



Ville de Marseille

DGUAH
Direction des Grands Projets

**PARC DES EXPOSITIONS DE CHANOT
MARSEILLE - VIIIème arrondissement
ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
JURIDIQUE FINANCIERE URBAINE ET PROGRAMMATIQUE**

Numéro de la consultation: 2017_42104_0078

Procédure de passation: Procédure Adaptée

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (C.C.T.P.)

Les prestations du présent CCTP sont exclues de la consultation n° 2018_42104_0013
Annexe 1 au CCTP

Table des matières

1. Objet du marché	3
2. Enjeux de la mission	3
3. Objectifs de la mission	5
4. Réflexions sur une salle de grande jauge	5
5. Périmètre de réflexion	5
6. Un parc des expositions en cœur de Ville	7
7. L'opérateur économique actuel	9
8. Les acteurs locaux	9
9. Organisation de la maîtrise d'ouvrage et conduite du projet	10
10. Planning prévisionnel de l'opération	10
11. Déroulement de la mission	10
Phase 1 : Définition du projet économique et technique du parc des expositions	10
Phase 2 : Programme global de l'opération et montage contractuel et financier de l'opération	13
Phase 3 : Assistance pour la procédure de consultation	14
12. Durée de la mission	14
13. Réunions et documents attendus par la Ville	15
14. Documents consultables, non remis aux candidats	15
15. Documents remis au titulaire du marché	16
16. Documents à remettre par le titulaire	16
17. Propriété des documents	16

1. Objet du marché

Par délibération n° 16/0470/UAGP du 27 Juin 2016, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'une réflexion sur le parc des congrès et des expositions de Marseille –Chanot, en vue du choix du futur mode de gestion du site, ainsi que le lancement d'une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'évaluation préalable à caractère programmatique, économique, financier, juridique et technique.

Le titulaire aura la charge de réaliser une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) à caractère global dont l'objet est la définition du programme de conception, de requalification, de gestion et d'exploitation du parc des expositions, et l'élaboration d'un schéma de composition urbaine sur son périmètre.

Les compétences requises pour la conduite de la mission sont :

- Compétences en programmation de grands équipements de congrès, expositions, spectacles, loisirs
- Compétences techniques et économiques en architecture et urbanisme/paysage
- Compétences financières, fiscales et juridiques (montages contractuels complexes, urbanisme et environnement)



2. Enjeux de la mission

Les grands enjeux stratégiques pour la modernisation du Parc sont les suivants :

1. Un enjeu économique majeur

Parmi les 6 orientations stratégiques de l'Agenda du développement économique métropolitain, une des cibles est « Devenir une métropole attractive et ouverte au monde, au cœur des échanges euro-méditerranéens ». A cet effet, plusieurs pistes de travail sont envisagées, notamment l'accueil d'événements internationaux et le développement du secteur MICE (Meetings Incentives Conférences Exhibitions).

La Ville de Marseille accueille chaque année de nombreuses manifestations au sein des infrastructures du parc des expositions de Chanot. L'organisation d'événements majeurs, nombreux salons et manifestations,

vitrine des professionnels du territoire, participe largement à l'attractivité de la Ville. Le Parc des expositions est un élément important du dynamisme économique de l'agglomération et contribue à son image en tant que destination touristique. Dans un contexte concurrentiel qui voit les grandes villes investir dans les équipements de congrès et d'expositions performants afin d'accueillir les grands événements, Marseille veut affirmer son positionnement sur ce segment d'activités des foires, salons et congrès, tout le territoire bénéficiant des retombées économiques et des emplois induits.

L'impact économique se situe soit en dépenses directes : montage, fonctionnement, démontage de stands, événementiel, communication, soit en dépenses indirectes des exposants et des visiteurs au titre de l'hébergement, de la restauration, des transports locaux et du shopping. L'accueil de salons professionnels contribue largement au développement économique et au rayonnement métropolitain.

