

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 20 Décembre 2018**

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 85 membres.

**18/1150/UAGP**

**DELEGATION GENERALE URBANISME AMENAGEMENT ET HABITAT - DIRECTION DES GRANDS PROJETS - Parc des Congrès et des Expositions de Marseille Chanot - Modification du projet de recours à une délégation de service public (concession de travaux et de service public) pour l'aménagement et l'exploitation du Parc des Congrès et des Expositions de Marseille Chanot - Autorisation de lancement d'une nouvelle procédure de délégation de service public.**

18-33274-DGP

- o -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Monsieur l'Adjoint délégué aux Grands Projets d'Attractivité, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille est dotée d'un équipement structurant, le « parc des Congrès et des Expositions de Marseille-Chanot », qui accueille tous types de manifestations : salons, congrès, séminaires, conventions, foires, conférences.

La gestion des infrastructures existantes du parc Chanot a été confiée à la SAFIM, par convention n°85/102 du 1<sup>er</sup> janvier 1985, pour l'usage du périmètre mis à disposition sur une superficie d'environ 17 hectares.

Le site relève du domaine public de la commune, et concourt à recevoir du public pour une mission d'intérêt général : l'attractivité économique et le rayonnement de Marseille passent par l'organisation d'événements majeurs, notamment de nouveaux salons, vitrines des professionnels du territoire, et de grandes manifestations internationales. Ces activités génèrent par ailleurs des retombées économiques directes, indirectes et induites significatives pour le territoire.

Cette convention s'achevant au 31 décembre 2019, la Ville de Marseille a approuvé par délibération n°16/0470/UAGP du 27 juin 2016 le lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à caractère économique, financière, juridique et technique, et a conduit une réflexion visant à l'optimisation fonctionnelle du site, dans la perspective de la conclusion d'un nouveau contrat portant sur la conception, le financement, la conduite de travaux, la maintenance, le gros entretien/ renouvellement et l'exploitation économique de ce site.

La définition d'un nouveau projet pour le parc Chanot doit permettre :

- de renforcer Marseille dans la concurrence des métropoles du bassin méditerranéen sur l'ensemble des dimensions événementielles, touristiques, et de congrès, grâce à un équipement à la hauteur de la place de la ville et au niveau des standards internationaux,

- de faire du parc Chanot un lieu de vie ouvert à la population, s'inscrivant dans le cadre d'un projet urbain qualitatif à l'interface entre le rond-point du Prado, l'Orange Vélodrome et le Métro Dromel.

La réflexion conduite par la Ville a permis d'établir les grands objectifs de projet suivants :

- la valorisation d'un site économique et urbain unique dans notre cité, en poursuivant sa rénovation, et en requalifiant son environnement au travers des enjeux énergétiques, de durabilité et d'innovation ;
- l'optimisation du foncier pour concentrer l'offre en stationnement, densifier les halls d'exposition, rationaliser les circulations, la logistique et les liaisons avec la ville ;
- la définition d'une nouvelle composition urbaine intégrant des espaces végétalisés dans un site aujourd'hui très imperméabilisé, et soumis aux règles de plus en plus strictes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Parallèlement, l'évolution de ce site s'intègre dans une réflexion plus globale sur l'événementiel à Marseille. C'est pourquoi la procédure de délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation du parc Chanot autorisée par le Conseil Municipal du 25 juin 2018 prévoyait la création d'une « grande salle événementielle ». Afin de pouvoir isoler le coût de cet équipement, il était également envisagé un scénario sans grande salle.

Une telle alternative comporte une fragilité juridique potentielle pour la comparabilité des offres et pour le choix final de retenir ou non l'option, qui invite à donner une définition préalable plus précise des besoins. Par ailleurs, l'étude de deux scénarii amenait les candidats à exposer d'importantes dépenses (double approche architecturale et urbaine) et/ou à limiter leur investissement au stade de l'établissement des offres pour définir chacun des scénarii. La procédure initiale a donc été déclarée sans suite ; et il est proposé au Conseil Municipal du 10 décembre 2018 de relancer la procédure sur la base d'un scénario unique, qui se concentre sur le projet initial imposant la création d'une grande salle multifonctions capable d'accueillir à la fois des congrès, conventions, salons et expositions de très grande jauge, et des spectacles.

