



Concession d'aménagement du Pôle Yvon Morandat

NOTE DE CONJONCTURE PREALABLE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)
AU 31 DÉCEMBRE 2025



Table des matières

PREAMBULE	2
<u>1. OBJET DE LA CONCESSION</u>	<u>3</u>
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
<u>2. ÉVOLUTION DE L'OPERATION.....</u>	<u>6</u>
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	12
2.5. DEVELOPPEMENT DURABLE : ENGAGEMENTS, LABELS ET DISTINCTIONS	13
2.6. TRAVAUX D'AMENAGEMENT	14

Préambule

Cet ancien carreau minier de 14ha s'inscrit dans une nouvelle dynamique avec la création d'un Pôle ayant pour vocation de favoriser l'implantation de TPE/PME du territoire. 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 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, alimente 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. Des services tels qu'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 annuellement 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 2025)

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 2025

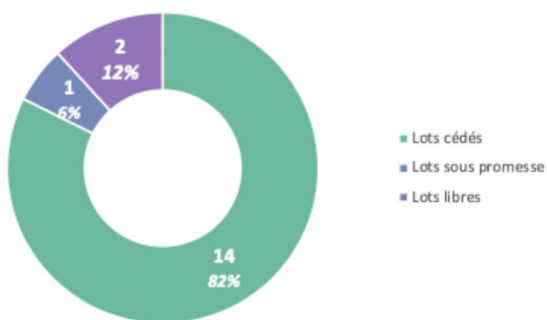
N°18 du 24 juin 2025 :

- Prospect agréé : Groupe DUVAL, dans le cadre de l'appel à projet visant la commercialisation du lot 1D

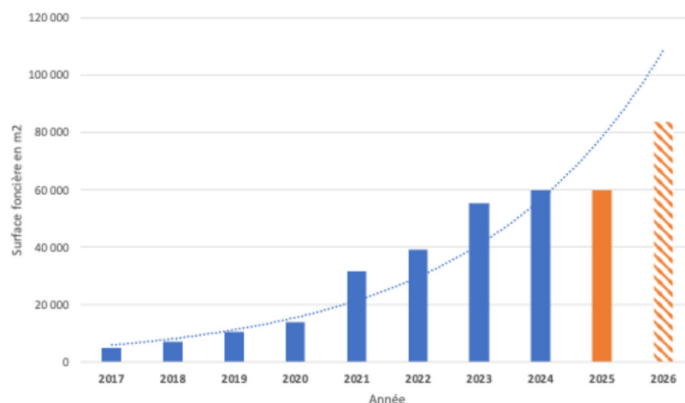
c) Parcelles vendues (par ordre chronologique)

Au 31/12/2025, tous les lots sont commercialisés, à l'exception du lot 1D qui a fait l'objet d'un arrêt des discussions avec le groupe DUVAL suite à la non-commercialisation du programme hôtelier prévu en phase d'appel à projets et le lot 1F dont la promesse est caduque en raison de la non-réalisation des conditions suspensives.

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	5B – 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	04/09/18
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	6B1 – 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	5C - 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
vActivités	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	Avril 2026



Lot	1E– Secteur tertiaire
Entreprise occupante	ANTHEA CBE
Activités	Couverture, bardage & installation photovoltaïques
Typologies	Tertiaire et ateliers
Superficie de la parcelle	2 705 m ²
Surface de plancher	1 300 m ²
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	Janvier 2026



NB : Les parcelles 5D et 3 ont bien fait l'objet de cession mais les bâtiments ne sont pas encore construits (lot 3) ou exploités (lot 5D).