La Ville de Marseille souhaite pérenniser l'accueil de telles manifestations dans un lieu bénéficiant de toutes les infrastructures existantes (centralité, notoriété, transports en commun, accès routiers aisés, notamment via le tunnel pour l'autoroute A55 et l'autoroute A50, capacité hôtelière).

La situation privilégiée de Chanot ne dispense pas l'équipement des investissements nécessaires pour adapter l'offre à l'attente des organisateurs d'événements, et le mettre au niveau des standards internationaux. Ainsi, les espaces publics devront être repensés afin d'envisager une valorisation paysagère et une requalification globale de ce secteur.

La convention avec le gestionnaire actuel arrive à échéance le 31/12/2019. Dans le cadre de la présente mission, il est envisagé le recours à un opérateur privé pour assurer la gestion et l'exploitation du parc. En continuité de la réflexion sur les différents modes de gestion et de leur appréciation globale sur les finances de la collectivité en fonction de l'investissement nécessaire, une analyse urbaine sera conduite à l'échelle des 17 hectares du site, sur les modalités de fonctionnement, le devenir des équipements, et leur projection future (parkings à créer, optimisation des halls d'exposition, des circuits logistiques, des espaces publics, et de l'organisation de la foire de Marseille, événement référence du territoire).

2. Un enjeu d'insertion urbaine et métropolitaine

Le territoire à proximité a été le support d'importantes mutations avec l'opération du Stade vélodrome, et poursuit aujourd'hui son développement autour de l'axe majeur du boulevard Michelet : le secteur autour de l'unité d'habitation du Corbusier a fait l'objet en 2017 de la formalisation d'un plan guide. Dans ce contexte, l'évolution de ce secteur doit être pensée en continuité avec son environnement, en renforçant les porosités entre la Ville et le Parc des Expositions.

3. Un enjeu d'amélioration de l'impact environnemental du Parc

Un équipement tel que le Parc des Expositions doit être emblématique de l'engagement de la Ville et de la Métropole dans la réalisation d'une ville durable : l'amélioration et la maîtrise de son impact environnemental en sont des axes majeurs.

Un site aussi vaste peut contribuer de manière positive aux objectifs de développement durable. La production d'énergie renouvelable, au moyen de panneaux solaires ou par recours à la géothermie, la végétalisation des toitures, leur accessibilité pourraient être des axes de réflexion. La mise en place de normes, certifications ou labels spécifiques dans le cadre de la rénovation des halls sera envisagée. L'exploitation du Parc des expositions doit viser à limiter les nuisances. Il s'agit d'assurer une bonne isolation des bâtiments, et de rechercher une meilleure gestion de l'eau et des déchets.

Des prescriptions de développement durable viseront à l'amélioration du bilan énergétique du Parc, et de son impact environnemental.

Le projet de parc des expositions devra s'inscrire dans le cadre des exigences du Plan de Déplacement Urbain. La recomposition de ce quartier doit permettre d'assurer une desserte de qualité, des modes de déplacement doux (piétons, vélos) avec des capacités de stationnement adaptées, et une bonne gestion de l'espace urbain à travers la propreté et la sécurité.

La composition urbaine qui sera projetée doit permettre à ce quartier d'assurer sa transition architecturale et énergétique, tout en intégrant les règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Huveaune.

Enfin, dans le cadre de l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, ce site est ciblé pour participer au schéma global d'accueil de l'événement notamment par l'installation du Village Olympique (plus de 500 lits, un centre de vie pour les athlètes de la voile et du football). Ce site serait également le lieu de réception du Comité International Olympique.

3. Objectifs de la mission

La mission vise :

- à assurer sur les plans juridiques et financiers la définition du programme de conception, de requalification, de gestion et d'exploitation du parc des expositions ;
- à organiser la composition urbaine autour de cet équipement stratégique, particulièrement propice au développement économique du territoire.

Les propositions devront intégrer:

- L'univers concurrentiel des parcs d'expositions métropolitains, puis au niveau régional, national, et international,
- Le sourcing des opérateurs économiques nationaux et internationaux,
- La prospective du modèle économique des parcs sur les 20 prochaines années,
- L'univers concurrentiel et les possibilités de synergie avec les autres équipements marseillais à vocation de congrès et la gouvernance à installer.

