

Dossier de Presse - Projet Magna Porta

Conférence de presse du Mercredi 26 novembre 2025

Introduction

Le projet Magna Porta constitue un levier majeur pour l'attractivité économique du territoire gardois. Situé sur la commune de Manduel, il s'inscrit dans une dynamique économique du territoire, avec des activités productrices notamment et vise à créer un pôle d'activités innovant. Ce programme répond aux besoins des entreprises en matière de foncier, tout en générant des retombées économiques significatives pour la commune de Manduel comme pour l'Agglomération.

Enjeux Économiques et Territoriaux

Avec une surface totale de 60 hectares et une surface cessible de 37,8 hectares, l'aménagement de la zone Magna Porta prévoit à termes, la création de 1 814 emplois directs et 360 emplois indirects (2174 emplois au total).

Partenaires Stratégiques

Le projet, qui est porté par Nîmes Métropole, a confié la concession de l'aménagement à la SPL AGATE. En 2022, la SPL Agate lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) et valide par la suite l'offre du groupe NGE. En partenariat donc avec NGE, ce travail collaboratif regroupe une réelle expertise technique et financière. Cette collaboration assure une maîtrise foncière progressive et une mise en œuvre conforme aux standards environnementaux.

Chiffres Clés

Indicateur	Valeur
Surface totale aménagée	60 hectares
Surface cessible	37,8 hectares
Surface de plancher (SDP)	200 000 m ²
Nombre d'emplois directs	1 814 emplois

Le zonage	4 quadrants aménagés
Maîtrise foncière	46 ha acquis, 14 ha restant

Calendrier Prévisionnel

- Approbation PLU Manduel : Février 2026
- Permis d'aménager Q1, Q2, Q3 : Octobre 2026
- Permis d'aménager Q4 : Fin 2027 / Début 2028
- Livraison des premiers bâtiments : Fin 2028 / Début 2029

Volet Environnemental

Dans le strict respect de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et des dispositions du code de l'environnement en vigueur, le projet prévoit plus de 200 hectares de foncier compensatoire à vocation environnementale (dont 30 à 50 hectares restant à sécuriser).

Les retombées fiscales (selon l'étude commandée par NGE au cabinet Ernst & Young)

Au dépôt des permis de construire : Les taxes d'urbanisme prévisionnelles : 12 millions d'euros, dont 9,8 millions d'euros pour les quadrants 1, 2 et 3.

Les retombées fiscales chaque année :

- 2 millions d'euros pour la commune de Manduel,
- 1,5 million d'euros pour l'Agglomération de Nîmes Métropole,
- 55 000 euros pour la GEMAPI,
- 50 000 euros pour la CCI,
- 48 000 euros pour la Taxe spéciale d'équipement

Soit plus de 3,7 millions d'euros annuels de retombées économiques.

La présentation des Quadrants

Quadrant 1 : 64 258 m2 de surface de plancher maximum

- Activités : industrie de l'innovation, activités tertiaires, services
- 560 emplois directs à termes

Quadrant 2 : 54 560 m2 de surface de plancher maximum

- Activités : tertiaires, data center, start-up, médical
- 470 emplois directs

Quadrant 3 : 39 217 m2 de surface de plancher maximum

- Activités : Tertiaires, sièges sociaux, enseignements supérieurs, start-up, hôtellerie
- 430 emplois directs

Quadrant 4 : 39 824 m2 de surface de plancher maximum

- Activités : industrie de l'innovation, tertiaires, services
- 350 emplois directs



Annexe

