

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 24 Octobre 2019

12063

■ **Approbation de l'avenant n°1 au contrat de 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 avec la LCS Yachting Village**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n° ECO 004-4138/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil Métropolitain a approuvé le contrat de 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.

Un contrat de concession de travaux et de service public, d'une durée de trente ans, a été notifié le 24 septembre 2018 au Déléataire LCS Yachting Village. Par ce contrat, le Déléataire assure le financement, la conception, la construction, l'entretien, l'exploitation du Village d'Entreprises et les missions de service public qui y sont attachées.

L'article 11.2 du contrat prévoit que le Déléataire est chargé de proposer au Délégrant une méthodologie pour la rénovation ou la démolition des anciennes nefs. Le Déléataire peut dans ce cadre proposer un mode d'occupation susceptible de permettre l'exploitation des emprises concernées dans des conditions économiquement satisfaisantes. Il peut conduire des appels à projets à cette fin dans le cadre du code général de la propriété des personnes publiques, ce qui semble exclure, en creux, la conclusion de sous-concession de services ou de travaux.

Au regard des réflexions qui sont menées depuis plusieurs mois par le Déléataire, il s'avère que les coûts de rénovation des bâtiments concernés ne peuvent être amortis qu'à condition de développer, dans ces bâtiments, des surfaces d'activités importantes. Compte tenu de la localisation des nefs au cœur du village d'entreprises, se pose alors la question de la rénovation de la nef de « Transit » en avance de phase, dans le respect des orientations stratégiques et de la destination du site naval.

Afin d'éviter d'introduire un biais de concurrence et de respecter l'orientation stratégique retenue pour le développement du Village d'Entreprises, il importe de garantir que l'accueil et la sélection des entreprises répondant à la destination du site naval soient effectués dans les conditions fixées au contrat.

Dans ce contexte, le Déléataire envisage de conduire le projet de rénovation de la nef « Transit » dans le cadre d'une sous-concession avec dévolution de droits réels qui serait conclue par le Déléataire avec l'accord de la Métropole pour une durée qui reste à définir.

Compte tenu du volume de la nef de « Transit », le projet de rénovation vise à réaliser 6 500m² de Surface de Plancher environ pour des locaux à usage économique (bureaux, locaux industriels). Ce projet de réhabilitation serait l'occasion d'y relocaliser les phases 3 et 4 du programme de travaux, initialement prévu à l'article 15.2 du contrat pour une surface de plancher de 4 000m².

Le risque d'exploitation de ces parties relocalisées pourrait être partagé entre le Déléataire et le sous-concessionnaire choisi.

Le Déléataire a envisagé de conduire ce projet de rénovation de la nef dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence, sur le principe d'une sous-concession avec dévolution de droits réels, dont la publication devrait intervenir au dernier trimestre 2019.

A l'issue de la procédure de publicité menée par le Déléataire, et compte tenu de l'évolution du programme de travaux lié au village d'entreprises, la Métropole et le Déléataire se rencontreront pour conclure un nouvel avenant au contrat de délégation de service public. Par cet avenant, le Déléant approuvera le choix du sous-concessionnaire retenu par le Déléataire et le projet de contrat de sous-concession. Cet avenant permettra également de réviser le programme de travaux et le phasage initialement prévus par le contrat de délégation de service public, le projet de réhabilitation venant se substituer aux phases 3 et 4. Il permettra enfin de réviser s'il y a lieu les conditions économiques de ce contrat, dans la mesure où elles ne seront pas plus défavorables que les conditions actuelles.

Au vu de ces éléments, il convient dans un premier temps de conclure un avenant n°1 pour autoriser le Déléataire à lancer une procédure de mise en concurrence, aux fins de réhabiliter les anciennes nefs, conformément à l'article 11.2 du contrat.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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° ECO 004-4138/18/CM du 28 juin 2018, qui approuve le contrat de 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 ;
- Le contrat de délégation de service public relatif à cette opération et notifié le 24 septembre 2018 au délégataire LCS Yachting Village ;
- L'avis de la Commission de Délégation de Service Public du 3 octobre 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 22 octobre 2019

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les réflexions qui ont été menées par le Délégataire pour procéder à la rénovation des anciennes nefs et les conditions envisagées pour conduire le projet de rénovation et permettre son amortissement.
- La procédure de mise en concurrence envisagée par le Délégataire, sur le principe d'une sous-concession avec dévolution de droits réels.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé, au contrat de délégation de service public avec la LCS Yachting Village, pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant est autorisé à signer cet avenant.