L'étude portera sur les enjeux liés à cette évolution du secteur en lien avec la problématique de densification d'espaces d'activité, et sur une définition des besoins, tant quantitatifs que qualitatifs, tout en y intégrant les fonctionnalités économiques des acteurs présents.

Le titulaire détaillera le type d'activités et de ressources permettant la création de recettes propres à l'équipement : l'approche touristique sera à étudier, en fonction de la bonne connaissance des acteurs locaux (Marseille, observatoire local du tourisme 2015).

4. Réflexions sur une salle de grande jauge

La Ville de Marseille a réalisé une étude préalable sur le sujet des enceintes multifonctionnelles à vocation culturelle et sportive. Cette étude d'opportunité technique, programmatique, juridique, financière et économique, confiée au groupement ISC, Lagardère (LUSS), Bird and Bird, et Price WaterHouseCoopers sera communiquée au titulaire.

Elle a comporté l'évaluation de plusieurs scénarios, dont un qui consiste en la création d'un nouvel équipement sur le site du parc Chanot, dans la perspective de renforcer l'offre culturelle et de congrès sur Marseille, et de dédier l'offre sportive de moyenne jauge au territoire aixois. Ce scénario prend pour hypothèse l'abandon à moyen terme d'autres équipements jugés obsolètes.

Cette solution permettrait d'affirmer une stratégie de destination et d'attractivité de notre territoire en renforçant le potentiel existant et en clarifiant l'offre pour sa meilleure lisibilité.

Les propositions formulées par le titulaire dans le cadre de la phase 1 « définition du projet économique et technique » devront comporter un scénario intégrant une telle salle de "grande jauge".

5. Périmètre de réflexion

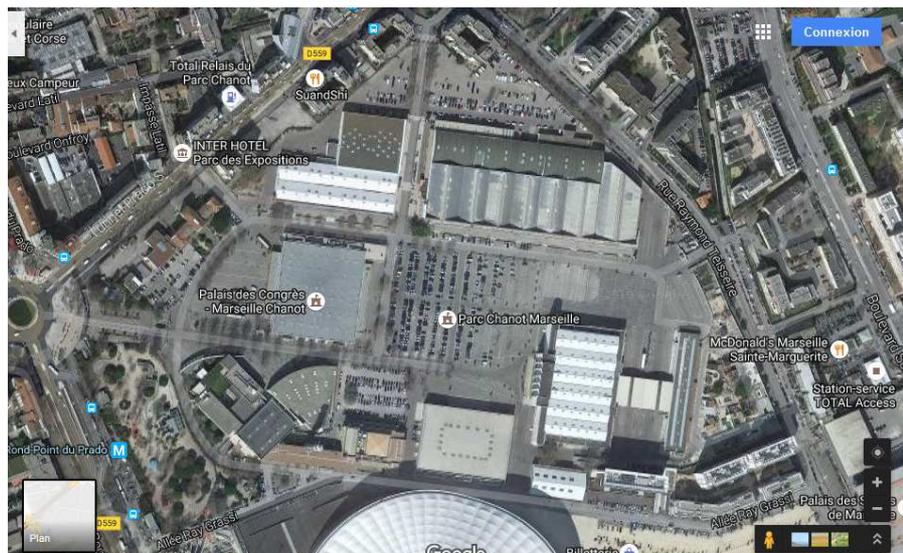
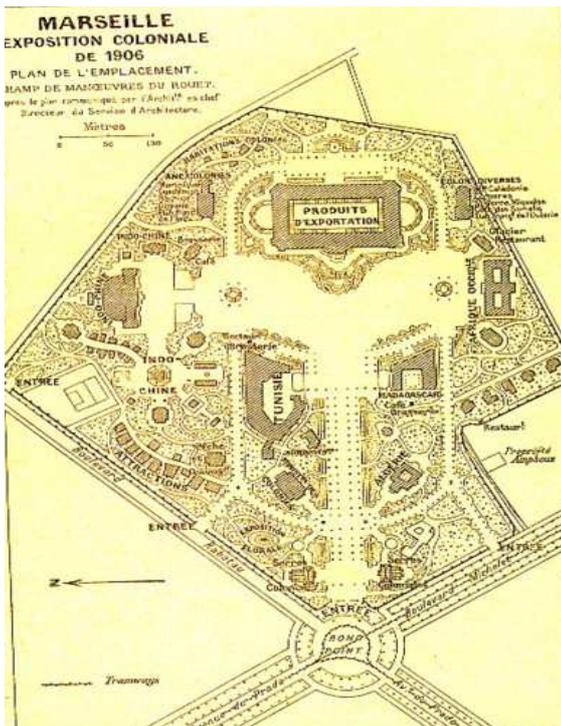
Le périmètre de réflexion est de 17 hectares (cf annexe 1). Le secteur d'étude se trouve dans le 8^{ème} arrondissement à Marseille. Il se situe entre le boulevard Michelet (Ouest), l'avenue Raymond Teisseire