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

Lot	6B2– Secteur industriel
Promoteur	ARAMINE
Activités	Fabricant d'engins miniers électriques
Superficie de la parcelle	8 832 m ²
Surface de plancher	3 100m ²
Date prévisionnelle de signature de l'acte de vente	05/2026



e) Projets n'ayant pas abouti en 2025

- LOT 1D – GROUPE DUVAL

La commercialisation d'un programme hôtelier constituait une condition essentielle à la poursuite des discussions en vue de la signature d'une promesse de vente sur ce lot. A fin d'année 2025, soit 6 mois après la notification de l'agrément, la SEMAG a constaté l'absence de toute commercialisation effective du programme hôtelier ainsi que l'absence de Lettre d'Intérêt (LOI) émanant d'un opérateur ou investisseur hôtelier. Cette situation n'a pas permis de confirmer la solidité du montage envisagé, ni de sécuriser les conditions de réalisation du projet dans les délais impartis par la concession d'aménagement. Les conditions nécessaires à l'engagement de négociations en vue d'une signature d'une promesse de vente n'étant plus réunies, les discussions avec le groupe DUVAL se sont donc arrêtées en fin d'année 2025.

- LOT 1F – ARAMINE

Le porteur de projet, l'entreprise ARAMINE, n'a pas levé l'ensemble des conditions suspensives de la promesse de vente dont notamment le dépôt du permis de construire. Le porteur de projet, compte-tenu des conjonctures économiques de 2025, a privilégié le développement du projet immobilier prévu sur le lot 6B2 qui fera l'objet d'une cession définitive en 2026.

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 24/06/2025.

2.4. Services et animation du site

Restauration : Prévue depuis de nombreuses années, une offre de restauration s'est ouverte en septembre 2025 au sein du programme immobilier porté par Eiffage Immobilier. Ce nouveau service répond aux besoins croissants des usagers du Pôle Yvon Morandat et contribue à renforcer l'attractivité du site.



Restaurant "Chez Pia"



Micro-crèche "Les Minots"

Micro-crèche : La construction du bâtiment « Les Minots » a démarré au cours de l'année 2023. Véritable bâtiment passif, utilisant en majorité des matériaux biosourcés, ce bâtiment accueille les enfants des usagers du site depuis avril 2025.

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 2026.

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'aménagement du pôle d'activités, la SEMAG a lancé des procédures de passation de marchés :

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 soit une réalisation avant la fin de la concession d'aménagement pour un montant restant de 208 498€.

En 2025, 85% des travaux restants ont été réalisés. Le solde de ces prestations seront réalisés d'ici à la fin de la concession.

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
- Réception définitive le 28/05/2024

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
- Réception définitive le 28/05/2024

Tranche conditionnelle n°2 :

- Affermie le 27/06/2019
- Phase EXE : Septembre 2021
- Démarrage des travaux : Décembre 2020
- Réception partielle avec réserves en octobre 2021

Travaux suspendus :

- Réalisation des revêtements définitifs de chaussées et trottoirs de la voie d'accès du secteur OUEST (TC2)
- Réalisation de l'aménagement du parvis de la tour d'exploitation

Travaux engagés lors de l'année 2025

La Semag s'est principalement axée sur la réalisation des travaux de revêtements (chaussées et trottoirs), la mise en œuvre de la signalisation verticale et horizontale et la mise en œuvre de petits travaux d'aménagements pour permettre la viabilisation totale des lots cédés.



Éléments financiers au 31 décembre 2025

CHARGES (EN K€ HT)

Les charges s'élèvent, au 31/12/25 à 9 894 K€, pour une enveloppe de 11 872 K€.

1. Les acquisitions foncières : 661 K€ pour une enveloppe de 681 K€

Pas de mouvement sur l'année 2025.

L'enveloppe allouée à cette ligne, compte-tenu des dépenses prévisionnelles considérés au 31/12/2025, a été réduite de 60K€.

L'enveloppe budgétaire de la ligne « acquisitions foncières » est donc de **681 270,53 € au 31/12/2025 contre 741 270,53 € au 31/12/2024.**

2. Les études générales : 335 K€ pour une enveloppe de 355 K€

Pas de mouvement sur l'année 2025.

L'enveloppe allouée à cette ligne, compte-tenu des dépenses prévisionnelles considérés au 31/12/2025, a été réduite de 122K€.

L'enveloppe budgétaire de la ligne « études générales » est donc de **355 331,50 € au 31/12/2025 contre 477 721,50 € au 31/12/2024.**

3. Les travaux : 6 576 K€ pour une enveloppe de 7 797 K€

Listes des opérations lancées en 2025 : reprises diverses de viabilisation des lots et aménagements paysagers.

