

Ville
de Marseille

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

- 49 -

2^{ème} RECTIFICATIF VALANT SUBSTITUTION

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES - DIRECTION DU SECRETARIAT GENERAL
- 8ème et 9ème arrondissements - Projet de reconfiguration du stade Vélodrome
et de ses abords - Autorisation de signer le contrat de partenariat.**

10-20308-DSG

- 0 -

Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille a engagé en septembre 2006 une réflexion sur les enjeux, les perspectives et le mode de réalisation de la reconfiguration du Stade Vélodrome et de ses abords.

Par délibération n°08/0628/FEAM du 30 juin 2008, le Conseil Municipal a confirmé à l'unanimité sa volonté de rénover, d'agrandir et de couvrir le stade Vélodrome pour le mettre au rang des grands équipements internationaux et de continuer à assurer un rayonnement international à Marseille.

Par délibération n°09/0743/FEAM du 9 juillet 2009, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de l'opération, le principe du recours au Contrat de Partenariat ainsi que l'engagement de la procédure de Dialogue Compétitif.

Deux candidatures ont été présentées et admises à participer au Dialogue. Les dossiers de consultation initiale leur ont été remis le 21 septembre 2009.

Les propositions initiales des candidats ont été reçues le 15 janvier 2010. Après analyse de leur contenu, le Dialogue Compétitif s'est déroulé, dans des conditions de stricte égalité entre les candidats et dans le respect de la confidentialité imposée par la loi, du 15 février 2010 au 22 avril 2010 avec deux séries d'une semaine complète (du 15 au 19 février et du 18 au 24 mars) ainsi que des ateliers complémentaires les 25 et 26 février, 31 mars, 1^{er} et 22 avril.

Le Dossier de Demande d'Offre Finale a été transmis aux candidats le 22 avril 2010, suivi d'un complément de documents le 30 avril et de précisions les 5 mai et 19 mai 2010 conformément au Règlement du Dossier de Demande d'Offre Finale. Les réponses aux questions écrites ont été adressées le 11 mai 2010.

Les offres finales ont été reçues le 1^{er} juin 2010.

Après analyse des offres finales et des clarifications apportées par les candidats à la demande de la Ville, le groupement GFC Construction a été identifié comme ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse. Le groupement est composé de GFC Construction (Mandataire), la Caisse des Dépôts, FIDEPP (Fonds d'investissement des Caisses d'Epargne), INFRAVIA (Fonds

d'investissement de la MATMUT et de la MACIF), CEPAC et EXPRIMM (société de maintenance du groupe Bouygues). Pour la réalisation du projet il a créé une société AREMA dont les membres sont les seuls actionnaires avec un engagement de répartition et de stabilité défini en annexe XV au contrat.

Le choix du candidat a été présenté au Conseil Municipal du 12 juillet 2010.

Ce choix se fonde sur les critères d'analyse des offres portés à la connaissance des candidats dès le dossier de consultation initiale et rappelés dans le dossier de demande d'offre finale. Ces critères étaient les suivants :

- la qualité du projet sur 30 points,
- le coût global de l'offre sur 30 points,
- les objectifs de performance sur 20 points,
- la qualité de l'offre contractuelle et financière sur 10 points,
- les délais de livraison et l'organisation du chantier sur 5 points,
- la part d'exécution du contrat confié à des PME et artisans sur 5 points.

Les éléments de notation des offres ont été communiqués aux conseillers municipaux pour la séance du 12 juillet.

L'Olympique de Marseille a été associée pendant la procédure pour l'analyse des propositions initiales et des offres finales en termes de fonctionnalités pour les matchs de football. Elle a également été associée aux ateliers du Dialogue portant sur ces fonctionnalités ainsi que sur la mise en œuvre d'une Variante permettant son intégration dans la Société de Projet.

Les projets des deux candidats ont été présentés au Comité de Projet réunissant les partenaires que sont le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional Provence-Alpes Côte-d'Azur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'Etat.