Outre l'accueil de ces manifestations, cette « grande salle événementielle » permettra de repenser l'organisation et la répartition des événements à l'échelle de la Ville. Cette nouvelle fonction permettra d'accroître significativement l'attractivité du site, et donc le rayonnement du territoire marseillais dans la concurrence entre grandes métropoles.

Sur la base des objectifs et contraintes du projet ont été réalisés : un schéma d'aménagement urbain, une simulation financière et économique et une analyse comparative des différents types de montage juridique possibles, afin d'identifier le montage le plus approprié pour le projet. Ces analyses concluent que le mode de dévolution à privilégier est une Délégation de Service Public (ou contrat de concession), d'une durée de 25 à 30 ans.

Il permet en effet un transfert de risque important vers le concessionnaire, incluant notamment une obligation de maintien en bon état des ouvrages et de continuité du service public. Ce montage a notamment pour avantage d'associer l'exploitant futur qui est « le moteur » du projet à la conception et à la construction, afin de réaliser un ouvrage répondant pleinement aux besoins du marché pour les décennies à venir. Cette association permet ainsi d'optimiser la conception et la construction et d'éviter que la Ville soit amenée à porter un risque d'interface entre conception (maitrise d'œuvre), construction (travaux), exploitation technique (maintenance) et exploitation économique. En effet, l'exploitation de ce type d'équipement nécessite de mobiliser d'importantes compétences commerciales ainsi qu'un réseau permettant de « vendre » la destination dans un environnement de plus en plus concurrentiel. C'est sur ce fondement que la reprise en régie a été écartée au profit d'une externalisation. Au regard des liens entre l'exploitation, la conception et la construction, l'approche en contrat global apparaît la plus pertinente pour optimiser l'outil et limiter les risques d'interface que la Ville pourrait être amenée à porter.

Les grands principes d'aménagement urbain et architectural du projet, l'analyse comparative des différents types de montages, ainsi qu'une estimation des investissements nécessaires sont détaillés dans l'annexe 1 au présent rapport.

Le projet a été soumis pour avis :

- à la commission consultative des services publics locaux, le 19 novembre 2018, qui a émis un avis favorable à l'unanimité indexé à la présente délibération (annexe 2),
- au comité technique, le 30 novembre 2018, qui a émis un avis indexé à la présente délibération (annexe 3).

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

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE  
 VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
 VU L'ORDONNANCE N°2016-65 DU 29 JANVIER 2016 RELATIVE AUX  
 CONTRATS DE CONCESSIONS ET SON DECRET D'APPLICATION N°2016-86 DU  
 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2016  
 VU LA DELIBERATION N°16/0470/UAGP DU 27 JUIN 2016  
 VU L'AVIS DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS  
 LOCAUX  
 VU L'AVIS DU COMITE TECHNIQUE  
 OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

#### **DELIBERE**

- ARTICLE 1** Est approuvé le principe du recours à une Délégation de Service Public pour l'aménagement et la poursuite de l'exploitation du parc des congrès et des expositions de Marseille Chanot.
- ARTICLE 2** Est approuvé le lancement d'une procédure de délégation de service public, conformément aux caractéristiques figurant au rapport de présentation en annexe 1.
- ARTICLE 3** La commission chargée de l'ouverture des plis, de l'examen des candidatures et des offres est la Commission d'Appel d'Offres constituée en Commission de Délégation de Service Public spécifiquement dédiée pour cette procédure.
- ARTICLE 4** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
 à une séance du Conseil Municipal  
 MONSIEUR L'ADJOINT DÉLÉGUÉ AUX  
 GRANDS PROJETS D'ATTRACTIVITÉ  
 Signé : Gérard CHENOZ**

Le Conseiller rapporteur de la Commission URBANISME, AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

**Certifié conforme  
 LE MAIRE DE MARSEILLE**

**Jean-Claude GAUDIN**

**VILLE DE MARSEILLE**

**Rapport de présentation modifié  
sur le projet de recours à une délégation de service public  
(concession de travaux et de service public) pour  
l'aménagement et l'exploitation du Parc des expositions de  
Chanot**

**Marseille 8<sup>ème</sup> arrondissement**

## I. Le contexte

Propriété de la Ville de Marseille, le « parc des Congrès et des Expositions de Marseille-Chanot », est un équipement structurant qui accueille sur environ 17 hectares tous types de manifestations : salons, congrès, séminaires, conventions, foires, conférences.

