

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE**

N° 2007870

---

SAS LA COMPAGNIE IMMOBILIERE  
D'INVESTISSEMENT (LC2i)

---

Mme Niquet  
Rapporteuse

---

M. Boidé  
Rapporteur public

---

Audience du 2 février 2023  
Décision du 16 février 2023

24-01-02-01-01-02  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Marseille

(5<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires en réplique enregistrés le 14 octobre 2020, ainsi que les 18 juin et 15 novembre 2021, la société par actions simplifiée La compagnie immobilière d'investissement (LC2i), représentée par M<sup>e</sup> Sindres, demande au tribunal :

1°) d'annuler, ou à titre subsidiaire, de résilier la promesse synallagmatique de convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels conclue le 31 juillet 2020 entre le Grand port maritime de Marseille et la société « J1 la Passerelle » ;

2°) de mettre à la charge du Grand port maritime de Marseille la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable et les moyens qu'elle soulève opérants, dès lors notamment que le cadre de la consultation en vue de l'octroi d'une convention d'occupation du domaine public est différent de celui de la contestation d'un marché public ;

- la procédure de sélection préalable des projets méconnaît les articles 10 et 13 de la directive n° 2006/123/CE du 12 décembre 2006, qui sont d'effet direct en l'absence de transposition, dès lors que les critères de sélection ont été établis dans des termes insuffisamment précis et ne sont ni clairs, ni objectifs et transparents, et, s'agissant de l'obligation de verser un droit d'entrée, discriminatoires ;

- le GPMM n'a pas respecté les critères, objectifs et orientations qu'il avait lui-même fixés ; l'attribution de la promesse synallagmatique de convention d'occupation temporaire du domaine public à la société J1 la Passerelle méconnaît les règles, les critères de sélection et les

objectifs assignés au projet par le règlement de l'appel à projet ; les projets n'ont, en méconnaissance du règlement de l'appel à projet, pas été jugés sur les critères relatifs à la mise en valeur de la dimension maritime emblématique du site, à la création d'une identité architecturale forte, aux activités culturelles et éducatives, ce qui a lésé les intérêts de la requérante ;

- en l'absence de crédibilité financière du projet retenu, de partenariat hôtelier au sein de l'offre retenue, et de sanction en cas de méconnaissance des obligations fixées par le règlement de l'appel à projet, la promesse de convention d'occupation méconnaît les règles de dévolution du contrat fixées par le grand port maritime de Marseille ;

- l'absence de communication du montant de la redevance domaniale par la société attributaire est un obstacle au contrôle du critère de sélection des projets relatif à la création de valeur pour le Grand port maritime de Marseille ;

- le projet du groupement dont elle fait partie a été dénaturé et son analyse résulte d'une erreur manifeste d'appréciation, des pièces n'ont pas été analysées et de nouveaux critères lui ont été appliqués.

Par des mémoires en défense enregistrés les 8 mars et 8 octobre 2021, le Grand port maritime de Marseille, représenté par M<sup>e</sup> Delaigue, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la société LC2i au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la société LC2i n'a pas d'intérêt pour agir contre la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public en cause, dès lors qu'elle n'est pas susceptible d'être lésée de façon suffisamment directe et certaine ;

- les manquements allégués ne sont pas établis, et en tout état de cause, sans lien avec l'éviction de la société LC2i.

Par des mémoires en défense enregistrés les 17 mars et 12 octobre 2021, la société par actions simplifiée J1 la Passerelle, représentée par M<sup>e</sup> Champy, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la société LC2i au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les vices soulevés par la société LC2i sont inopérants, faute d'être en lien avec l'intérêt dont elle fait état et faute d'être d'une gravité telle qu'ils devaient être relevés d'office ;

- la requête est infondée.

L'instruction a été close le 30 décembre 2021 par une ordonnance du même jour prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Des mémoires, produits pour le Grand port maritime de Marseille et la société par actions simplifiée J1 la Passerelle le 30 décembre 2021, n'ont pas été communiqués.