(Est), le boulevard Rabateau (Nord), et l'allée Ray Grassi (Sud). D'un caractère très attractif et fortement desservi, ce secteur a des potentialités urbaines majeures, véritable trait d'union entre les 8^{ème} et le 9^{ème} arrondissements.

Ce site est à la jonction de nombreuses lignes de transports en commun. C'est un lieu rassembleur et emblématique qui pourra être connecté aux parcs relais de stationnement à créer en périphérie du cœur de métropole.

La proximité du stade Vélodrome, équipement d'envergure métropolitaine, et sa position en cœur de Ville en font un site hautement attractif avec un ancrage historique et affectif des marseillais.

Le projet majeur du quartier du « Vélodrome » autour de l'enceinte sportive a été initié par la Ville de Marseille, avec la réalisation de programmes immobiliers au-delà de la reconfiguration complète de l'équipement sportif : création de logements, bureaux, hôtels et d'un centre commercial.



Historiquement, ce parc porte le nom du Maire de Marseille Amable Jean Baptiste Chanot (Maire de 1902 à 1908). Le Parc des Expositions, symbolique d'une époque illustrant les échanges commerciaux vers l'Orient, a vu toutes les manifestations culturelles et commerciales de Marseille s'y dérouler depuis plus de 100 ans.

Par la convention qui liait la Ville de Marseille au Département de la Guerre en 1875, la Ville s'était engagée à céder à l'Etat un terrain, y compris les constructions qui y étaient édifiées : le terrain lui appartenait en toute propriété pour l'usage d'un champ de manœuvre et à divers établissements militaires. Puis, la Ville de Marseille a demandé à disposer du champ de manœuvre du Rouet en vue de l'installation de l'exposition coloniale de 1906. L'Etat a consenti à l'abandon provisoire de cet emplacement contre le champ de manœuvre de Monfuron.

L'Exposition de Marseille en 1906 a été la première exposition coloniale organisée en France : la cinquantaine de pavillons et de palais construits pour l'occasion, selon l'architecture de la région qu'ils représentent (Cambodge, Martinique, Algérie, Guyane et répartis dans un parc magnifique de près de 1000 arbres d'espèces diverses. Placés sous le signe de l'éphémère, les bâtiments étaient prévus pour être détruits à la fin de l'exposition, grâce à l'emploi de matériau léger à base d'éléments métalliques, démontables et récupérables. Le Grand Palais, placé sur l'axe majeur de la composition abritait les diverses activités de la métropole et surtout de Marseille : huilerie et savonnerie, tannerie, ameublement, raffinage du soufre et du sucre, usine à plomb, chantier naval, etc. De 1906 à 1939, la structure métallique du palais de l'exportation a été montée puis démontée pour diverses manifestations, puis elle a été réquisitionnée pendant la guerre, puis de 1949 à 1951, étant trop endommagée, elle a été déposée et transportée à Arles.