Dans sa configuration actuelle, le Parc Chanot date de la fin des années 1960. Peu de transformations ont eu lieu depuis, à part une campagne d'investissements de 2011 à 2014 ; il est donc en partie vétuste.

Historiquement géré par la SAFIM dans le cadre d'une convention qui arrive à terme le 31/12/2019, **il s'agit de l'équipement majeur de la Ville sur la filière du tourisme d'affaires, qu'il convient donc de repenser.**

**Le Parc Chanot s'intègre dans un secteur urbain en pleine évolution** (stade Orange Vélodrome, nouveau centre commercial, logements, tertiaire et hôtels), ce qui implique de repenser son rôle dans son environnement immédiat.



## II. Les objectifs poursuivis

Face au vieillissement de l'équipement, la destination « Marseille » court **un risque réel de déclassement par rapport aux autres destinations qui réinvestissent et modernisent leurs infrastructures de congrès/ expositions.**

En prévision du renouvellement du contrat pour l'exploitation du Parc Chanot, la Ville de Marseille souhaite donc définir un projet permettant :

- d'inscrire le site dans une réflexion prospective au service du développement économique et du rayonnement du territoire, avec un équipement de tourisme d'affaires à la hauteur de la place de la ville et au niveau des standards internationaux ;
- de faire du Parc Chanot un lieu de vie ouvert à la population, s'inscrivant dans le cadre d'un projet urbain ambitieux à l'interface entre les quartiers Est et Sud et le secteur des plages.

Parallèlement, **l'évolution de ce site s'intègre dans une réflexion plus globale sur l'événementiel à Marseille.** C'est pourquoi la procédure de délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation du Parc Chanot autorisée par le conseil municipal du 25 juin 2018 prévoyait la création d'une « grande salle événementielle ». Afin de pouvoir isoler le coût de cet équipement, il était également envisagé un scénario sans grande salle.

Une telle alternative comporte une fragilité juridique potentielle pour la comparabilité des offres et pour le choix final de retenir ou non l'option, qui invite à donner une définition préalable plus précise des besoins. Par ailleurs, l'étude de deux scénarii amenait les candidats à exposer d'importantes dépenses (double approche architecturale et urbaine) et/ou à limiter leur investissement au stade de l'établissement des offres pour définir chacun des scénarii. La procédure initiale a donc été déclarée sans suite ; et il est proposé au Conseil Municipal de relancer la procédure sur la base d'un scénario unique, qui se concentre sur le projet initial imposant la création d'une **grande salle multifonctions** capable d'accueillir à la fois des congrès, conventions, salons et expositions de très grande jauge, et des spectacles.

Outre l'accueil de ces manifestations, cette « grande salle événementielle » permettra de repenser l'organisation et la répartition des événements à l'échelle de la Ville. Cette nouvelle fonction permettra **d'accroître significativement l'attractivité du site, et donc le rayonnement du territoire marseillais dans la concurrence entre grandes métropoles.**

## III. Le projet

### III.1. Principes d'aménagement urbain

- ➔ Aménagement d'une grande allée plantée publique réservée aux piétons et aux autres modes de circulation douce, traversant le Parc Chanot du Rond-point du Prado à l'esplanade de l'Orange Vélodrome, pour relier au-delà au Palais des sports, au futur parking relais et au métro Dromel. L'entrée côté Rond Point du Prado pourra être reconfigurée afin de bénéficier d'un espace paysager d'agrément, par exemple avec miroir d'eau et fontaine sèche ;

- Création d'une grande esplanade paysagère au centre du Parc Chanot, permettant à la fois des usages urbains et l'organisation de foires, salons ou village d'exposition en plein air;
- Développement de la végétalisation du site, valorisation de la présence de l'eau (réduction des îlots de chaleur) et aménagement d'espaces de détente et de convivialité;
- Poursuite de l'aménagement du Rond-Point du Prado, permettant d'unifier l'espace public derrière les grilles historiques.