Vu les pièces du dossier ;

Vu :

- la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Niquet,
- les conclusions de M. Boidé, rapporteur public,
- et les observations de M<sup>e</sup> Chavalarias, substituant M<sup>e</sup> Sindres pour la société LC2i, celles de M<sup>e</sup> Mellahi pour le Grand port maritime de Marseille ainsi que celles de M<sup>e</sup> Quirc de Kerjanson pour la société J1 La passerelle.

Considérant ce qui suit :

1. Le Grand port maritime de Marseille (GPMM) a, le 28 juin 2017, publié un appel à projet intitulé « Osez le J1 » en vue de la mise à disposition du domaine public constitué de la Halle dite J1 et de ses abords. A l'issue de la première phase de sélection mise en œuvre en application des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général des collectivités territoriales, quatre projets ont été retenus pour participer à la seconde phase avant le choix final du projet présenté par le groupement constitué des sociétés ayant formé la société dénommée « J1 la Passerelle ». Par un courrier du 21 juin 2018, le GPMM a informé la société La compagnie immobilière d'investissement (LC2I), mandataire du groupement LC2I-Finareal, que son offre n'avait pas été retenue pour participer à la deuxième phase de la consultation. Par sa requête, enregistrée dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées, la société LC2I, qui, en sa qualité de concurrent évincé, est susceptible d'être lésée dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par la passation de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public en litige, demande au tribunal d'annuler, et à titre subsidiaire, de résilier la promesse synallagmatique de convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels conclue le 31 juillet 2020 entre le GPMM et la société « J1 La passerelle ».

Sur le cadre du litige :

2. Tout tiers à un contrat administratif susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses est recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses non réglementaires qui en sont divisibles. Cette action devant le juge du contrat est également ouverte aux membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département dans l'exercice du contrôle de légalité. Si le représentant de l'Etat dans le département et les membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné, compte tenu des intérêts dont ils ont la charge, peuvent invoquer tout moyen à l'appui du recours ainsi défini, les autres tiers ne peuvent invoquer que des vices en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent ou ceux d'une gravité telle que le juge devrait les relever d'office. Le tiers agissant en qualité de concurrent évincé de la conclusion d'un contrat administratif ne peut ainsi, à l'appui d'un recours contestant la validité de ce contrat, utilement invoquer, outre les vices d'ordre public, que les manquements aux règles applicables à la passation de ce contrat qui sont en rapport direct avec son éviction.

3. Saisi ainsi par un tiers dans les conditions définies ci-dessus, de conclusions contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses, il appartient au juge du contrat, après avoir vérifié que l'auteur du recours autre que le représentant de l'Etat dans le département ou qu'un membre de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné se prévaut d'un intérêt susceptible d'être lésé de façon suffisamment directe et certaine et que les irrégularités qu'il critique sont de celles qu'il peut utilement invoquer, lorsqu'il constate l'existence de vices entachant la validité du contrat, d'en apprécier l'importance et les conséquences. Ainsi, il lui revient, après avoir pris en considération la nature de ces vices, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, soit d'inviter les parties à prendre des mesures de régularisation dans un délai qu'il fixe, sauf à résilier ou résoudre le contrat. En présence d'irrégularités qui ne peuvent être couvertes par une mesure de régularisation et qui ne permettent pas la poursuite de l'exécution du contrat, il lui revient de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, soit la résiliation du contrat, soit, si le contrat a un contenu illicite ou s'il se trouve affecté d'un vice de consentement ou de tout autre vice d'une particulière gravité que le juge doit ainsi relever d'office, l'annulation totale ou partielle de celui-ci. Il peut enfin, s'il en est saisi, faire droit, y compris lorsqu'il invite les parties à prendre des mesures de régularisation, à des conclusions tendant à l'indemnisation du préjudice découlant de l'atteinte à des droits lésés.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. Aux termes de l'article 4 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, dont le délai de transposition expirait le 28 décembre 2009 : « Aux fins de la présente directive, on entend par : / 1) «service», toute activité économique non salariée, exercée normalement contre rémunération, visée à l'article 50 du traité ; / (...) 6) « régime d'autorisation », toute procédure qui a pour effet d'obliger un prestataire ou un destinataire à faire une démarche auprès d'une autorité compétente en vue d'obtenir un acte formel ou une décision implicite relative à l'accès à une activité de service ou à son exercice ; / (...) 9) « autorité compétente », tout organe ou toute instance ayant, dans un Etat membre, un rôle de contrôle ou de réglementation des activités de service (...) ». Aux termes de l'article 10 de cette directive : « 1. Les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire. / 2. Les critères visés au paragraphe 1 sont : / a) non discriminatoires ; / b) justifiés par une raison impérieuse d'intérêt général ; / c) proportionnels à cet objectif d'intérêt général ; / d) clairs et non ambigus ; / e) objectifs ; / f) rendus publics à l'avance ; / g) transparents et accessibles (...) ». Aux termes de l'article 13 de cette même directive : « 1. Les procédures et formalités d'autorisation doivent être claires, rendues publiques à l'avance et propres à garantir aux parties concernées que leur demande sera traitée avec objectivité et impartialité (...) ». Ces dispositions sont susceptibles de s'appliquer aux autorisations d'occupation du domaine public. Par ailleurs, tout justiciable peut se prévaloir, à l'appui d'un recours dirigé contre un acte administratif non réglementaire, des dispositions précises et inconditionnelles d'une directive, lorsque l'Etat n'a pas pris, dans les délais impartis par celle-ci, les mesures de transpositions nécessaires.