La forme actuelle du Grand Palais est celle de la reconstruction après-guerre par les architectes LAJARRIGE ET POUTU, et inaugurée en 1951. L'emprise et la configuration des autres bâtiments ont évolué au fil du temps, avec la construction, la démolition et la reconstruction d'immeubles.

L'acte de cession pour cause d'utilité publique est intervenu entre l'Etat et la Ville de Marseille, représentée par son Maire en exercice Gaston DEFERRE, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 20 Janvier 1959.

Diverses manifestations prestigieuses ont été organisées depuis l'Exposition Coloniale, contribuant ainsi au rayonnement national et international depuis plus d'un siècle : la Grande Exposition d'Électricité en 1908, le Salon International de l'automobile 1913 puis l'exposition coloniale de 1922, la grande Quinzaine Commerciale en 1925 devenue la Foire de Marseille, le Forum Mondial de l'Eau en 2012.

6. Un parc des expositions en cœur de Ville

Le site reçoit de nombreux évènements, dont la Foire de Marseille. Y sont accueillis des salons grand public ou thématiques, des salons professionnels, des congrès, des événements d'entreprises.

Le parc d'exposition est défini par l'article L 762-1 du code du commerce comme « un ensemble immobilier clos indépendant, doté d'installations et d'équipements appropriés ayant un caractère permanent ».

Sur une surface totale de 17 hectares, les 9 bâtiments soit 50 860 m² constituent un établissement de 1ère catégorie dédié aux expositions au cœur de la ville, avec une bonne desserte en transports en commun et réseau routier.

Parkings : 9 600 m²

Espaces libres : 50 000 m²

Le site relève dans sa totalité du domaine public de la commune, depuis son acquisition auprès de l'Etat par la Ville de Marseille en 1959. Les esplanades font l'objet d'un usage partagé en dehors des manifestations. En effet, elles sont définies comme parc public (au sens de jardin public destiné à la promenade ou à l'agrément du public, destination évoquée dans la déclaration d'utilité publique du 15 décembre 1937, rappelée dans l'acte notarié d'acquisition).

La parcelle est classée en zone de Grand Équipement au PLU, elle est couverte par une zone de prévention du risque inondation, et elle se situe dans le périmètre d'un site archéologique.

Les éléments patrimoniaux remarquables sont : le dispositif de grilles sur le rond-point du Prado, le Grand Palais, le Palais des Arts, et jouxtant le périmètre communal, la tour FR3 labellisée patrimoine du XXème siècle.

