

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-049-18471/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne 140043

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 m² à 15 000 m² de terrain.

Depuis le 1^{er} 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^{er} 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 était 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 1 fois durant l'année 2024 en novembre, pour agréer le repreneur du lot 3 : Gardella Découpe Métal.

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 2024 a été présenté au Conseil d'Administration de la SEMAG le 6 mai 2025.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Durant l'année 2024, 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.

Les cessions suivantes ont été réitérées en 2024 :

- Lot 1E à la société Anthéa CBE du 23 octobre 2024.
- Lot 1C à la société Ovatis Concept du 31 décembre 2024,

Les promesses suivantes ont été consenties :

- Lot 1F et 6B2 à la société Aramine du 17 juillet 2024.

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. 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, la SEMAG a contractualisé, avec le Crédit Coopératif, un prêt in fine d'un montant de 1,5 million d'euros. La Métropole Aix-Marseille-Provence a accordé sur ce prêt une garantie d'emprunt par délibération du Bureau de la Métropole du 5 décembre 2024.

Evolution du bilan :

Le bilan reste stable, par rapport au bilan approuvé au CRAC 2023 et à l'avenant n°7 du traité de concession, et s'élève à 11 872 361 €/HT.

Les frais financiers supplémentaires générés par l'emprunt sont absorbés par le bilan global de l'opération, et ne nécessitent pas de participation supplémentaire.

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025 s'élève à 48 000€/TTC et a déjà été versée.

Perspectives 2025 :

Les actions prévues en 2025 sont les suivantes :

- 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.

Le bilan établi par la SEMAG présentant les dépenses et les recettes prévisionnelles pour 2025 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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le rapport du conseil d'administration de la SEMAG du 6 mai 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024 de la SEMAG relatif à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne Ci-annexé.

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