5. D'une part, la promesse litigieuse a pour objet, ainsi qu'il ressort des stipulations de ses articles 5 et 6, pour le GPMM, de s'engager à consentir à la société J1 la Passerelle une convention d'occupation temporaire, constitutive de droits réels, de la Halle dite J1 d'une surface de 25 500 m<sup>2</sup> environ sur trois niveaux, et ses abords constitués d'un terre-plein et de quais de 16 500 m<sup>2</sup> et d'un plan d'eau de 4 000 m<sup>2</sup>, en vue de leur exploitation pour des activités notamment tertiaires, hôtelières et de restauration, sportives, culturelles, lesquelles constituent

des activités de services au sens de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006. D'autre part, en prévoyant d'autoriser l'occupation du domaine public, le Grand port maritime de Marseille doit être regardé comme exerçant un rôle de contrôle ou de réglementation, et donc comme constituant une autorité compétente au sens de cette directive. La promesse de convention d'occupation en litige, qui constitue un acte formel relatif à l'accès à une activité de service ou à son exercice, délivré à la suite d'une démarche auprès d'une autorité compétente, constitue donc une autorisation au sens de la même directive.

6. D'autre part, la procédure de sélection organisée par le Grand port maritime de Marseille doit être regardée comme constituant un régime d'autorisation au sens des dispositions de l'article 4 précité de la directive, dès lors que le prestataire a été amené à présenter un projet en vue d'obtenir la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public en litige, pour exploiter la halle dite J1 et ses abords.

7. Il résulte de ce qui a été dit aux points 4 à 6 que la procédure de sélection en vue de la conclusion d'une promesse de convention d'occupation temporaire de la Halle J1 et de ses abords entrainé dans les prévisions des articles 10 et 13 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006.

