

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 juin 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 100 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Marie-Josée BATTISTA représentée par René BACCINO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Josiane FOINKINOS - Frédéric BOUSQUET représenté par Solange BIAGGI - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandra DALBIN représentée par Kheïra ZENAFI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Jean-Claude DELAGE représenté par Nathalie FEDI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Bernard JACQUIER - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - Vincent GOMEZ représenté par Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE représenté par Alain CHOPIN - Eric LE DISSES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Louisa HAMMOUCHE - Marie-Louise LOTA représentée par Daniel HERMANN - Bernard MARTY représenté par Marc POGGIALE - Florence MASSE représentée par Eric SCOTTO - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Isabelle SAVON - Gérard POLIZZI représenté par Lisette NARDUCCI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Stéphane RAVIER représenté par Jeanne MARTI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Michel AZOULAI - Claude VALLETTE représenté par Carine ROGER - Josette VENTRE représentée par Albert LAPEYRE - Patrick VILORIA représenté par Marie-Christine CALATAYUD.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Bruno GILLES - André GLINKA-HECQUET - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick MENNUECCI - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Jean ROATTA - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Martine VASSAL - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Juin 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **VECO 002-327/18/CT**

### **■ Délégation de service public pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting sur le site des chantiers navals de la Ciotat - Approbation du contrat de délégation de service public avec la LCS Yachting Village, filiale de la SPL Semidep**

#### **Avis du Conseil de Territoire**

**DPEATSV 18/16540/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans le cadre des dispositions de l'article L 5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de Territoire est saisi pour avis du rapport présenté ci-après.

Par délibération n° 006-3621/18 en date du 22 mars 2018, le Conseil Métropolitain a retenu le principe du recours à une délégation de service public, sous la forme d'un contrat de concession de travaux et de service public, pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting sur le site des chantiers navals de la Ciotat.

Il s'agit, de développer les capacités d'accueil des entreprises du refit et du yachting, pour porter ce site en un pôle de référence mondiale aux yachts de très grande taille.

Par cette même délibération, le Conseil Métropolitain a également décidé que cette délégation de service public, d'une durée de trente ans, serait conclue sans publicité ni mise en concurrence, avec la société LCS Yachting Village, filiale détenue à 100% par la SPL Semidep-Ciotat, en application de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016, relative aux contrats de concession.

Le délégataire accepte de prendre en charge le financement, la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation du Village d'Entreprises et d'assurer les missions de service public qui y sont attachées dans les conditions du contrat.

Le délégataire sera chargé de la conception et de la construction d'un programme immobilier d'une surface de plancher de l'ordre de 12 000m<sup>2</sup>, dont 8 000m<sup>2</sup> pour des locaux d'activités et 4 000m<sup>2</sup> pour des locaux tertiaires.

Ce programme se réalisera en 4 phases successives, en corrélation avec le développement du site.

Le délégataire fera son affaire des demandes d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation du Village d'entreprises.

Le délégataire sera maître d'ouvrage chargé d'établir à ses frais et risques l'ensemble des ouvrages nécessaires au service, dans les conditions et limites prévues au contrat.

Il sera responsable du fonctionnement du service et sera autorisé à percevoir sur les occupants et usagers les sommes calculées dans les conditions prévues au contrat et qui sont destinées à rémunérer les obligations mises à sa charge.

Il assurera la gestion de ces immobiliers et l'ensemble des travaux d'entretien et de réparation.

Le délégataire sera rémunéré substantiellement par loyers perçus auprès des occupants et usagers du site.

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**

Le délégataire sera chargé d'assurer les missions générales liées à la gestion et à l'exploitation du village d'entreprises à savoir notamment :

- La gestion du Village d'Entreprises en cohérence avec le site naval adjacent, notamment sur ses besoins et en terme tarifaire ;
- La sélection et l'accueil des entreprises par une procédure ouverte et transparente;
- La fourniture de services communs comme notamment le contrôle de l'accès au site, l'entretien et la mise en valeur des espaces communs et la prise en charge des grosses réparations ;
- L'animation et la promotion du Village d'Entreprises ;
- Toute action favorisant la valorisation du domaine et l'insertion dans l'environnement partenarial et le tissu économique local ;

Le délégataire engagera et financera un programme d'investissement de 15.7 M€ (€ valeur 2018), comprenant les travaux d'aménagements et de construction. Ce montant tient également compte des coûts de dépollution du terrain d'assiette nécessaire à l'opération, dans la limite de 540 000€/HT.