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 6 576 081,09 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 6 172 532,37 €

Soit 403 548,72 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

4. Les honoraires techniques : 541 K€ pour une enveloppe 686 K€

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

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 541 763,80 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 539 218,75 €

Soit 2 545,05 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

L'enveloppe allouée à cette ligne, compte-tenu des dépenses prévisionnelles considérés au 31/12/2025, a été réduite de 53K€.

L'enveloppe budgétaire de la ligne « honoraires techniques » est donc de **686 045,13 € au 31/12/2025 contre 739 385,76 € au 31/12/2024.**

5. Les impôts et assurances: 75 K€ pour une enveloppe de 91 K €

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 75 631,00 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 70 705,00 €

Soit 4 926 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

L'enveloppe allouée à cette ligne, compte-tenu des dépenses prévisionnelles considérés au 31/12/2025 et du prolongement de la durée de la concession, a été augmenté de 20K€.

L'enveloppe budgétaire de la ligne « honoraires techniques » est donc de **91 292,00 € au 31/12/2025 contre 71 292,00 € au 31/12/2024.**

6. Les dépenses de commercialisation : 141 K€ pour une enveloppe de 191 K€

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 141 613,08 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 136 052,34 €

Soit 5 560,74 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

L'enveloppe allouée à cette ligne, compte-tenu des dépenses prévisionnelles considérés au 31/12/2025, a été réduite de 57K€.

L'enveloppe budgétaire de la ligne « commercialisation » est donc de **191 613,08 € au 31/12/2025 contre 249 286,53 € au 31/12/2024.**

7. Les frais divers (tirages, publications, huissier,...) : 84 K€ pour une enveloppe de 112 K€

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 84 865,03 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 81 602,07 €

Soit 3 262,96 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

8. Les dépenses d'entretien et gestion : 372 K€ pour une enveloppé de 503 K€

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

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 372 660,03 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 368 214,42 €

Soit 4 445.61 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

9. La rémunération de l'aménageur : 815 K€ pour une enveloppe de 984 K€

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 815 058,00 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 727 483,72 €

Soit 87 574,28 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025 (correspondant à la rémunération calculée sur l'exercice 2024 - 62 191€ - et les provisions sur la rémunération de l'exercice 2025 - 25 383,28 €.

10. Les frais financiers : 266 K€ pour une enveloppe de 389 K€

- Montants mandatés au 31/12/2025 : 266 466,66 €
- Montants mandatés au 31/12/2024 : 209 698,56 €

Soit 56 768,10 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2025 (cf article « Emprunt »)

L'enveloppe allouée à cette ligne, compte-tenu des dépenses prévisionnelles considérés au 31/12/2025, des prolongations successives de la durée de la concession et des reports de certaines cessions foncières, a été augmenté de 273K€.

L'enveloppe budgétaire de la ligne « frais financiers » est donc de **389 992,70 € au 31/12/2025 contre 116 588,62 € au 31/12/2024.**

11. Caution bancaire : 24 K€ pour une enveloppe de 29K€

Pas de mouvement sur l'année 2025.

12. Aléas : 0 K€ pour une enveloppe de 50 K€

Pas de mouvement sur l'année 2025.

RECETTES (EN K€ HT)

Les recettes s'élèvent, au 31/12/24 à 8 762 K€, pour une enveloppe de 11 872 K€ dans le cadre du traité de concession.

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

Pas de mouvement sur l'année 2025 à la suite nombreux reports de cessions foncières. Les cessions foncières prévues sur l'année 2025 seront actés en 2026.

2. Une participation au titre de la réalisation des *équipements publics* : **1 792k€ pour une enveloppe de 1 832 K€**

- Montant mandatés au 31/12/2025 : **1 792 000,00 €**
- Montant mandatés au 31/12/2024 : **1 712 000,00 €**

Soit 80 000,00 € HT mandaté sur ce poste pour l'année 2025.

3. 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 2025.

4. Des subventions diverses : **1 078 k€ pour une enveloppe de 1 332 k€**

- Montant mandatés au 31/12/2025 : **1 078 960,16 €**
- Montant mandatés au 31/12/2024 : **1 065 264,20 €**

Soit 13 695,96 € HT mandatés sur ce poste pour l'année 2025.