8. La société requérante soutient que les critères fixés par le GPMM pour la sélection des offres méconnaissent les articles 10 et 13 de la directive 2006/123/CE dès lors qu'ils ne seraient ni clairs ni objectifs et transparents, qu'ils seraient ambigus, et ne répondraient pas à une raison impérative d'intérêt général. Il résulte toutefois de l'instruction que le GPMM a lancé un appel à projet international, dont les cinq objectifs, à savoir « *encourager des investisseurs à proposer des projets d'envergure internationale sur ce site exceptionnel, faire émerger un projet de prestige, innovant et pluriel pour la valorisation immobilière durable de la halle J1, l'aménagement de ses abords et la diversification des usages sur les postes à quais qu'elle surplombe, maintenir les qualités patrimoniales et maritimes du site et générer de nouvelles recettes domaniales pour le GPMM, favoriser l'ouverture de la halle J1 sur la Ville en instaurant des rapports dynamiques entre usages urbains et maritimes (notamment économiques et touristiques), contribuer au rayonnement de Marseille, premier port de France, notamment par une vitrine économique et culturelle originale, en lien avec ses racines maritimes et portuaires* » et les quatre critères, à savoir « *la création de valeur pour le GPMM, la crédibilité technique et financière du projet, la qualité du projet, son caractère innovant et durable, et l'équilibre d'ensemble du projet* », chacun appréciés au regard de trois à cinq items, étaient disponibles dans le règlement de l'appel à projet, librement accessible selon les mentions figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence publié le 28 juin 2017. Par ailleurs, ces critères, nécessairement souples compte tenu de l'objet même de la mise en concurrence, destinée non pas à satisfaire un besoin précis de l'autorité compétente, mais de valoriser le domaine public maritime et portuaire par un projet à co-construire, étaient suffisamment clairs et précis pour permettre aux groupements candidats, initialement au nombre de huit, de proposer un projet, tout en répondant à des raisons impérieuses d'intérêt général destinées notamment à s'assurer de la faisabilité des projets présentés, de l'intérêt conservé par l'établissement public et pour le domaine public et sa valorisation. Si la société LC2i soutient que l'appréciation du « geste architectural » et l'objectif pour les projets de « créer une identité architecturale forte » étaient insuffisamment clairs dès lors qu'*in fine*, le projet retenu devrait davantage être qualifié de réhabilitation, il résulte de l'instruction que le choix de conservation d'un visuel de la Halle J1 proche de l'existant constitue un parti pris architectural qui pouvait être proposé à ce titre par les candidats, sans que le critère ni l'objectif assignés aux projets, laissant aux groupements candidats une large latitude dans leur présentation, puissent être considérés comme contraires aux dispositions des articles 10 et 13 précités de la directive du 12 décembre 2006. Les éléments

d'appréciation relatifs au « *niveau de la part fixe de la redevance d'occupation* », à « *l'adéquation des moyens proposés à l'ambition et la mise en œuvre du projet* » et à « *l'originalité et la complémentarité des activités et usages proposés* », permettant aux candidats de comprendre les modalités d'appréciation des critères et la recherche de cohérence des offres du GPMM, n'étaient pas davantage contraires aux principes rappelés dans la directive du 12 décembre 2006. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance des articles 10 et 13 de la directive 2006/123/CE doit être écarté.

9. Pour demander l'annulation de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public en litige, la société LC2i soutient ensuite que cette promesse, par les clauses qu'elle contient, démontrerait que l'offre du groupement désormais représenté par la société « J1 La Passerelle » était irrégulière et aurait dû être écartée. Il résulte toutefois de l'instruction que pour sélectionner le projet de ce groupement, le GPMM s'est fondé sur la présentation d'une offre qui permettait, tout en conservant la perspective de la mer depuis la ville, l'ouverture au public à de vastes espaces en bord de mer et l'accueil de navires de yachting sur le quai 82, et prévoyait l'implantation d'une école destinée en partie à la formation des intervenants du monde maritime, d'une conciergerie maritime, d'une piscine flottante sur le quai 84 le long de la Halle J1, assurant de ce fait que le critère de la mise en valeur de la dimension maritime emblématique du site était respecté. Par ailleurs, le seul fait pour la société « J1 La Passerelle » d'avoir présenté un projet conservant en grande partie le visuel de la Halle J1 telle qu'elle préexistait n'est pas de nature à regarder ce projet comme étant dépourvu d'identité architecturale forte. Si la société LC2i expose que son projet était davantage ambitieux et architecturalement fort, il ne résulte pas de l'instruction que l'appréciation portée par le GPMM sur les offres des deux groupements à ce titre serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

10. Si la société LC2i soutient également que le projet retenu ne favorise pas les activités culturelles ou éducatives, il résulte de l'instruction que cette orientation était au nombre de celles dont la liste devait seulement être satisfaite en tout ou partie. En outre, la prévision, dans le projet de la société J1 La Passerelle, d'une « *game life agora* », espace de plus de 2 000 m<sup>2</sup> ayant pour objet d'accueillir des spectacles numériques, des compétitions de jeux vidéo, mais également des conférences dans son amphithéâtre, d'un parvis ouvert au public permettant l'organisation d'événements de plein air, ou encore d'une école hôtelière spécialisée dans les métiers du yachting, suffisait en l'espèce à répondre à l'élément d'appréciation intitulé « *originalité et complémentarité des activités et usages proposés* » du critère 4 dénommé « *équilibre d'ensemble du projet* », ainsi qu'à l'orientation tendant à « *favoriser des activités culturelles ou éducatives, permanentes ou temporaires* » fixés par l'appel à projet. Par ailleurs, la société LC2i soutient que le projet qu'elle portait présentait des activités davantage équilibrées et complémentaires, et que les activités culturelles et éducatives étaient davantage présentes. Toutefois, alors même que le projet de la société LC2i était étoffé sur ces points, le GPMM n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en privilégiant l'offre du groupement retenu, qui répondait par ailleurs aux exigences du règlement de l'appel à projet sur ce point.