Ainsi que le précisait la délibération du 9 juillet 2009, le projet poursuivait les objectifs suivants :

- réaliser les aménagements nécessaires au fonctionnement d'un équipement sportif de haut niveau correspondant aux normes internationales de football et de rugby et susceptible d'accueillir des rencontres internationales (Euro 2016, finale de Ligue des Champions) ;
- doter le Club résidant d'un outil favorisant son maintien au plus haut niveau et le développement de son projet sportif ;
- assurer la meilleure gestion possible de l'équipement pour favoriser un rayonnement international et un équilibre économique permettant le financement, l'entretien, la gestion performante et l'exploitation de l'équipement, ainsi que les meilleures conditions d'usage des fonds publics ;
- intégrer tous les équipements complémentaires à l'exercice des fonctions d'un stade moderne mais également toutes autres fonctions nécessaires à l'équilibre économique de l'opération ;
- intégrer au mieux l'opération dans son environnement urbain immédiat.

Le Contrat de Partenariat respecte les objectifs ainsi assignés au projet.

Les principaux éléments du projet sont les suivants :

➤ le coût des travaux est estimé à 203 millions d'Euros répartis entre la reconfiguration du Stade Vélodrome (187,5 millions d'Euros incluant 5 millions d'Euros de relocalisation du parking RTM et les coûts d'aménagement des berges de l'Huveaune en promenade piétonne et

cyclable) et la restructuration du Stade Delort (15,5 millions d'Euros) ; ce coût intègre s'agissant de la reconfiguration du Stade Vélodrome, les exigences supplémentaires du cahier des charges de l'EURO 2016 et une anticipation de l'évolution des règles de sismicité.

Il convient d'ajouter les autres coûts liés à la construction (honoraires, phasage, assurances ...) soit 49 millions d'Euros. Le total des coûts de construction, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage s'élève ainsi à 252 millions d'Euros.

Stade Vélodrome (dont parking relais)	
Construction	187 309 000 €
Phasage	1 815 000 €
Honoraires	17 713 000 €
Assurances et garanties	7 251 000 €
Taxes	1 383 000 €
Entretien-maintenance site occupé	7 760 000 €
Autres	10 593 000 €
Total coûts d'investissement	233 824 000 €
Stade Delort	
Construction	15 471 000 €
Phasage	-
Honoraires	1 301 000 €
Assurances et garanties	1 021 000 €
Taxes	151 000 €
Total coûts d'investissement	17 944 000 €

Le différentiel de 15,5 millions d'Euros pour arriver à 267,5 millions d'Euros réside dans les frais financiers intercalaires, le Partenaire commençant à percevoir la redevance à la date de livraison soit le 30 juin 2014 (3 ans et 9 mois après le début du Contrat).

- une réalisation du projet de reconfiguration du stade Vélodrome pour la date du 30 juin 2014 nonobstant l'importante contrainte que représente, en délais et en coûts, le déroulement des rencontres de l'Olympique de Marseille dans le stade Vélodrome ;
- un programme immobilier d'accompagnement de l'ordre de 100 000 m² de SHON ;
- la création de 750 places de parking relais RTM réparties sur trois sites : sur l'Allée Ray Grassi, dans le parvis surélevé du stade (350 places), et de part et d'autre du stade Delort (400 places). Pour les matchs du club résident et les grandes manifestations, 1880 places sont disponibles par la mutualisation des places de stationnement des différents programmes d'activités. Ces emplacements sont détaillés à l'annexe V.
- une absence de modification de la situation de l'Olympique de Marseille à l'occasion de ses rencontres tout particulièrement dans ses relations avec ses supporters ; le Contrat prévoit en outre, à la demande de l'Olympique de Marseille, une possibilité d'intégration du club dans la société de projet.

Conformément aux délibérations du 9 juillet 2009 et du 12 juillet 2010, le Stade Vélodrome restera un équipement municipal de service public, et à ce titre, il continuera d'accueillir des activités organisées directement par la Ville de Marseille. Pour les matchs de l'Olympique de Marseille, la Ville de Marseille restera garante de la mise à disposition de l'équipement selon les prescriptions de la Convention Ville - OM. En complément de ces usages, et pour créer un équipement des plus attractifs, le

partenaire développera des activités économiques dans le Stade afin de minorer le coût global du projet pour la Ville de Marseille.

Le contrat sera conclu pour une durée de 35 ans expirant le 30 juin 2045.