Pour enrôlement,
La Conseillère Déléguée
Industrie et Réseau d'énergie

Béatrice ALIPHAT

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT
AU CONSEIL DE TERRITOIRE

APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU CONTRAT DE 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 AVEC LA LCS YACHTING VILLAGE

Le Conseil Métropolitain a approuvé en date du 28 juin 2018, le contrat de 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.

Ce contrat de concession de travaux et de service public, d'une durée de trente ans, a été notifié le 24 septembre 2018 au Déléataire LCS Yachting Village. Par ce contrat, le Déléataire assure le financement, la conception, la construction, l'entretien, l'exploitation du Village d'Entreprises et les missions de service public qui y sont attachées.

L'article 11.2 du contrat prévoit que le délégataire est chargé de proposer au Délégrant une méthodologie pour la rénovation ou la démolition des anciennes nefs.

Au regard des réflexions qui ont été menées depuis plusieurs mois par le Déléataire, il s'avère que les coûts de rénovation des bâtiments concernés ne peuvent être amortis qu'à condition de développer dans ces bâtiments, des surfaces d'activités importantes. Compte tenu de la localisation des nefs au cœur du village d'entreprises, se pose alors la question de la rénovation de la nef de « Transit » en avance de phase, dans le respect des orientations stratégiques et de la destination du site naval.

Compte tenu du volume de la nef de « Transit », le projet de rénovation qui vise à réaliser 6 500m² de Surface de Plancher environ pour des locaux à usage économique (bureaux, locaux industriels), serait l'occasion d'y relocaliser les phases 3 et 4 du programme de travaux, initialement prévu à l'article 15.2 du contrat pour une surface de plancher de 4 000m². Le risque d'exploitation de ces parties relocalisées pourrait être partagé entre le Déléataire et le sous-concessionnaire choisi.

Le Déléataire a envisagé de conduire ce projet de rénovation de la nef dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence, sur le principe d'une sous-concession avec dévolution de droits réels, dont la publication devrait intervenir au dernier trimestre 2019.

Il convient dans un premier temps de conclure un avenant n°1 pour autoriser le Déléataire à lancer une procédure de mise en concurrence, aux fins de réhabiliter les anciennes nefs, tel que prévu à l'article 11.2 du contrat.

**Programme immobilier d'entreprises dédié au développement
d'un cluster industriel tourné vers le Yachting**

Site des chantiers navals de La Ciotat

Avenant n°1 à la Délégation de service public

Transmis au représentant de l'Etat par la Métropole Aix-Marseille-Provence le [•]

Notifié par la Métropole Aix-Marseille-Provence à LCS Yachting Village le [•]

CONTENU

ARTICLE 1. OBJET ET PROGRAMME.....	4
ARTICLE 2. MODIFICATIONS DU CONTRAT	4
ARTICLE 3. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS.....	5
ARTICLE 4. ENTREE EN VIGUEUR	5
ARTICLE 5. AUTRES STIPULATIONS	5
ARTICLE 6. INDEPENDANCE DES STIPULATIONS.....	6
ARTICLE 7. ABSENCE DE NOVATION.....	6
ARTICLE 8. LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES	6
ARTICLE 9. SIGNATURES.....	6

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, dont le siège est situé au 58, boulevard Charles Livon, à MARSEILLE (13007)

représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL
Dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Métropolitain du

Ci-après dénommée le « **Délégant** »,

D'une part,

Et :

La société LCS YACHTING VILLAGE SAS, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro RCS 840 968 788 000 17, dont le siège est situé au 46, quai François Mitterrand, à LA CIOTAT (13600).

représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Yves SAUSSOL, dûment habilité à cette fin

Ci-après dénommée le « **Délégataire** »

D'autre part,

Le Délégant et le Délégataire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou conjointement les « **Parties** ».

PREAMBULE

Par acte signé le 6 août 2018, les Parties ont conclu une délégation de service public sous la forme d'un contrat de concession de travaux et de service public d'une durée de trente ans et portant sur 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 (le « **Contrat** »).

L'article 11.2 du Contrat prévoit que le Délégataire est chargé de proposer au Délégant une méthodologie pour la rénovation ou la démolition des anciennes nefs. Le Délégataire peut dans ce cadre proposer un mode d'occupation susceptible de permettre l'exploitation des emprises concernées dans des conditions économiquement satisfaisantes. Il peut conduire des appels à projets à cette fin dans le cadre du code général de la propriété des personnes publiques, ce qui semble exclure, en creux, la conclusion de sous-concession de services ou de travaux.

Les contacts pris en phase de « *sourcing* » par le Délégataire suggèrent toutefois que les coûts de rénovation des bâtiments concernés ne peuvent être amortis qu'à condition de développer, dans ces bâtiments, des surfaces d'activités importantes. Compte tenu de la localisation des nefs au cœur du village d'entreprises, se pose alors la question des conditions d'exploitation de ces surfaces notamment si elles doivent accueillir des activités répondant à la destination du site naval.

Afin d'éviter d'introduire un biais de concurrence et de respecter l'orientation stratégique retenue pour le développement du Village d'Entreprises, il importe de garantir que l'accueil et la sélection des entreprises répondant à la destination du site naval soient effectués dans les conditions fixées au Contrat, et notamment à ses articles 18 et 19. Compte tenu du caractère restrictif de ces conditions, qui limitent le potentiel locatif des surfaces concernées, il apparaît par ailleurs souhaitable de prévoir la possibilité de louer des locaux en s'affranchissant des conditions du cahier des charges du Village d'Entreprises, pour autant que ces locaux bénéficient d'un accès séparé.

Dans ce contexte, le Déléataire a envisagé de conduire le projet de rénovation de la nef « Transit » dans le cadre d'une sous-concession avec dévolution de droits réels qui serait conclue par le Déléataire avec l'accord du Déléant pour une durée à définir mais qui a de fortes chances d'excéder la durée initiale du Contrat. Cette rénovation serait l'occasion de relocaliser les phases 3 et 4 du programme de travaux prévu à l'article 15.2 du Contrat au sein de la nef « Transit ». Le risque d'exploitation de ces parties relocalisées pourrait être partagé entre le Déléataire et le sous-concessionnaire choisi.

Tel est le contexte du présent avenant n° 1 au Contrat (l' « **Avenant** »).

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans l'Avenant, auront la signification qui leur est attribuée dans le Contrat.

ARTICLE 1. OBJET ET PROGRAMME

L'Avenant a pour objet d'autoriser le Déléataire à lancer une procédure de publicité et mise en concurrence, en application des dispositions du Code de la commande publique relatives aux concessions, aux fins de conclure un contrat de sous-concession pour la réhabilitation de la nef « Transit » et l'exploitation des locaux créés selon un programme général susceptible d'être composé :

- a) d'ateliers industriels conformes à la destination du site naval ;
- b) de locaux d'activités à vocation industrielle compatibles avec la destination du site naval ; et
- c) de locaux à usage professionnel sans lien nécessairement direct avec l'activité du site naval ;

(ci-après le « **Programme Nef Transit** »)

Les locaux prévus aux a) et b) du Programme Nef Transit ci-dessus ont vocation à remplacer les Phases 3 et 4 telles que décrites notamment à l'article 15.2 du Contrat. Ces locaux seraient réalisés par le sous-concessionnaire et seraient exploités dans des conditions analogues à celles prévues par le Contrat, le cas échéant avec un partage du risque de commercialisation entre le Déléataire et le sous-concessionnaire. Les locaux prévus au c) seraient en revanche exploités par le sous-concessionnaire dans des conditions dérogatoires et sous contrôle du Déléataire, pour autant qu'ils bénéficient d'un accès distinct.

ARTICLE 2. MODIFICATIONS DU CONTRAT

A compter de l'entrée en vigueur du présent Avenant, l'article 11.2 du Contrat sera complété d'un quatrième paragraphe comme suit :

« Alternativement, pour les besoins et la réhabilitation et/ou de l'exploitation des anciennes nefs, le Déléataire peut conduire des procédures de passation de sous-concession de tout ou partie des anciennes nefs avec autorisation d'occupation domaniale, le cas échéant assortie de droits réels, dans les conditions du Code de la commande publique. Il peut également, avec l'accord du Déléant,

subdéléguer au(x) tiers sélectionnés à l'issue de cette ou de ces procédures, tout ou partie de la mission de service public dévolue en vertu du Contrat et relative aux anciennes nefs. Il peut enfin autoriser sur les surfaces créées et exploitées par le sous-concessionnaire sans lien direct avec la destination du site naval, la constitution de fonds de commerce dans les conditions fixées par les articles L. 2124-32-1 à L. 2124-35 du Code général de la propriété des personnes publiques. »

ARTICLE 3. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence visée à l'article 1, les Parties se rencontreront pour conclure un nouvel avenant au Contrat dont l'objet sera notamment :

- de faire approuver par le Délégrant le choix du sous-concessionnaire retenu par le Déléataire et le projet de contrat de sous-concession ;
- de réviser le programme de travaux et le phasage décrits à l'article 15.2 du Contrat en tenant compte du Programme Nef Transit définitif ;
- de réviser, s'il y a lieu, les conditions économiques du Contrat dans l'hypothèse où la conclusion de la sous-concession modifierait substantiellement l'équilibre financier du Contrat au profit du Déléataire ;
- d'adapter la durée du Contrat en fonction des droits à conférer au sous-concessionnaire par le Déléataire et/ou de prévoir, le cas échéant par la conclusion d'une convention tripartite, tout mécanisme ou acte juridique de nature à permettre l'octroi de droits suffisants au sous-concessionnaire pour la durée de la sous-concession excédant celle du Contrat, notamment en vertu des dispositions de l'article L3132-3 du Code de la commande publique..

Le cas échéant, si le Délégrant n'agrée pas le projet présenté par le candidat mieux disant au regard des critères d'attribution de la mise en concurrence ou le projet de contrat de sous-concession, ou s'il refuse de prendre les mesures juridiques permettant au sous-concessionnaire de disposer d'une durée suffisante pour amortir ses investissements, le Délégrant s'engage à indemniser le Déléataire afin que celui-ci indemnise le candidat mieux-disant au regard des critères d'attributions pour les frais qu'il aura engagés dans la procédure. Cette indemnisation est fixée à un montant forfaitaire et global de 75 000 € HT.

ARTICLE 4. ENTREE EN VIGUEUR

L'Avenant, signé par les Parties, entre en vigueur à compter de sa notification par le Délégrant au Déléataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé signé par le Déléataire.

ARTICLE 5. AUTRES STIPULATIONS

L'Avenant n'a pas pour objet de modifier les stipulations du Contrat autres que celles expressément modifiées aux termes de l'Avenant.

ARTICLE 6. INDEPENDANCE DES STIPULATIONS

Si l'une des stipulations du présent Avenant est déclarée nulle ou inapplicable, ou fait l'objet d'une requalification, par un tribunal, un expert, ou toute autre autorité compétente, ladite stipulation sera réputée non écrite et les autres stipulations du présent Avenant continueront à produire tous leurs effets.

Néanmoins, les Parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante visant à remplacer la stipulation du présent Avenant déclarée nulle ou non applicable.

ARTICLE 7. ABSENCE DE NOVATION

A compter de sa date d'entrée en vigueur, l'Avenant modifiera le Contrat sans opérer une quelconque novation des droits et obligations des Parties au titre du Contrat.

A compter de sa date d'entrée en vigueur, l'Avenant fait partie intégrante du Contrat et toute référence au Contrat s'entendra d'une référence au Contrat tel que modifié par l'Avenant.

ARTICLE 8. LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

L'Avenant est soumis aux dispositions du droit français.

En cas de différends entre les Parties relatifs à l'application ou à l'interprétation du présent Avenant, les Parties appliqueront les stipulations du Contrat.

ARTICLE 9. SIGNATURES

Fait à Marseille en 3 exemplaires originaux dont un conservé par chacune des Parties.

Le [•] 2019

Pour le Délégrant,

Pour le Délégataire,

[•]

Jean-Yves SAUSSOL