11. L'activité de formation autour du yachting, ainsi que l'accueil de navires sur le quai 82, des bureaux et espaces de travail partagés pour les usagers et partenaires du port, l'amphithéâtre pouvant accueillir des conférences ou événements, ainsi que la mise en place d'une conciergerie maritime sont de nature à regarder comme permettant l'appréciation de la qualité du projet, de son caractère innovant et durable au regard de « *la création d'emplois et des perspectives de développement économique et touristique apportées par le projet au territoire, notamment dans la filière de l'économie maritime au sens large* ». Pour les mêmes motifs, il ne résulte pas davantage de l'instruction que ces différentes activités et installations ne contribueraient pas au rayonnement de Marseille, « *notamment par une vitrine économique et*

culturelle originale, en lien avec ses racines maritimes et portuaires » tel que ce point a été fixé comme objectif par le règlement de l'appel à projet, dès lors qu'ils répondent suffisamment aux objectifs et critères fixés par le règlement, lui-même suffisamment clair sur ce point. Si la société LC2i fait également valoir que l'offre du groupement dont elle était mandataire était davantage tournée vers la valorisation de l'économie maritime, grâce à l'implantation d'un musée des métiers navals, d'un yacht club, d'un hôtel d'activité des métiers navals et d'une école de formation ou encore de bureaux dédiés aux sociétés du nautisme, il résulte de l'instruction que le GPMM, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation sur ce point, a considéré que cette offre, au sein de laquelle figurait également une grande partie d'accueil des navires sur les quais 82, 84 et sur la digue du large, n'était pas suffisamment équilibrée et tournée majoritairement vers la clientèle touristique et portuaire. Dans ces conditions, le vice allégué doit être écarté.

12. Il ne résulte pas davantage de l'instruction que le projet retenu aurait méconnu l'existence de complémentarité des activités et usages proposés, alors que le projet allie notamment des activités nautiques, de formation, d'hôtellerie et de restauration, ou encore culturelles.

13. Si la société LC2i soutient que le projet présenté par le groupement retenu n'était pas conforme au règlement de l'appel à projet dès lors qu'aucun engagement ferme d'établissements bancaires n'était fourni, il résulte de l'instruction que les membres du groupement se sont fermement engagés à participer au capital social de la société devenue J1 la Passerelle, à hauteur de vingt millions d'euros maximum pour la Caisse des dépôts et consignations, et de vingt-et-un millions d'euros maximum pour la société VCF. Si les engagements de plusieurs établissements bancaires étaient conditionnés à des accords internes, et si la promesse évoque l'éventualité de partenariats bancaires, sans que cela ne constitue une certitude, la fermeté des engagements des membres du groupement devenus associés au sein de la société J1 La Passerelle était de nature, s'agissant de sécuriser le financement du projet, à répondre aux exigences fixées dans le règlement de l'appel à projet. En revanche, il ne résulte pas de l'instruction que le groupement dont la société LC2i était mandataire ait présenté, outre les lettres d'intention des établissements bancaires, des engagements fermes susceptibles de répondre au critère 2. Par ailleurs, si la société LC2i soutient que la fixation d'un droit d'entrée à hauteur de neuf millions d'euros est discriminatoire et n'est pas justifié par une raison impérieuse d'intérêt général ni proportionnel à cet objectif, il ne résulte toutefois pas de l'instruction que le GPMM, dont la mission est notamment de valoriser le domaine public maritime, en fixant un tel montant, que la société LC2i ne conteste au demeurant pas avoir eu la possibilité de payer si elle avait été retenue, ait méconnu les dispositions précitées de la directive du 12 décembre 2006, alors qu'il s'agit également d'une garantie de solidité financière pour mener à bien un projet d'une telle envergure. Dans ces conditions, les moyens soulevés doivent être écartés.

