation au sein d'aménagements déjà réalisés, certaines bandes paysagères périphériques aux chaussées ont dû être transformées.

Afin de ne pas perdre le potentiel perméable de ces zones non aménagées à l'échelle du pole, il a été décidé de mettre en œuvre un revêtement perméable sur l'ensemble des voies cyclables nouvellement créées dans le cadre de cette opération.

Les travaux ont été notifiées à l'entreprise COLAS en juin 2023, pour un montant de 277K€, et ont duré jusqu'au début du mois d'aout 2023.

Au 31/12/23, les travaux de création de ces nouvelles voies ont été réalisés, à l'exception de l'application du revêtement final, du fait des opérations en cours sur les lots privées.

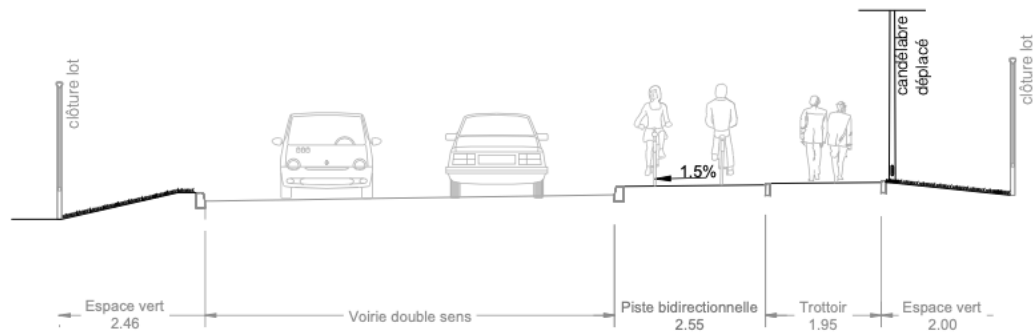


Figure 1 : Schéma viaire mis en œuvre

- Réparation de l'éclairage public

Au cours du premier semestre 2023, le pôle a été confronté à diverses difficultés, telles que des incivilités, des dégradations, des occupations illégales de terrains, etc.

En mai 2023, la SEMAG a signalé à plusieurs reprises des dommages sur les équipements d'éclairage dans tout le site. Presque tous les candélabres, totalisant environ une centaine de mats, sont devenus inutilisables en raison du vol des câbles d'alimentation en cuivre qui les reliaient.

Les travaux de remise en service de l'éclairage public, comprenant des reprises de réseaux enterrés, de pose de nouveaux câbles d'alimentation en aluminium ainsi que la pose de systèmes d'anti-vols à chaque candélabre, mis en œuvre à partir de septembre 2023 jusqu'à novembre 2023, ont coûté 68K€.



Figure 2 : Candélabre vandalisé



Figure 3 : Dispositif anti-vol

- Viabilisation du lot 8

À la suite de la cession de l'ancien bâtiment électrique de la mine à l'entreprise CGM en début d'année 2023, la SEMAG a réalisé la viabilisation complète de ce nouveau créé issu du permis d'aménager n°3.

La viabilisation du lot consistait à ramener, en limite de lot, l'ensemble des réseaux, secs et humides. Le montant total de ces opérations s'est élevé à 52K€.



Figure 4 : Travaux de viabilisation du lot 8

Espaces verts

Divisé en plusieurs phases selon l'avancement des projets en cours, les travaux d'espaces verts ont démarré en novembre 2023 avec la mise en œuvre de 70% du programme général. L

En utilisant principalement des essences méditerranéennes, un substrat fertile et un paillage minéral, ces espaces paysagers sont alignés sur notre climat et correspondent aux orientations de la Métropole concernant l'entretien futur, avec une réduction de la consommation d'eau et des besoins d'entretien.

Le reste du programme de créations d'espaces paysagers sera finalisé en 2024.



Figure 5 : Aménagements paysagers adaptés au climat Méditerranéen

3.7. Aléas techniques

En 2017, 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. 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 a été créé.

En 2023, à la suite des dégradations et vols sur les équipements d'éclairage publics, la SEMAG a dû procéder à des réparations coûteuses (cf article 3.6) pour remettre en fonction l'ensemble du dispositif d'éclairage public du site.

3.8. 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 31/12/2023, ENERGIE SOLIDAIRE doit rembourser la somme de 73 130,33 €HT afin de solder définitivement l'ensemble de ces créances auprès de la SEMAG.

3.9. Missions de maitrise d'œuvre et d'urbaniste

a) Mission de maitrise d'œuvre

La mission initiale de maitrise 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 maitrise 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 maitrise d'œuvre paysagiste

Afin de proposer un aménagement qualitatif et en adéquation avec le climat méditerranéen, la SEMAG a contracté une mission de maitrise 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.

En 2023, l'agence P U Y A a travaillé sur l'élaboration du DCE de la consultation des entreprises relatives à l'accord-cadre à bons de commande d'aménagements paysagers ainsi que sur l'analyse des offres. En phase opérationnelle, l'agence P U Y A a appuyé la SEMAG sur le suivi et les réceptions de chantiers d'aménagements.

