



Concession d'aménagement du Pôle Yvon Morandat

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



Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

Table des matières

PREAMBULE	2
1. OBJET DE LA CONCESSION.....	3
1.1. TRAITE DE CONCESSION	3
1.2. CONVENTION DE GESTION VILLE DE GARDANNE / METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	3
1.3. PROGRAMME GENERAL	4
1.4. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	4
2. ÉVOLUTION DE L'OPERATION.....	6
2.1. PERMIS D'AMENAGER	6
2.2. ACQUISITIONS DES TERRAINS PAR LA SEMAG	6
2.3. CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN (3CT) ET ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL)	12
2.4. SERVICES ET ANIMATION DU SITE	13
2.5. DEVELOPPEMENT DURABLE : ENGAGEMENTS, LABELS ET DISTINCTIONS	13
2.6. TRAVAUX D'AMENAGEMENT.....	14
2.7. COMMUNICATION ET MARKETING TERRITORIAL	16
3. ÉLÉMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024	17

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 54 000m² déjà cédés et près de 66 000 m² sont sous promesse. Des services tels qu'un hébergement hôtelier, 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.

1. Objet de la concession

1.1. 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

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

2. Évolution de l'opération

2.1. 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.

2.2. 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 2024)

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 2024

N°17 du 13 novembre 2024 :

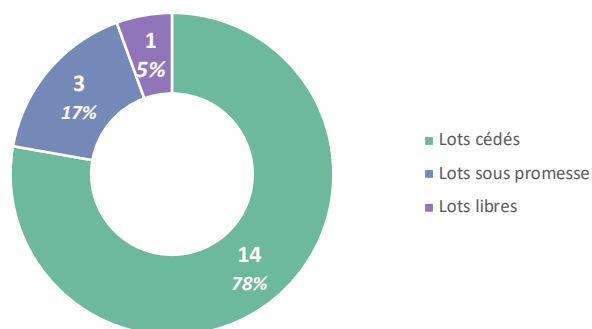
- Prospect agréé : GARDELLA DECOUPE METAL, en tant que repreneur du LOT 3, initialement vendu au GROUPE DI.

c) Parcelles vendues (par ordre chronologique)

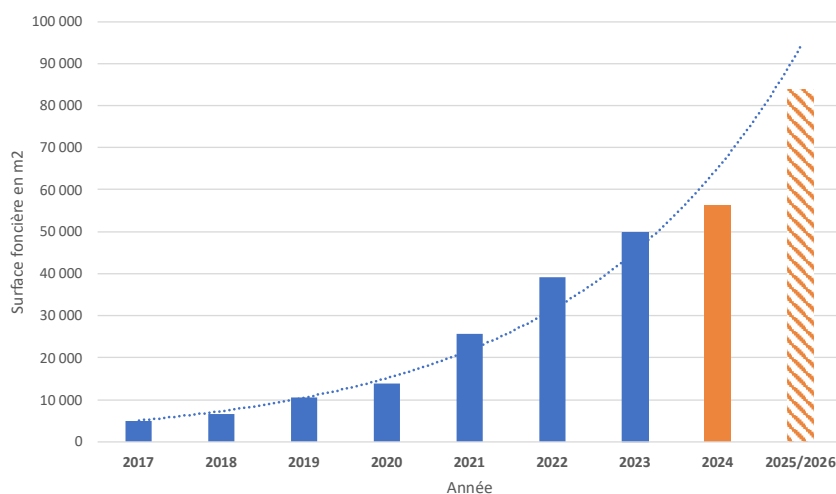
Au 31/12/2024, l'ensemble des lots sont commercialisés.

CESSION	PROMESSE
- LOT 1E – ANTHEA CBE – 23/10/2024	- LOT 1F – ARAMINE – 17/04/2024
- LOT 1C – OVATIS Concept – 23/12/2024	- LOT 6B2 – ARAMINE – 17/04/2024

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 954m ²
Surface de plancher	1 114m ²
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 942m ²
Surface de plancher	1 120m ²
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 396m ²
Surface de plancher	900 m ²
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