14. Pour demander l'annulation de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public, la société LC2i soutient également que ce contrat ne contient pas, en méconnaissance du règlement de l'appel à projet, de partenariat hôtelier avec la société J1 La Passerelle. Toutefois, le projet du groupement retenu comportait effectivement un partenariat hôtelier de sorte que, alors même que la promesse ne détaille pas précisément les modalités de ce partenariat, elle oblige, aux termes de son article 5.2, la société J1 La Passerelle à mener les activités prévues dans le projet, et notamment l'activité hôtelière. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du règlement de l'appel à projet sur ce point doit être écarté.

15. La société LC2i expose ensuite que l'égalité de traitement entre les candidats est rompue dès lors que la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public

conclue entre le Grand port maritime de Marseille et la société J1 La Passerelle n'assure pas que le projet ne serait pas modifié lors de sa réalisation, en méconnaissance des critères et objectifs fixés par le règlement de l'appel à projet. Toutefois, l'article 5.2 de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public prévoit que l'occupant devra réaliser les activités prévues dans son projet, et que tout changement devra être préalablement autorisé par voie d'avenant. Dans ces conditions, le moyen soulevé doit être écarté.

16. Il ne résulte pas de l'instruction que la société requérante ait saisi la commission d'accès aux documents administratifs afin de solliciter la communication de l'intégralité de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public en litige, en particulier des éléments financiers tenant au montant de la redevance d'occupation. Dès lors, elle n'est pas fondée à soutenir que le Grand port maritime de Marseille et la société J1 La Passerelle n'ont pas mis le juge du contrat en mesure d'apprécier le critère relatif à la création de valeur pour le Grand port maritime de Marseille.

17. La société LC2i reproche également au Grand port maritime de Marseille d'avoir dénaturé son offre et d'avoir commis une erreur manifeste dans l'appréciation de celle-ci. Il résulte de l'instruction que les moyens financiers et humains du groupement dont la société LC2i était mandataire ont été présentés dans l'offre remise pour l'appel à projet en cause, sans toutefois permettre d'apprécier un engagement ferme des partenaires. Par ailleurs, ce projet était tourné autour de l'accueil de navires, prévoyait particulièrement l'accueil de navires de 25 à 135 mètres sur le quai 82, d'unités de grande plaisance de 25 à 100 mètres sur le quai 84, l'accueil de « bateaux de plaisance de grande taille » sur les digues Sud et Sainte-Marie, n'utilisant ces digues que pour l'amarrage, sans diversification de ces usages, et sans que l'accueil de navires de très grande envergure n'ait été envisagé sous l'angle technique. L'offre de ce groupement présentait également un yacht club autour de l'accueil des plaisanciers, des « bureaux dédiés aux sociétés du nautisme », ou encore un « hôtel d'activité des métiers à terre de la réparation navale », de sorte que le GPMM a pu considérer que cette offre était davantage dimensionnée comme l'exploitation d'un port de grande plaisance. En outre, si la société LC2i estime avoir mis en valeur la dimension maritime emblématique du site conformément à l'exigence du règlement de l'appel à projet, il résulte de l'instruction que la construction d'un bâtiment sur l'esplanade du J1 a été considérée par le Grand port maritime de Marseille comme un obstacle visuel à la vue sur la mer depuis la ville, empêchant ainsi la mise en valeur de la dimension maritime de ce site, sans que l'offre de la société LC2i ne puisse être considérée comme dénaturée sur ce point. Si le groupement dont la société LC2i était le mandataire proposait dans son projet l'édification d'un aquarium de taille très importante, ainsi que d'un musée des métiers navals, matérialisant selon elle l'originalité et, combinés avec l'accueil hôtelier, de formation, ou encore un « convention center » et des boutiques haut de gamme, la diversité des usages proposés dans son offre, il résulte du projet présenté par le groupement LC2i-Finareal que la programmation des usages était en grande partie tournée vers les clients des charters, le tourisme, les propriétaires des bateaux. Dans ces conditions, et alors même qu'un partenariat hôtelier était effectivement présent dans l'offre du groupement LC2i-Finareal contrairement à ce qu'avait constaté le GPMM, c'est sans dénaturer le projet présenté par le groupement dont la société LC2i était mandataire ni commettre d'erreur manifeste que le Grand port maritime de Marseille a apprécié le projet présenté par la société LC2i.