### **III.2. Principes des travaux à réaliser sur les bâtiments**

- Démolition du Grand Palais obsolète et reconstruction sur deux niveaux, avec conservation de sa façade, protégée par les documents d'urbanisme ;
- Démolition du Palais de la Méditerranée et du Palais Phocéen devenus inadaptés et reconstruction de nouveaux halls, permettant d'atteindre une surface minimale de 40 000 m<sup>2</sup> d'exposition/salon ;
- Création de liaison au niveau R+1 entre les principaux halls, existants et nouveaux, par des passerelles ;
- Création d'un bâtiment appelé « Espace prestige », qui accueillera des fonctions de réception/restauration, conférences /exposition, performances, événements particuliers etc., et fera la liaison entre plusieurs halls du site. Ce bâtiment contemporain, à l'architecture remarquable et visible, pourrait devenir un élément singulier et vecteur de la nouvelle identité du parc Chanot. Il pourrait par exemple être construit en R+1, sur pilotis ou suspendu, avec une toiture terrasse accessible.
- Organisation des circulations logistiques différenciées des flux piétons par l'arrière des bâtiments, qui disposent tous d'aires et de dépôts logistiques;
- Création d'un grand équipement multifonction de type « Grande salle événementielle », permettant d'accueillir des spectacles, congrès, conventions, salons, expositions de très grande jauge.

## **IV. Quel montage juridique et financier ?**

Un rapport a été réalisé afin de comparer les différents montages envisageables, étant précisé que l'actuelle convention avec la SAFIM arrive à échéance au 31 décembre 2019.

- Gestion en régie ou externalisée du service public: le schéma reposant sur une reprise en régie par la collectivité du service public, le cas échéant en passant des marchés de prestations de services pour l'exploitation du Parc Chanot, a été écarté en raison de l'absence de transfert du principal risque commercial dans ce type de service (capacité à attirer les segments d'activités de type congrès, réunions, conférences, séminaires, colloques, spectacles, expositions et autres manifestations, commercialisation, marketing territorial...) et des fortes contraintes pesant sur le secteur et rendant plus pertinente le recours à un professionnel spécialisé dans la gestion/exploitation et en assumant le risque.

- Le schéma en « marché global de performance », sous maîtrise d'ouvrage publique (dit « MOP ») pour le volet conception/ construction/ exploitation technique, accompagné d'une concession de services (délégation de service public) pour l'exploitation du site, pourrait exposer la Ville a des risques, liés notamment à la maîtrise d'ouvrage des travaux et aux interfaces entre les travaux et l'exploitation dissociés dans des contrats distincts. Au demeurant, il ne permet pas de tenir le planning impliquant une entrée en vigueur de la nouvelle concession avant le 31 décembre 2019.
- De même, le marché de partenariat présente un calendrier potentiellement risqué au regard de cette date clé.

De plus, eu égard à leur durée de mise en œuvre, le recours à ces deux derniers types de montages nécessiterait la conclusion d'une concession de courte durée, qui permettrait de faire le lien entre l'actuelle convention et ce nouveau contrat. Il n'est cependant pas évident que ce type de contrat suscite l'intérêt des opérateurs, ni que le maintien de bâtiments vétustes soit une option économiquement pertinente.

Seuls les montages en concession de travaux et services ou en SEMOP apparaissent pertinents au regard de la date limite du 31 décembre 2019 :