Emprunts

La SEMAG est actuellement engagée dans le cadre d'un prêt in fine de 1,5 M€ auprès du Crédit Coopératif. L'amortissement de ce prêt est prévu pour la fin de l'année 2026.

Compte tenu des éléments programmatiques, un besoin de financement supplémentaire, estimé autour de 500 k€, serait nécessaire en 2027. Dans cette perspective, la SEMAG prévoit d'engager, dès 2026, des discussions avec le Crédit Coopératif afin de négocier un amortissement partiel du prêt existant ou, à défaut, la mise en place d'un nouveau prêt pour l'année 2027.

Perspectives 2026

- Relance de l'AAP du lot 1D, fiabilisation du programme sans programme hôtelier, mise au clair des garanties et signature de la promesse de vente
- Suivi des programmes en cours de construction
- Commercialisation du lot 1F suite à la caducité de la promesse Aramine
- Réitération des actes pour les lots 1F et 6B2
- Finaliser la reprise du lot 3 par l'entreprise GARDELLA DECOUPE METAL
- Élaboration du programme urbanistique 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
- 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

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE GARDANNE



AMENAGEMENT DU SITE DU Puits MORANDAT

31/12/25

	TRAITE CONCESSION € HT	ENGAGE € HT	MANDATE € HT	RESTE A MANDATER € HT
CHARGES				
ACQUISITIONS	681 270,53 €	661 270,53 €	661 270,53 €	20 000,00 €
ETUDES GENERALES	355 331,50 €	335 331,50 €	335 331,50 €	20 000,00 €
TRAVAUX	7 797 311,76 €	6 606 518,95 €	6 576 081,09 €	1 221 230,68 €
HONORAIRES TECHNIQUES	686 045,13 €	542 443,80 €	541 763,80 €	144 281,34 €
IMPOTS ET ASSURANCES	91 292,00 €	75 631,00 €	75 631,00 €	15 661,00 €
COMMERCIALISATION	191 613,08 €	141 613,08 €	141 613,08 €	50 000,00 €
FRAIS DIVERS	112 360,31 €	84 865,03 €	84 865,03 €	27 495,28 €
FRAIS FINANCIERS	389 992,70 €	288 635,84 €	266 466,66 €	123 526,04 €
CAUTION BANCAIRE	29 150,00 €	24 150,00 €	24 150,00 €	5 000,00 €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	984 119,00 €	820 058,00 €	815 058,00 €	169 061,00 €
ENTRETIEN GESTION	503 875,81 €	372 660,03 €	372 660,03 €	131 215,78 €
ALEAS	50 000,00 €	0,00 €	0,00 €	50 000,00 €
TOTAL CHARGES	11 872 361,82 €	9 953 177,76 €	9 894 890,71 €	1 977 471,11 €
PRODUITS				
TERRAINS	7 865 200,00 €	7 865 200,00 €	5 048 959,99 €	2 816 240,01 €
TERRAIN TRANCHE 1	2 265 200,00 €	2 265 200,00 €	1 283 220,00 €	981 980,00 €
TERRAIN TRANCHE 2	2 499 468,01 €	2 499 468,01 €	2 388 230,50 €	111 237,51 €
TERRAIN TRANCHE 3	3 100 000,00 €	3 100 000,00 €	1 376 977,50 €	1 723 022,50 €
REGULARISATIONS FONCIERES DIVERSES	531,99 €	531,99 €	531,99 €	0,00 €
SUBVENTIONS DIVERSES	1 332 345,82 €	1 078 960,16 €	1 078 960,16 €	253 385,66 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE EQUILIBRE (y compris apport en nature)	842 816,00 €	842 816,00 €	842 816,00 €	0,00 €
PARTICIPATION EQUIPEMENTS PUBLICS	1 832 000,00 €	1 832 000,00 €	1 792 000,00 €	40 000,00 €
TOTAL PRODUITS	11 872 361,82 €	11 618 976,16 €	8 762 736,15 €	3 109 625,67 €