18. La société LC2i considère que le GPMM a appliqué à son offre de nouveaux critères, en particulier celui tenant à la réduction des espaces au sol qui lui a été reproché. Il résulte toutefois de l'instruction que le GPMM a considéré que la construction, sur l'esplanade de la Halle J1, d'un bâtiment de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, qui était un choix du groupement LC2i-Finareal, était de nature à obstruer la vue sur la mer depuis la ville, ainsi qu'à limiter l'accès



piéton. Ainsi, le GPMM a pu considérer qu'en proposant une esplanade piétonne, le groupement de la société J1 La Passerelle répondait au règlement de l'appel à projet qui favorisait l'aménagement des abords de la halle J1, le lien entre la ville et la mer, ou encore la mise en valeur de la façade littorale de Marseille. Il ne résulte ainsi pas de l'instruction que le GPMM aurait appliqué des critères non prévus par le règlement à la société LC2i.

19. Parmi les motifs retenus pour écarter l'offre du groupement dont la société LC2i était mandataire, le GPMM a considéré que cette offre ne prévoyait aucun partenariat hôtelier. Toutefois, il résulte de l'instruction que cette offre justifiait de plusieurs partenariats, notamment, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, avec un opérateur hôtelier tel qu'énoncé dans le courrier du 8 janvier 2018 de ce partenaire déjà implanté à Marseille. Par suite, la société LC2i est fondée à soutenir que le GPMM a commis une erreur de fait en considérant que son offre ne comportait pas de partenariat hôtelier. Toutefois, ce vice n'est au nombre de ceux justifiant l'annulation du contrat. Par ailleurs, le GPMM a opposé plusieurs autres motifs de rejet de l'offre, tirés notamment de la part importante du projet reposant sur l'exploitation d'un port de plaisance, sur la fragilité de la redevance, sur l'importante densification de l'esplanade au sud de la Halle J1, sans rapport avec l'approche architecturale du J1, d'une programmation peu détaillée et s'adressant principalement à une fréquentation touristique, ou encore de l'appréciation des limites et difficultés techniques et de la faiblesse des moyens techniques envisagés pour l'accueil des grandes unités de plaisance. Dans ces conditions, le vice constaté ne peut être considéré comme ayant une gravité telle qu'il implique que soit prononcée l'annulation du contrat. Compte tenu de l'intérêt général que représente l'objet du contrat, lequel a en outre nécessité des discussions relativement longues entre le GPMM et le groupement retenu, il n'y a pas non plus lieu de prononcer la résiliation du contrat.

20. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par le Grand port maritime de Marseille, que la société LC2i n'est pas fondée à demander l'annulation ou la résiliation de la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public qu'elle conteste.

Sur les frais liés au litige :

21. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions de la requérante tendant à leur application et dirigées contre le Grand port maritime de Marseille, qui n'est pas partie perdante. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de faire application de ces mêmes dispositions et de mettre à la charge de la société LC2i le versement au Grand port maritime de Marseille et à la société J1 La Passerelle une somme de 1 000 euros chacune au titre des frais d'instance.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la société LC2i est rejetée.

Article 2 : La société LC2i versera au Grand port maritime de Marseille d'une part, et à la société J1 La Passerelle d'autre part, la somme de 1 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société La Compagnie Immobilière d'Investissement, au Grand port maritime de Marseille et à la société J1 La Passerelle.

Délibéré après l'audience du 2 février 2023, à laquelle siégeaient :

M. Laso, président,  
Mme Niquet, première conseillère,  
Mme Ollivaux, conseillère,

Assistés de M. Giraud, greffier.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 16 février 2023.

La rapporteure,

Le président,

Signé

Signé

A. Niquet

J-M. Laso

Le greffier,

Signé

P. Giraud

La République mande et ordonne au préfet des Bouches-du-Rhône en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Pour la greffière en chef,  
Le greffier,