3.10. Communication et marketing territorial

Le 1er aout 2023, La Provence, dans son édition du Pays d’Aix, a consacré un article sur la requalification du Puits Yvon Morandat, au titre suivant : « *Gardanne : la reconversion écologique en marche* ».

LaProvence.

Gardanne : la reconversion écologique en marche

Par La Provence

Publié le 01/08/23 à 14:20 - Mis à jour le 01/08/23 à 14:20



Le puits minier Yvon Morandat a fonctionné de 1987 à 2003. Aujourd’hui, ses eaux envoyées sont revalorisées dans le cadre d’un réseau d’énergie géothermique innovant, porté par la SEMAG (Société d’Economie Mixte d’Aménagement de Gardanne).

Photo Emilie mayen

4. Éléments financiers au 31 décembre 2023

CHARGES (EN K€ HT)

Les charges s'élèvent, au 31/12/23 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 2023.

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

Pas de mouvement sur l'année 2023.

- **Les travaux : 5 986 K€ pour une enveloppe de 7 797 K€**

Listes des opérations lancées en 2023 : reprise du schéma viaire pour intégrations de voies cyclables, viabilisation du lot 8, réparations diverses de l'éclairage public.

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
7 797 311,76 €	6 700 959,94 €	1 096 351,82 €	5 986 116,93 €	1 811 194,84 €

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

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

Soit 711 937,05 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2023.

- **Les honoraires techniques : 526 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 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
739 385,76 €	676 247,50 €	63 138,26 €	526 402,50 €	212 983,27 €

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

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

Soit 41 228,61 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2023.

- Les impôts et assurances : 64 K€ pour une envelopper de 71 K €

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
71 292,00 €	64 946,00 €	6 346,00 €	64 946,00 €	6 346,00 €

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

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

Soit 6 830,00 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2023.

- Les dépenses de commercialisation : 133 K€ pour une enveloppe de 249 K€

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
249 286,53 €	131 496,11 €	117 790,42 €	133 821,18 €	115 465,35 €

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

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

Soit 7 554,36 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2023.

- **Les frais divers (tirages, publications, huissier,...) : 79 K€ pour une enveloppe de 112 K€**

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
112 360,31 €	79 353,33 €	33 006,98 €	79 353,33 €	33 006,98 €

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

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

Soit 7 693,34 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2023.

- **Les dépenses d'entretien et gestion : 351 K€ pour une enveloppe de 423 K€**

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

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
423 875,81 €	352 559,15 €	71 316,66 €	351 961,43 €	71 914,38 €

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

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

Soit 7 435,13 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2023.

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

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
984 119,00 €	672 143,64 €	311 975,36 €	640 707,18 €	343 411,82 €

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

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

Soit 19 960,17 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2023, correspondant à des compléments et des régularisations de rémunérations sur les exercices de 2017 à 2022.

NB : Les rémunérations de l'année 2023, soit 86 776,53€ seront mandatées sur l'exercice 2024 pour permettre de dégager plus de trésorerie sur les 2 premiers trimestres 2024.

- **Les frais financiers : 148 K€ pour une enveloppe de 117 K€**

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
116 588,62 €	147 508,29 €	- 30 919,67 €	148 140,06 €	/

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

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

Soit 37 262,64 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2023.

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

Pas de mouvement sur l'année 2023.

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

Pas de mouvement sur l'année 2023.

RECETTES (EN K€ HT)

Les recettes s'élèvent, au 31/12/23 à 7 692 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 31/12/2023 :

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
7 865 200,00 €	6 253 138,00 €	1 612 062,00 €	4 305 139,99 €	3 560 592,00 €

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

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

Soit **798 612,5€ HT** mandatés sur ce poste pour l'année 2023 (YUBEE, le 30/08/2023 pour 115 887,50 € / LIGN.O, le 23/01/2023 pour 550 800,00 €)

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

Au 31/12/2023 :

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 €	1 712 000,00 €	40 000,00 €

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 2023.

- **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 2023.

- **Des subventions diverses : 1 102 k€ pour une enveloppe de 1 332 k€**

Traité de concession n°6 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
1 332 345,82 €	1 102 763,20 €	229 582,62 €	1 102 763,20 €	229 582,62 €

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

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

Soit 1 722,00 € 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.

La SEMAG, en lien avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, a initié les discussions autour du besoin de financement de l'opération à partir du 01/04/2023. Une avance en trésorerie sur fonds propres de la SEMAG ainsi qu'une avance de trésorerie de la Métropole Aix-Marseille-Provence ont été évoqués.

Perspectives 2024

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

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE GARDANNE

AMENAGEMENT DU SITE DU PUIITS MORANDAT

31/12/23

	TRAITE CONCESSION AVENANT 6	TRAITE CONCESSION AVENANT 7	A ENGAGER € HT	ENGAGE € HT	ENGAGE € TTC	MANDATE € HT	MANDATE € TTC	RESTE A MANDATER € HT	A terme - Fin 2026	
R E S U M E	CHARGES									
	ACQUISITIONS	741 270,53 €	741 270,53 €	80 000,00 €	661 270,53 €	661 270,53 €	661 270,53 €	661 270,53 €	80 000,00 €	80 000,00 €
	ETUDES GENERALES	477 721,50 €	477 721,50 €	142 390,00 €	335 331,50 €	400 931,74 €	335 331,50 €	397 592,14 €	142 390,00 €	142 390,00 €
	TRAVAUX	7 797 311,76 €	7 797 311,76 €	1 096 351,82 €	6 700 959,94 €	7 867 006,33 €	5 986 116,93 €	7 182 138,60 €	1 811 194,84 €	1 811 194,84 €
	HONORAIRES TECHNIQUES	739 385,76 €	739 385,76 €	63 138,26 €	676 247,50 €	810 879,36 €	526 402,50 €	630 036,62 €	212 983,27 €	212 983,27 €
	IMPOTS ET ASSURANCES	71 292,00 €	71 292,00 €	6 346,00 €	64 946,00 €	64 724,00 €	64 946,00 €	64 724,00 €	6 346,00 €	6 346,00 €
	COMMERCIALISATION	249 286,53 €	249 286,53 €	117 790,42 €	131 496,11 €	155 416,55 €	133 821,18 €	155 361,02 €	115 465,35 €	115 465,35 €
	FRAIS DIVERS	112 360,31 €	112 360,31 €	33 006,98 €	79 353,33 €	93 999,60 €	79 353,33 €	93 999,60 €	33 006,98 €	33 006,98 €
	FRAIS FINANCIERS	116 588,62 €	116 588,62 €	-30 919,67 €	147 508,29 €	149 132,84 €	148 140,06 €	160 518,46 €	-31 551,44 €	-31 551,44 €
	CAUTION BANCAIRE	29 150,00 €	29 150,00 €	5 000,00 €	24 150,00 €	24 150,00 €	24 150,00 €	24 150,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	984 119,00 €	984 119,00 €	358 101,99 €	626 017,01 €	489 148,49 €	640 707,18 €	660 707,18 €	343 411,82 €	343 411,82 €
	ENTRETIEN GESTION	423 875,81 €	423 875,81 €	71 316,66 €	352 559,15 €	423 070,98 €	351 961,43 €	422 353,72 €	71 914,38 €	71 914,38 €
	ALEAS	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €
	TOTAL CHARGES	11 792 361,82 €	11 792 361,82 €	1 992 522,46 €	9 799 839,36 €	11 139 730,41 €	8 952 200,63 €	10 452 851,85 €	2 840 161,19 €	2 840 161,19 €
	PRODUITS									
	TERRAINS	7 865 200,00 €	7 865 200,00 €	1 612 062,00 €	6 253 138,00 €	6 253 138,00 €	4 305 139,99 €	4 305 139,99 €	3 560 592,00 €	3 560 592,00 €
	TERRAIN TRANCHE 1	2 265 200,00 €	2 265 200,00 €	981 980,00 €	1 283 220,00 €	1 283 220,00 €	1 283 220,00 €	1 283 220,00 €	981 980,00 €	981 980,00 €
	TERRAIN TRANCHE 2	2 500 000,00 €	2 500 000,00 €	111 694,50 €	2 388 305,50 €	2 388 305,50 €	2 388 230,50 €	2 388 230,50 €	111 769,50 €	111 769,50 €
	TERRAIN TRANCHE 3	3 100 000,00 €	3 100 000,00 €	518 387,50 €	2 581 612,50 €	2 581 612,50 €	633 157,50 €	633 157,50 €	2 466 842,50 €	2 466 842,50 €
	CESSION FONCIERE SEMAG / VILLE						531,99 €	531,99 €		
SUBVENTIONS DIVERSES	1 332 345,82 €	1 332 345,82 €	229 582,62 €	1 102 763,20 €	1 156 591,34 €	1 102 763,20 €	1 156 935,74 €	229 582,62 €	229 582,62 €	
PARTICIPATION COLLECTIVITE EQUILIBRE (y compris apport en nature)	842 816,00 €	842 816,00 €	0,00 €	842 816,00 €	842 816,00 €	842 816,00 €	842 816,00 €	0,00 €	0,00 €	
PARTICIPATION EQUIPEMENTS PUBLICS	1 752 000,00 €	1 832 000,00 €	0,00 €	1 832 000,00 €	1 910 400,00 €	1 712 000,00 €	2 006 400,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €	
TOTAL PRODUITS	11 792 361,82 €	11 872 361,82 €	1 841 644,62 €	10 030 717,20 €	10 162 945,34 €	7 962 719,19 €	8 311 291,73 €	3 910 174,62 €	3 910 174,62 €	