La phase de mise au point qui s'est déroulée depuis le 12 juillet a permis de finaliser le Contrat de Partenariat et ses annexes :

- Annexe I Calendrier
- Annexe II Coûts d'Investissement Initiaux de l'Enceinte Elargie
- Annexe III Coûts d'Investissement Initiaux du stade Delort
- Annexe IV Programme Fonctionnel Détaillé
- Annexe V Caractéristiques générales de l'Enceinte Elargie, du stade Delort et du Programme Immobilier d'Accompagnement
- Annexe VI Programme Immobilier d'Accompagnement (cahier des charges de cession des terrains)
- Annexe VI bis Calendrier des Dates Contractuelles de Valorisation
- Annexe VII Procédure d'Acceptation des Ouvrages
- Annexe VIII Programme d'Entretien, de Maintenance et de GER
- Annexe VIII Bis Programme de Services
- Annexe IX Objectifs de Performances et Pénalités Associées
- Annexe X Estimation du Volume Initiale de Référence des Consommations d'Energie Vi
- Annexe XI Liste des Sous-Traitants Dispensés de l'Agrément
- Annexe XII Conditions de Mise à Disposition au Club Résident
- Annexe XIII Contrat de Stade UEFA (Stadium Agreement)
- Annexe XIV Description du Programme d'Assurances
- Annexe XV Répartition et Stabilité de l'Actionariat
- Annexe XVI Montant et Echancier de la Rémunération – Indexation
- Annexe XVII Plan de Financement
- Annexe XVII bis Modèle Financier
- Annexe XVIII Convention Tripartite Principale
- Annexe XIX Convention Tripartite Principale bis
- Annexe XX Convention Tripartite Secondaire
- Annexe XXI Modèle d'Acte d'Acceptation
- Annexe XXII Mécanisme de Fixation des Taux
- Annexe XXIII Délégation de Paiement
- Annexe XXIV Convention Tripartite PIA
- Annexe XXV Etat des lieux des ouvrages mis à disposition par la Ville
- Annexe XXVI Variante OM.

Le financement du projet repose sur des contributions publiques et sur un financement privé mis en place par le groupement. Les contributions publiques comprennent les subventions des partenaires de la Ville de Marseille à savoir le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'Etat. La Ville de Marseille apportera pour sa part une subvention d'équipement complémentaire afin de limiter le recours au financement privé, portant ainsi le montant des contributions publiques à hauteur de 50% des coûts d'investissement initiaux.

Les contributions publiques s'élèvent à 132,5 millions d'Euros, montant que la Ville s'engage à verser au Partenaire.

La Ville partagera cette charge financière avec les institutions partenaires, compte tenu des engagements de principe pris par chacune d'entre elles (Etat, Conseil Régional, Conseil Général, Communauté Urbaine), et sur la base des montants de participations déjà annoncées (28 millions d'Euros au minimum pour l'Etat, 30 millions pour le Conseil Général, 20 millions pour la Communauté Urbaine) ou qui restent à préciser (Conseil Régional). Sa participation nette au financement initial du Stade s'établira à partir de cette somme dont se déduiront les subventions des partenaires, soit un montant compris entre 54,5 millions d'Euros (correspondant aux participations déjà annoncées aujourd'hui) et 32,5 millions d'Euros (correspondant à une participation de l'Etat optimisée à 30 millions d'Euros et à un niveau escompté de 20 millions d'Euros de subventions du Conseil Régional).

Le schéma de financement public-privé à parts égales présente l'intérêt de diversifier le financement et d'en réduire le coût tout en laissant au Partenaire Privé un niveau de risque suffisamment élevé pour être réellement une incitation à la performance.

Le financement mis en place par le groupement repose conformément aux dispositions des articles L.313-23 et suivants du Code Monétaire et Financier sur la cession par la Société de Projet à des établissements bancaires d'une partie de la redevance due par la Ville de Marseille au titre du contrat de partenariat. Cette cession devra faire l'objet d'un acte d'acceptation dont le modèle figure en annexe XXI au Contrat de Partenariat. La procédure d'acceptation permettra de constater que le projet est conforme aux exigences posées par la Ville de Marseille.

Le montant des créances cédées sera actualisé à la date de fixation des taux selon la procédure définie en annexe XXII.