Financement de ce programme de travaux par le délégataire :

- Par un emprunt équivalent à 70% du montant des travaux. La garantie sur cet emprunt est apportée à hauteur de 50% par la ville de la Ciotat et à 50% par le compte de réserve qui sera constitué par le délégataire puis ré-abondé en fonction des besoins par l'excédent d'exploitation.
- Par des fonds propres apportés par la Semidep dans la limite d'un montant cumulé de 4,5M€ sur la durée du contrat

Prise en charge des surcoûts par le délégant :

- Dans le cas où des surcoûts de dépollution venaient à être supérieurs au montant estimé et pris en charge par le délégataire au titre du bilan prévisionnel à savoir 540 000€/HT,
- Dans le cas où des travaux de mise en sécurité des nefs conservées sur site sont supérieurs au montant de 50 000€/HT, pris en charge au titre du bilan prévisionnel par le délégataire,

En contrepartie de la mise à disposition des surfaces au délégataire, le délégant se verra verser une redevance d'occupation annuellement. Le dispositif de cette redevance est fondé sur l'excédent d'exploitation constaté au terme de chaque année. Il représente 15% de cet excédent.

Ce montant pourra toutefois être différé si le solde du compte de réserve, n'est pas suffisant pour être affecté au nantissement de l'emprunt auprès des organismes prêteurs.

Le présent contrat de délégation de service public est assorti d'une condition résolutoire. Ainsi, en l'absence de conclusion, au plus tard le 31 décembre 2018, de la convention tripartite de type « Auxifip », entre la Métropole, le délégataire et les établissements de crédits ou crédits bailleurs participant au financement du programme de travaux, le présent contrat de délégation de service public sera résilié de plein droit.

Cette convention a pour objet de garantir les contrats dans le cas où des circonstances viendraient à mettre fin prématurément au contrat de DSP. L'approbation de cette convention se fera lors d'un prochain conseil de la Métropole, après signature du contrat de DSP.

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

**Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

**Vu**

- 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 ;

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**

- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération n°005-3620/18 du 22 mars 2018 du Conseil de la Métropole, relative à l'approbation de la création de la société LCS Yachting Village, filiale détenue à 100% par la SPL Semidep-Ciotat ;
- La délibération n° 006-3621/18 du 22 mars 2018 du Conseil de la Métropole, relative à l'approbation du principe de la délégation de service public avec la LCS Yachting Village et les caractéristiques générales du service délégué.

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

### **Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que par délibération n° 006-3621/18 en date du 22 mars 2018, le Conseil Métropolitain a retenu le principe du recours à une délégation de service public, sous la forme d'un contrat de concession de travaux et de service public, pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting sur le site des chantiers navals de la Ciotat ;
- Que par cette même délibération, le Conseil Métropolitain a également décidé que cette délégation de service public, d'une durée de trente ans, serait conclue sans publicité ni mise en concurrence, avec la société LCS Yachting Village, filiale détenue à 100% par la SPL Semidep-Ciotat, en application de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016, relative aux contrats de concession ;
- Que le délégataire accepte de prendre en charge le financement, la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation du Village d'Entreprises et d'assurer les missions de service public qui y sont attachées dans les conditions du contrat ;
- Que le délégataire sera chargé de la conception et de la construction d'un programme immobilier d'une surface de plancher de l'ordre de 12 000m<sup>2</sup>, dont 8 000m<sup>2</sup> pour des locaux d'activités et 4 000m<sup>2</sup> pour des locaux tertiaires. Que ce programme se réalisera en 4 phases successives, en corrélation avec le développement du site ;
- Que le délégataire sera maître d'ouvrage chargé d'établir à ses frais et risques l'ensemble des ouvrages nécessaires au service, dans les conditions et limites prévues au contrat ;
- Le délégataire engagera et financera un programme d'investissement de 15.6 M€ (€ valeur 2018), comprenant les travaux d'aménagements et de construction ;
- Que le délégataire sera rémunéré substantiellement par les loyers perçus auprès des occupants et usagers du site ;
- Que le contrat de délégation de service public est assorti d'une condition résolutoire tenant à l'absence de conclusion d'une convention tripartite de type « Auxifip » ;
- Que cette convention sera approuvée lors d'un prochain conseil, après la signature du contrat de DSP.

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**

## **DELIBERE**

### **Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille-Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération du Conseil de la Métropole, relatif à l'approbation du contrat de délégation de service public, sous la forme d'une concession de travaux et de service public d'une durée de 30 ans, avec la LCS Yachting Village, filiale à 100% de la SPL Semidep, pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting sur le site des chantiers navals de la Ciotat.

Présents	100	
Représentés	35	
Voix Pour	133	
Voix Contre	0	
Abstention	1	
Ne prend pas part au vote		1

### **S'est abstenu :**

Yann FARINA

### **Ne prend pas part au vote :**

Dominique TIAN

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC