

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URBA-033-16483/24/BM**

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne 100539**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La réalisation de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat a été confiée à la SEMAG (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région) en 2008 en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette opération a pour objectif de permettre l'implantation d'entreprises en aménageant les 14 ha de cet ancien site minier en zone d'activités économiques permettant de commercialiser 19 lots de 1 400 m<sup>2</sup> à 4 000 m<sup>2</sup> de terrain.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au I de l'article L5217-2 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. L'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat est donc transférée de plein droit à la Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les modalités de ce transfert ont été précisées dans la convention de gestion entre la Commune et la Métropole, approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du 26 septembre 2019. La Commune est notamment en charge, jusqu'à fin 2023 et sous certaines conditions, du pilotage et du suivi de la concession d'aménagement.

Avant son transfert, l'opération a fait l'objet de 4 avenants passés entre la SEMAG et la Commune de Gardanne qui ont permis d'ajuster le bilan de l'opération en fonction des travaux à réaliser et des recettes de commercialisation escomptées, mais aussi de prolonger sa durée. Par avenants 5, la Métropole a confié à la SEMAG, des missions de garde, de gestion et d'entretien des ouvrages relevant de sa compétence jusqu'à la clôture de l'opération. Au regard de l'avancement de l'opération, la durée de la concession a ensuite été prolongée par deux nouveaux avenants, dont le dernier (avenant 7) a été approuvé en Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023. La concession s'achèvera ainsi fin 2026. Le montant total de la participation aux équipements publics s'élève désormais à 2 198 400 € TTC sur la durée de la concession.

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

- Acquérir la propriété à l'amiable, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, gérer les biens acquis.
- Procéder à toutes études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- Démolir les bâtiments ou équipements existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics.
- Réaliser toutes les études opérationnelles et tous les travaux concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe de la convention de concession, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération. Réaliser toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

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

- Le bilan prévisionnel global actualisé.
- Le plan global de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La SEMAG assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. La commercialisation des terrains est soumise à un agrément du Comité, qui s'est réuni 2 fois durant l'année 2023.

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

Le rapport relatif au CRAC 2023 a été présenté au Conseil d'Administration de la SEMAG le 17 avril 2024.

### **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :**

#### **Compte rendu de l'année 2023 :**

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

- Réalisation de travaux : réaménagement de la voirie pour l'intégration de pistes cyclables.
- Viabilisation des derniers terrains.
- Poursuite de l'animation du site.
- Prolongation de la durée de la concession afin de finaliser les travaux et la commercialisation.

#### **Evolution du bilan :**

Le bilan 2023 a augmenté, par rapport au bilan approuvé au CRAC 2022, passant de 11 792 361 € HT à 11 872 361 € HT. Cet écart est notamment dû à l'augmentation des frais liés à la prolongation de la durée de la concession, approuvé par avenant n°7, et à l'augmentation de la participation aux équipements publics du concédant à hauteur de 96 000 € TTC. Cette participation sera versée en deux fois, en 2025 et 2026.

#### **Perspectives 2024 :**

Les actions prévues en 2023 sont les suivantes :

- Poursuite de la commercialisation.
- Signature des compromis avec les prospects agréés et de l'ensemble des actes de vente des lots sous compromis.
- Finalisation des travaux.
- Poursuite des engagements des démarches QDM, Ecoquartier, Parc +.

- Développement des services dédiés aux usagers et du champ d'action de l'ASL.
- Renforcement des supports et actions de communication.

Le bilan établi par la SEMAG présentant les dépenses et les recettes prévisionnelles pour 2024 ainsi que le bilan actualisé est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

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

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-5,
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° FAG 027-6764/19/CM du Conseil de la Métropole du 26 septembre 2019 approuvant la convention de gestion avec la commune de Gardanne relative à la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » pour la poursuite de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat ;
- La décision n°20/402/D approuvant l'avenant n°5 au traité de concession avec la SEMAG relatif à l'aménagement du Pôle Yvon Morandat sur la Commune de Gardanne ;
- La délibération n° HN-001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.
- La délibération n° URBA-033-12339/22/BM du Bureau de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'avenant n°6 avec la SEMAG pour l'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne ;
- La délibération n° URBA-016-15437/23/BM du Bureau de la Métropole du 7 décembre 2023 approuvant l'avenant n°7 avec la SEMAG pour l'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Le rapport du conseil d'administration de la SEMAG du 17 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2023 de la SEMAG relatif à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

**Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024 s'élève à 48 000 euros.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget PRINCIPAL, en section d'investissement : autorisation de programme n°E110P20D01, opération d'investissement n°190132000D, « Gardanne Pôle Yvon Morandat», chapitre 204, nature 2041412, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique Aménagement de l'espace, de la sous-politique « Aménagement du territoire et du programme Aménagement du territoire et seront exécutés par le service gestionnaire «3DAO».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)  
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT