

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claude HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

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

ECOR-001-14791/23/CM

**■ Approbation de l'avenant n°3 au contrat de concession de travaux pour la restructuration et l'exploitation de l'Anse du Pharo conclu avec la SPL SOLEAM
68022**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la Société Publique Locale (SPL) SOLEAM, la réalisation de l'opération de restructuration du site de l'Anse du Pharo située dans le VIIème arrondissement de Marseille, via un contrat de concession de travaux d'une durée de 25 ans, entré en vigueur le 16 mai 2018. La vocation de ce site est de devenir un secteur dédié à la réparation, l'entretien et la maintenance de la petite et moyenne plaisance.

Par délibération n° ECO 003-5722/19/CM du 28 mars 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé un avenant n° 1 à ce contrat, permettant de prolonger d'une année supplémentaire le délai d'obtention de l'arrêté préfectoral qui délimite le périmètre de la concession, initialement fixé à 12 mois.

Par délibération n° ECOR 003-9637/21/CM du 18 février 2021, le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°2 portant la durée dudit contrat de 26 ans à 27 ans, pour modifier la durée prévisionnelle de la phase études, la DDTM devant se prononcer sur un dossier en phase APS qui a dû être décalé en 2020 en raison notamment de la crise sanitaire (COVID19).

Le Conseil de la Métropole a approuvé par délibération n° ECOR-001-11718/22/CM du 5 mai 2022, le recours à la procédure d'extension du périmètre du Vieux-Port de Marseille, soumise à l'instruction de la DDTM sur la base de la présentation d'un dossier d'études en phase Avant-Projet-Sommaire et autorisant la SPL SOLEAM à engager toutes les procédures nécessaires à la poursuite des travaux.

Des avancées significatives concernant le projet ont été obtenues avec la conduite de toutes les études techniques y-compris les fouilles archéologiques qui n'ont révélé aucune contrainte concernant la poursuite des travaux. Par ailleurs, le projet, bien accueilli, a fait l'objet d'une première concertation avec les professionnels et les riverains de façon à prendre en compte leurs demandes en amont de l'APS.

Cela étant, lors de la phase Avant-Projet-Sommaire menée par le maître d'œuvre, la SOLEAM a informé la Métropole Aix-Marseille-Provence des contraintes techniques liées à la modification d'aménagements du plan d'eau et de l'évolution des indices de prix travaux et notamment ceux liés aux ouvrages maritimes (+38,15%) qui impactent fortement le coût financier du projet.

Ainsi, il est apparu nécessaire d'activer la clause de réexamen des conditions financières du contrat de concession (article 16).

Pour tenir compte de ces éléments et des surcoûts associés, il convient de proposer le présent avenant n°3 dont l'objectif est d'apporter des modifications au modèle économique et financier de l'opération de la façon suivante :

- Modification de la programmation du projet, actualisation du coût des constructions et des ouvrages y compris maritimes (digue et contre-jetée).
- Modification de la programmation, en adéquation avec les besoins de la filière maritime. La démolition des ateliers existants permettra la construction de plusieurs bâtiments à usage

mixte (ateliers/bureaux), pour une surface de plancher de 4 400 m².

- Augmentation de la surface des locaux à usage d'ateliers pour la réparation navale et des surfaces tertiaires pour des entreprises liées au maritime et à l'ingénierie marine ; création d'un espace mutualisé avec services de restauration et salles de réunion ;
- Réduction des surfaces à usage de show-room/ commerces de distribution marine et accastillage.
- Modification du modèle économique et financier : Prise en compte d'une grille tarifaire adaptée (réévaluation des tarifs de location) pour chaque typologie de produits immobiliers au regard des tarifs du marché. Apport par la Métropole Aix-Marseille-Provence d'un nouveau régime de participation financière pour tenir compte notamment de la prise en charge des surcoûts liés aux révisions de prix et aux surcoûts liés aux ouvrages maritimes.
- Prorogation de la durée du contrat de concession de 27 à 30 ans, permettant d'intégrer l'impact des différents index et coûts sur une durée plus longue et pour tenir compte des délais d'études restant à réaliser avec notamment l'obtention de l'arrêté préfectoral d'extension du DPM.

Lors de la mise en œuvre du contrat initial et sur la base du coût des investissements à réaliser, la Métropole Aix-Marseille-Provence apportait une participation au concessionnaire SOLEAM (article 20 du contrat) de 4 millions d'euros pour permettre la réalisation de cette opération.

Or, les surcoûts liés aux infrastructures maritimes ne peuvent pas être pris en charge par le seul concessionnaire SPL SOLEAM, qui ne dispose pas suffisamment de fonds propres.

L'ensemble de ces nouvelles propositions programmatiques et financières ont été exposées lors du comité de pilotage réuni le 20 juillet 2023, en présence de représentants de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ces propositions ont reçu un accord favorable à la poursuite du projet.

Il est donc proposé dans le cadre de l'avenant n°3 de modifier le bilan de l'opération et les modalités de financement de la façon suivante :

Montant actualisé des investissements : 17 087 176 €/HT (contre 11 239 954 €/HT dans le contrat initial) comprenant les études, les travaux de bâtiments et maritimes, ainsi que la révision de prix)

Modalités de financement de l'opération :

- ✓ Emprunt SOLEAM : 5 000 000 €
- ✓ Fonds propres SOLEAM : 1 858 869 €
- ✓ Prise en charge par la Métropole AMP : 10 228 307 €
 - Dont participation d'investissement (contrat d'origine) : 4 000 000€*
 - Dont participation d'investissement (maritime) : 4 086 430€*
 - Dont révision de prix travaux et Moe (70%) : 2 141 877€*

Cette subvention a été calculée sur la base du montant actualisé des investissements demandés au concessionnaire tenant compte des actualisations de prix, selon l'analyse financière du programme et le budget prévisionnel du contrat, tel qu'annexé au projet d'avenant. L'échéancier de versement de cette participation est le suivant ::

De 2018 à 2022 : 2 400 000 euros versés

En 2023 : 1 600 000 euros

A compter de 2024, l'échéancier de versement des participations suivra le rythme de réalisation des travaux liés aux ouvrages maritimes et sera initié dès la notification des marchés de travaux y

afférents.

Par ailleurs, la programmation envisagée :

- Respecte le projet initial en disposant de toutes les fonctionnalités grâce aux ouvrages maritimes et propose tous types de produits immobiliers
- Réalise des constructions optimisées, maîtrisées et bien insérées
- Assure un TRI brut (Taux de Rendement Interne) et un rendement locatif satisfaisants.

Pour la réalisation de cette opération, la Métropole Aix-Marseille-Provence a par ailleurs obtenu une subvention de la Région au titre du CRET pour un montant de 300 000 €. Une subvention de l'Agence de l'eau à hauteur de 419 000 € devrait également être perçue. Au regard des surcoûts susvisés sur cette opération, la Métropole a engagé de nouvelles discussions avec la Région pour obtenir une subvention complémentaire dans le cadre du dispositif nos Territoires d'abords.

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 ;
- L'article R-613-1 du Code des Ports Maritimes prescrivant la délimitation des ports maritimes relevant de la compétence des collectivités territoriales et de leurs groupements, du côté de la mer et du côté des terres, par l'organe délibérant de ces collectivités ou groupements ;
- L'article R 122-4 du Code des Ports Maritimes concernant les procédures prévues en matière de travaux conformément au Code de l'Environnement ;
- L'ordonnance n°2016-65 du 26 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;
- L'arrêté préfectoral initial du 18/07/1980 établissant une concession à la Ville de Marseille du port de plaisance du Vieux-Port y compris l'Anse du Pharo pour une durée de 50 ans ;
- L'arrêté préfectoral du 06/02/1984 établissant le transfert de compétence du port maritime à ville de Marseille ;
- L'arrêté préfectoral de 06/10/2010 et le PV de mise à disposition des dépendances du DPM et son annexe en date du 6 octobre 2010 résultant du transfert du Vieux Port de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine matérialisant les limites des dépendances du DPM correspondant au périmètre de la concession ;
- L'arrêté n° 12 /025 du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (MPM) en date du 13 février 2012 portant modification du plan du périmètre du Vieux-Port portant intégration des darses du J4 ;
- La délibération n° DEV 012-1689/15 du 21 décembre 2015 relative à la convention n°17/0091 confiant à la SOLEAM la réalisation d'une étude de restructuration de l'Anse du Pharo ;
- La délibération n° ECO 005-2727/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017, approuvant la création et l'affectation d'une autorisation de programme pour la restructuration du site de l'Anse du Pharo ;
- La délibération n° ECO 007-3622/18/CM du Conseil de la Métropole du 22 mars 2018, approuvant le contrat de concession de travaux au bénéfice de la SPL SOLEAM ;
- La délibération n° ECO 003-5722/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019, approuvant l'avenant n°1 dudit contrat pour proroger son délai ;
- La délibération n° ECO 003-9637/21/CM du Conseil de la Métropole du 18 février 2021, approuvant l'avenant n°2 qui proroge le délai du contrat à 27ans ;

- L'avis favorable à l'unanimité du Conseil Portuaire en date du 25 février 2022 concernant la demande d'extension du périmètre du Vieux-Port motivé par la présentation de l'Avant-Projet Sommaire du projet de restructuration de l'Anse du Pharo ;
- La délibération n°ECOR-001-12062/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022, approuvant l'actualisation de l'Agenda du Développement Economique métropolitain ;
- L'information de la Commission Concession du 3 octobre 2023.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'impact financier important des évolutions d'index de prix sur l'Avant-Projet Sommaire (APS).
- La nécessité de maintenir l'équilibre économique du contrat de concession de travaux par l'apport de nouvelles participations financières de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n° 3 ci-annexé, au contrat de concession de travaux pour la restructuration et l'exploitation du site de l'Anse du Pharo, conclu avec la SPL SOLEAM.

Article 2 :

Est approuvée l'autorisation donnée à la SPL SOLEAM d'engager toutes les procédures nécessaires à la poursuite de ces travaux prévues au titre de l'article R-122-4 du Code des Ports Maritimes.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tout document afférent.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Développement économique,
Plan de relance pour les entreprises,
Artisanat et Commerce

Gerard GAZAY