Des conventions tripartites, nécessaires à la mise en place du financement doivent être signées concomitamment à l'acte d'acceptation entre la Ville de Marseille, la Société de Projet et les établissements bancaires bénéficiaires initiaux de la cession. Ces conventions tripartites sont au nombre de trois : convention tripartite principale (travaux du stade Vélodrome), convention tripartite bis (financement en cas de non réalisation de tout ou partie du programme immobilier d'accompagnement), convention tripartite secondaire (travaux du stade Delort). Ces conventions tripartites figurent en annexes XVIII à XX au Contrat de Partenariat.

Des conventions tripartites seront, pour la réalisation du programme immobilier d'accompagnement, également conclues entre la Ville de Marseille, le Partenaire et chaque Société de Valorisation. Ces conventions figurent en annexe XXIV.

La redevance brute qui sera versée par la Ville de Marseille au Partenaire à compter de l'acceptation des Ouvrages (constat par la Ville que les Ouvrages réalisés sont conformes au projet) soit le 30 juin 2014 s'élève à 23,5 millions d'Euros par an.

Il convient de déduire de ce montant 12 millions d'Euros de recettes garanties par le Partenaire (les recettes supplémentaires étant reversées à la Ville à hauteur de 60%).

La redevance nette s'élève ainsi à 11,5 millions d'Euros montant dont il conviendra de déduire le loyer versé par le Club Résident.

En outre l'hypothèse de mise en œuvre de la « Variante OM » (présentée en Annexe XXVI) dispositif permettant d'intégrer l'Olympique de Marseille dans la société de projet et de générer une optimisation tant sur la génération de recettes que sur la maîtrise des charges pourrait se traduire par une amélioration significative.

La redevance est soumise à la TVA avec un schéma de récupération comme suit :

➤ FCTVA sur la quote-part investissement de la redevance afférente au Stade Delort ;

➤ régime fiscal des déductions sur la redevance afférente au Stade Vélodrome dès lors que le Club Résident versera un loyer réellement représentatif du coût du nouveau Stade Vélodrome et de la valeur qu'il générera pour le club.

Conformément à l'article L1414-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, est joint en annexe à la présente délibération, une note présentant l'économie générale du contrat mis au point, comportant le coût prévisionnel global du contrat, en moyenne annuelle, pour la Ville de Marseille et l'indication de la part que ce coût représente par rapport à la capacité de financement annuelle de la Ville.

La procédure mise en œuvre a permis d'aboutir au choix d'un projet de grande qualité répondant aux importantes exigences de l'Euro 2016 et de son cahier des charges, aux besoins de l'Olympique de Marseille pour son développement ainsi qu'à ceux de la Ville de Marseille pour son rayonnement. Il s'agit du premier projet de stade Euro 2016 depuis la désignation de la France pour l'organisation de cette compétition. La modernisation du Stade s'accompagne d'une augmentation de la

jauges afin de conforter le caractère populaire des événements qui s'y dérouleront et l'appropriation de l'équipement par le plus grand nombre.

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 LE CODE DE L'URBANISME
VU L'AVIS DU CONSEIL DES 6EME ET 8EME ARRONDISSEMENTS
VU L'AVIS DU CONSEIL DES 9EME ET 10EME ARRONDISSEMENTS
VU LES DELIBERATIONS N°08/0628/FEAM DU 30 JUIN 2008 ET N°09/0743/FEAM
DU 9 JUILLET 2009
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

- ARTICLE 1** Est autorisée la signature du Contrat de Partenariat pour la reconfiguration du stade Vélodrome et de ses abords ainsi que les actes et conventions qu'il prévoit notamment l'acte d'acceptation et les conventions tripartites.
- ARTICLE 2** Est autorisée la signature des actes et conventions prévues par le Contrat de Partenariat, notamment l'acte d'acceptation et les conventions tripartites figurant en annexes XVIII, XIX, XX et XXIV au Contrat de Partenariat.
- ARTICLE 3** Est approuvé le principe de versement d'une subvention d'un montant estimé à 36,5 millions d'Euros sur quatre ans.
- 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 pour enrôlement
LE MAIRE DE MARSEILLE
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHONE
Signé : Jean-Claude GAUDIN**