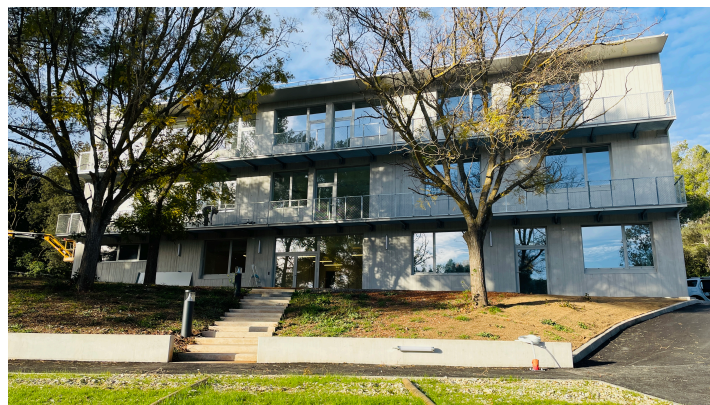
Lot	5E– Secteur industriel
Entreprises occupantes	VATRON MAU
Activités	Chaudronnerie et tuyauterie industrielle
Typologies	Industriel et tertiaire
Superficie de la parcelle	9 929m2
Surface de plancher	2 787 m2
Signature de la promesse	25/05/2020
Dépôt PC	24/12/2020
PC délivré	09/03/2021
Signature de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



Lot	6B2 – Secteur industriel
Promoteur	EIFFAGE Immobilier SE
Activités	Divers
Typologies	Tertiaire
Superficie de la parcelle	8 883 m2
Surface de plancher	5 670 m2
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	T4 2024



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 m2
Surface de plancher	1 000m2
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	YUBEE
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	T2 2025



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	27/12/2021
Dépôt PC	12/07/2021
PC délivré	20/09/2021
Signature de l'acte de vente	23/12/2024
Démarrage des travaux	T4 2024
Mise en exploitation	T1 2026



Lot	1E– Secteur tertiaire
Entreprise occupante	ANTHEA CBE
Activités	Couverture, bardage & installation photovoltaïques
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	2 705 m2
Surface de plancher	1 300 m2
Signature de la promesse	04/04/2024
Dépôt PC	29/02/2024
PC délivré	29/05/2024
Signature de l’acte de vente	23/10/2024
Démarrage des travaux	13/12/2024
Mise en exploitation	T1 2025



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

Lot	1F – secteur tertiaire
Promoteur	ARAMINE
Activités	Siège social de l’entreprise – fabricant d’engins miniers électriques
Superficie de la parcelle	3 546 m2
Surface de plancher	3 000m2
Date prévisionnelle de signature de la promesse	17/04/2024



Lot	6B2– Secteur industriel
Promoteur	ARAMINE
Activités	Fabricant d’engins miniers électriques
Superficie de la parcelle	8 832 m2
Surface de plancher	3 100m2
Date prévisionnelle de signature de la promesse	17/04/2024



e) Projets n'ayant pas abouti :

LOT 1D – SPIRIT Entreprises

La SEMAG a lancé un Appel à Projets (AAP) en vue de la commercialisation du lot 1D au sein du Pôle Yvon Morandat, en septembre 2022. Dans le cadre des candidatures de promoteur, il était spécifié qu'une proposition d'une offre d'hébergement hôtelier pouvait être adossée à un programme tertiaire ou de services et que les projets proposant un programme hôtelier dans leurs offres seront considérés avec un intérêt certain. SPIRIT Entreprises, seule entreprise candidate de cet AAP a été lauréate de l'appel à projet. Après plusieurs mois de travail programmatique et de négociation financière, une promesse unilatérale de vente a été signée le 22 décembre 2023 entre la SEMAG et SPIRIT Entreprises. Pour fiabiliser le programme hôtelier au sein du programme porté par SPIRIT, deux clauses suspensives ont été intégrées au sein de la PUV :

- Signature d'un protocole de bail en état futur d'achèvement avec un exploitant hôtelier.
- Signature d'un contrat de réservation ou d'une promesse avec un investisseur.

Ces conditions (entre autres) devaient être remplies sous 6 mois après la date de signature de la promesse de vente pour que la cession puisse se réaliser.

Un mois avant la fin du délai lié à la commercialisation de l'hôtel, SPIRIT a soumis une étude à la SEMAG remettant en question l'opportunité d'implanter un hôtel au sein du Pôle Morandat. Le 22 juin 2024, soit 6 mois après la signature de la promesse, les conditions suspensives liées à la commercialisation de l'hôtel n'avaient pas été réalisés.

Une réunion entre la SEMAG et SPIRIT s'est tenue le 16 juillet 2024 pour discuter de l'avenir du programme malgré la non-commercialisation de l'hôtel. SPIRIT a exprimé le souhait de transformer le projet initial en un programme exclusivement tertiaire, estimant que la commercialisation d'un hôtel au Pôle Morandat était irréalisable compte tenu des moyens déployés.