- Le recours à une SEMOP soulève cependant plusieurs incertitudes, notamment sur la qualification d' « organisme de droit public » soumis aux procédures de publicité et de mise en concurrence. Il convient également de relever le fait qu'une consultation lancée très récemment par la Ville de Nice sur un objet similaire (l'exploitation du Palais des Arts, du Tourisme et des congrès et du Palais des Expositions Acropolis) a abouti à une déclaration d'infructuosité de la procédure. Les principaux acteurs du marché semblent réticents à l'idée de s'associer à un acteur public dans ce cadre.
- C'est donc le schéma de concession globale de travaux et services qui est proposé pour le projet Chanot. Il permet en effet un transfert de risque important vers le concessionnaire, incluant notamment une obligation de maintien en l'état des ouvrages et de continuité du service public. Ce schéma a notamment pour avantage d'associer l'exploitant futur qui est « le moteur » du projet à la conception et à la construction afin de réaliser un ouvrage répondant pleinement aux besoins du marché pour les décennies à venir. Cette association permet ainsi d'optimiser la conception et la construction et d'éviter que la Ville soit amenée à porter un risque d'interface entre conception (maîtrise d'œuvre), construction (travaux), exploitation technique (maintenance) et exploitation économique.

Ainsi qu'il a été exposé, l'exploitation économique de ce type d'équipement nécessite de mobiliser d'importantes compétences commerciales ainsi qu'un réseau permettant de « vendre » la destination dans un environnement de plus en plus concurrentiel. C'est sur ce fondement que la reprise en régie a été écartée au profit d'une externalisation. Dès lors que l'exploitation est externalisée et au regard des liens entre celle-ci et la conception et la construction, l'approche en contrat global est la plus pertinente pour optimiser l'outil et limiter les risques d'interface que la Ville pourrait être amenée à porter.



Dans le cadre de ce montage, le périmètre des prestations confiées à l'opérateur serait le suivant :

- La conception, la construction et le financement partiel des nouveaux équipements et aménagements du Parc Chanot, conformément aux principes exprimés ci-avant ;
- L'exploitation, la maintenance et le gros entretien renouvellement du site pendant toute la durée de la concession et la remise des équipements au terme du contrat, en bon état ;
- Le développement de toutes les activités événementielles et économiques (foires, salons, congrès...), pour son compte propre ou pour le compte des acteurs territoriaux ou nationaux concernés, et en particulier générer des manifestations qui reflètent ou accompagnent les réalités économiques de l'aire marseillaise.

Le concessionnaire, maître d'ouvrage, agit pour son compte, exploite le service public à ses frais et risques et se rémunère principalement au moyen de redevances perçues sur les usagers.

L'attribution d'une concession de travaux et de services implique le transfert au concessionnaire d'un risque d'exploitation lié à l'exploitation de ces travaux ou services, comprenant le risque lié à la demande, le risque lié à l'offre, ou les deux.

La concession peut prévoir qu'une subvention d'équipement soit versée au concessionnaire pour alléger la charge de financement des investissements concédés.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article 51 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, le concessionnaire peut également être autorisé, avec l'accord expressément formulé de la Ville, à conclure des baux ou droits d'une durée excédant celle du contrat de concession.

Les montants prévisionnels d'investissement tels qu'envisagés à ce stade sont les suivants :

- Travaux sur les bâtiments : entre 194,5 M€HT et 204,3 M€HT (coût d'opération)
- Travaux d'aménagement urbain : entre 27,6 M€HT et 28,8 M€HT (coût d'opération)

Une part du coût d'investissement des ouvrages, du coût de financement associé et du coût de gros entretien et de renouvellement des ouvrages sera couverte par une subvention d'équipement de la Ville de Marseille, qui pourra être versée sur la période de réalisation des équipements et/ou de manière étalée sur la durée de la concession. Le montant de cette subvention sera négocié dans le cadre de la procédure de mise en concurrence.

Eu égard aux investissements portés par le Concessionnaire, le contrat sera conclu pour une durée de 25 à 30 ans, afin de lui permettre d'amortir ses investissements.

Pour mémoire l'UNIMEV rapporte que l'activité des Foires et Salons en France génère 5,8 milliards d'euros de retombées directes, indirectes et induites, dont 3 milliards d'euros pour les acteurs du tourisme et 2,8 milliards d'euros pour les organisateurs de l'accueil et de l'organisation (Etude «Salons et Foires en France : puissant outil de développement pour les

entreprises» UNIMEV-CCI Paris Île-de-France – Ministère de l'Économie (DGE) – CEP menée par Médiamétrie, 2015.). Investir dans des infrastructures de congrès/ expositions engendre donc des retombées économiques intéressantes.