D'un commun accord, la ville de Gardanne, la Métropole AMP et la SEMAG ont décidé de ne pas tenir compte de cette proposition de la part de SPIRIT et ainsi remettre le lot à la commercialisation via un AAP publié au T1 2025. La volonté d'accueillir un hôtel au sein de cette parcelle sera confirmé au sein de cet AAP.

2.3. 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 25/03/2024.

2.4. 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. Une promesse de vente a été signée entre EIFFAGE et un restaurateur en fin d'année 2024 pour l'ouverture d'un établissement durant l'année 2025. Le choix de ce restaurateur a été validé par la SEMAG.

Micro-crèche : La construction du bâtiment « Les Minots », qui accueillera les deux micro-crèches, a démarré au cours de l'année 2023. Véritable bâtiment passif, utilisant en majorité des matériaux biosourcés, ce bâtiment sera terminé pour le printemps 2025 et accueillera les enfants des usagers du site.



2.5. Développement Durable : engagements, labels et distinctions

QUARTIER DURABLE MEDITERRANNEEN

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, missionnée en 2023. Le passage en commission de la phase « Réalisation » sera effectif en 2025.

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, a permis de pérenniser ce niveau 2 du label pour la période 2024/2026.



2.6. 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 au marché a été signé en juillet 2024 afin de définir les délais et les montants des derniers travaux prévus dans le cadre de ce marché.

Le montant total des travaux restants à exécuter correspondant principalement aux prestations de mise en œuvre de revêtements définitifs de voiries est de 208 498€. Ces travaux seront lancés au printemps 2025.

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

En septembre 2020, une consultation pour un accord-cadre à bons de commande a été lancée 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. La durée de ce marché étant de 4 ans, celui-ci s'est clôturé en décembre 2024. L'entreprise interviendra cependant en 2025 pour finaliser une commande engagée en 2024. Cette commande concerne les revêtements des trottoirs et pistes cyclables.

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 2024

La Semag s'est principalement axé sur la commercialisation des derniers lots restants et la mise en œuvre de petits travaux d'aménagements pour permettre la viabilisation totale des lots cédés.

2.7. Communication et marketing territorial

En juin 2024, plusieurs articles de presse (La Marseillaise, GOMET, LNP) ont permis de communiquer autour de la signature de deux promesses de vente au bénéfice de l'entreprise ARAMINE.

3. Éléments financiers au 31 décembre 2024

CHARGES (EN K€ HT)

Les charges s'élèvent, au 31/12/24 à 9 326 K€, pour une enveloppe de 11 872 K€.

- **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 : 6 172 K€ pour une enveloppe de 7 797 K€**

Listes des opérations lancées en 2024 : reprises diverses de viabilisation des lots et aménagements paysagers.

Au 31/12/2023 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
7 797 311,76 €	1 520 830,94 €	6 276 480,82 €	6 172 532,37 €	1 624 779,40 €

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

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

Montants mandatés au 31/12/2023 : 5 986 116,93 €

Soit 186 415,44 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2024.

- **Les honoraires techniques : 539 K€ pour une enveloppe 739 K€**

Correspondant aux honoraires des prestataires liés à la gestion opérationnelle de l'opération (MOE VRD et EV principalement).

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
739 385,76 €	205 205,68 €	534 180,08 €	539 218,75 €	200 167,02 €

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

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

Montants mandatés au 31/12/2022 : 526 402,50 €

Soit 12 816,25 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2024.

- Les impôts et assurances : 70 K€ pour une envelopper de 71 K €

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
71 292,00 €	587,00 €	70 705,00 €	70 705,00 €	587,00 €

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

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

Montants mandatés au 31/12/2023 : 64 946,00 €

Soit 5 759,00 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2024.

- **Les dépenses de commercialisation : 136 K€ pour une enveloppe de 249 K€**

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
249 286,53 €	113 234,19 €	136 052,34 €	136 052,34 €	113 234,19 €

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

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

Montants mandatés au 31/12/2022 : **133 821,18 €**

Soit 2 231,16 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2024.

- **Les frais divers (tirages, publications, huissier,...) : 81 K€ pour une enveloppe de 112 K€**

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
112 360,31 €	30 668,24 €	81 692,07 €	81 602,07 €	30 758,24 €

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

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

Montants mandatés au 31/12/2023 : **79 353,33 €**

Soit 2 248,74 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2024.

- **Les dépenses d'entretien et gestion : 368 K€ pour une enveloppe de 423 K€**

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

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
--------------------------	-------------	----------------	--------------	-----------------

€ HT				
503 875,81 €	135 661,39 €	368 214,42 €	368 214,42 €	135 661,39 €

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

Montants mandatés au 31/12/2022 : **344 525,30 €**

Montants mandatés au 31/12/2022 : **351 961,43 €**

Soit 16 252,99 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2024.

- **La rémunération de l'aménageur : 727 K€ pour une enveloppe de 984 K€**

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
984 119,00 €	251 635,28 €	732 483,72 €	727 483,72 €	256 635,28 €

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

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

Montants mandatés au 31/12/2023 : **640 707,18 €**

Soit 86 776,54 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2024.

- **Les frais financiers : 209 K€ pour une enveloppe initiale de 117 K€**

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT (prévisionnel)	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
116 588,62 €	338 198,56 €	0,00 €	209 698,56 €	128 500,00€

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

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

Montants mandatés au 31/12/2023 : **148 140,06 €**

Soit 61 558,50 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2024 (cf article « Emprunt »)

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

Pas de mouvement sur l'année 2024.

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

Pas de mouvement sur l'année 2024.

RECETTES (EN K€ HT)

Les recettes s'élèvent, au 31/12/24 à 8 669 K€, pour une enveloppe de 11 872 K€ dans le cadre du traité de concession (avenant n°7)

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

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
7 865 200,00 €	6 253 138,00 €	1 612 062,00 €	5 048 428,00 €	2 815 772,00 €

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

Montants mandatés au 31/12/2022 : **3 506 527,49 €**

Montants mandatés au 31/12/2023 : **4 305 139,99 €**

Soit **743 288,00€ HT** mandatés sur ce poste pour l'année 2024.

- **Une participation** au titre de la réalisation des **équipements publics** : **1 832 k € HT, soit 2 006 400 € TTC**

Au 31/12/2024 :

Traité de concession n°7 € HT	Engagé € HT	A engager € HT	Mandaté € HT	A Mandater € HT
1 832 000,00 €	0,00 €	1 832 000,00 €	1 712 000,00 €	120 000,00 €

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

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

Montant mandatés au 31/12/2023 : **1 712 000,00 €**

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 2024.

- **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 €	229 582,62 €	1 102 763,20 €	1 065 264,20 €	267 081,62 €

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

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

Montant mandatés au 31/12/2022 : **1 102 763,20 €**

Soit 1 722,00 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2024 *du fait d'une régularisation comptable.*

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 était de 18 mois. Le capital du prêt a été amorti 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.

En lien avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SEMAG a engagé, dès 2023, des échanges autour du besoin de financement de l'opération à compter du 1er avril 2023. Deux pistes avaient alors été envisagées : une avance de trésorerie sur fonds propres de la SEMAG et une avance de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence. C'est cette dernière option qui avait fait l'objet d'un accord de principe entre la SEMAG et les services métropolitains.

Cependant, pour des raisons à ce jour non élucidées, la délibération correspondante n'a jamais été soumise au vote du conseil communautaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Dans ce contexte, la SEMAG a dû procéder, à compter du 1er avril 2024, à une avance de trésorerie sur ses fonds propres à hauteur de 1,5 million d'euros. Cette mobilisation est encadrée par les dispositions du traité de concession.

Afin de pérenniser une solution de financement externe et préserver sa capacité d'autofinancement, la SEMAG a engagé des discussions avec plusieurs partenaires bancaires, notamment le Crédit Coopératif et la Banque des Territoires. Ces démarches ont abouti à la contractualisation, avec le Crédit Coopératif, d'un prêt in fine d'un montant de 1,5 million d'euros.

Perspectives 2025

- Instruire de l'AAP du lot 1D, fiabilisation du programme, mise au clair des garanties et signature de la promesse de vente
- Suivi des programmes en cours de construction
- Réitération des actes pour les lots 1F et 6B2
- Finaliser la reprise du lot 3 par l'entreprise GARDELLA DECOUPE METAL
- Finaliser les travaux d'aménagement (revêtements) et élaboration du programme urbanistiques des dernières zones à traiter (parvis, entrée)
- Finalisation des discussions avec la Métropole et la ville autour de la remise des équipements publics en fin de concession
- Avancer sur la remise des ouvrages avec la MAMP
- Poursuivre des engagements des démarches QDM et Parc +
- Développer des services dédiés aux usagers et du champ d'action de l'ASL
- Renforcer des supports et actions de communication