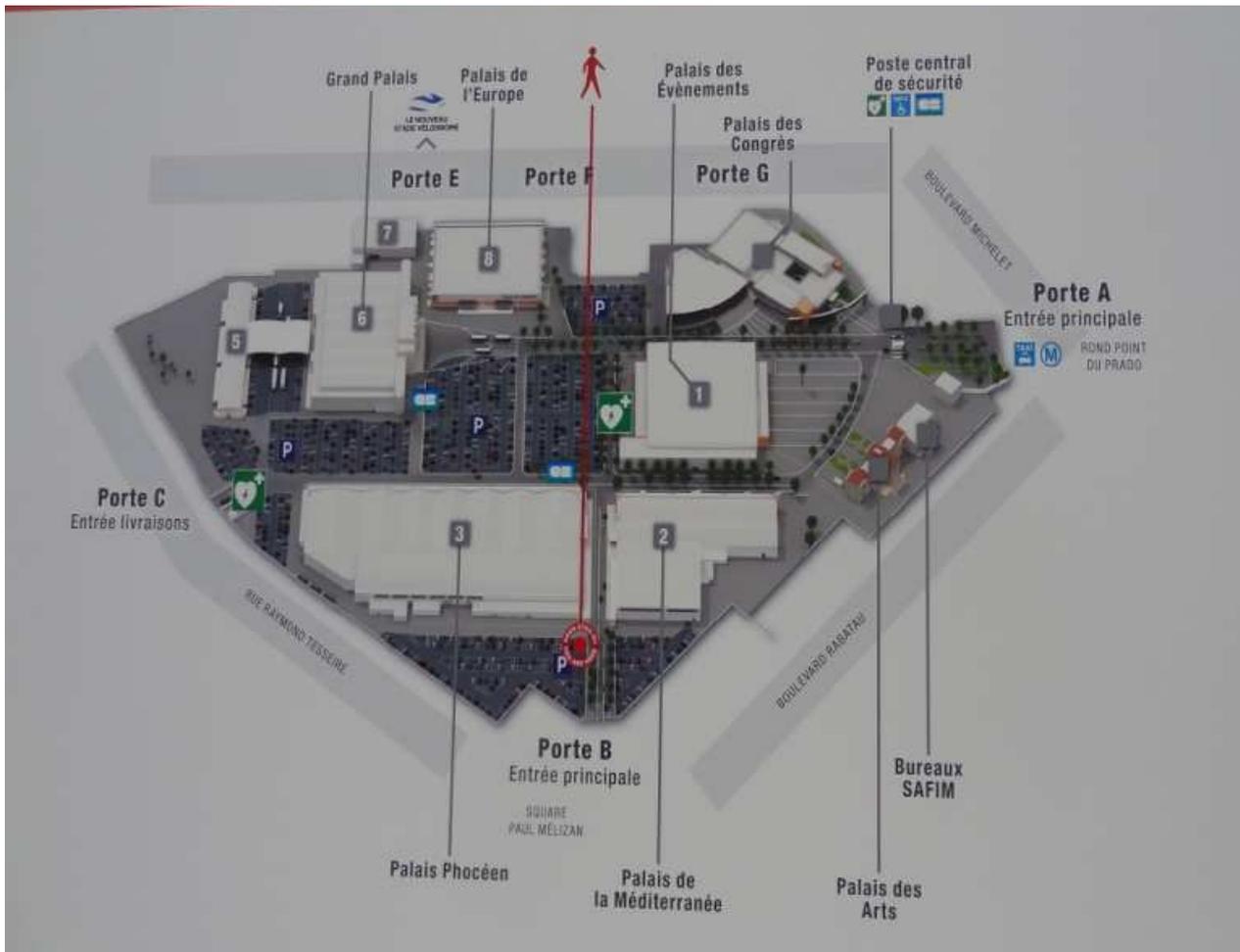


Un jardin public est également situé à proximité de l'entrée du métro, avec des aires de jeux pour enfants et un petit théâtre de marionnettes, ainsi qu'une piste d'éducation routière.



Les espaces sont aujourd'hui fortement imperméabilisés avec un stationnement de surface prépondérant.





7. L'opérateur économique actuel

La SA FOIRE INTERNATIONALE DE MARSEILLE (SAFIM) est l'organisateur historique des manifestations du Parc Chanot, depuis 1906. Cette société est actuellement liée à la Ville de Marseille par la convention n°85/102 du 1^{er} janvier 1985, et ce jusqu'à fin 2019, spécialisée dans le secteur d'activité de l'organisation de foire, salons professionnels et congrès. Par cette convention, la Ville a concédé, à titre gratuit, à la SAFIM, l'usage et la gestion du Parc des Expositions, ainsi que le droit exclusif d'organiser tous les congrès, salons, séminaires, pour conforter la politique économique et touristique de la Ville de Marseille. En contrepartie, la SAFIM, a pris à sa charge l'entretien, la conservation et l'amélioration des immeubles de l'enceinte.

La convention n°85/102 avait une durée initiale de 30 ans. Un avenant n°1 datant de 1995 a prolongé cette durée de 5 ans. L'échéance est donc fixée au **31/12/2019**.

A ce terme, les biens du périmètre délégué seront remis à la Ville de Marseille.

8. Les acteurs locaux

Les équipements pouvant être associés en terme de réflexion globale stratégique au Parc Chanot car possédant une finalité concordante sont les suivants :

- Stade Vélodrome : Contrat de Partenariat – AREMA
- Palais des Sports : Régie Ville de Marseille
- Palais du Pharo : Régie Ville de Marseille

Au-delà de ces équipements à vocation de congrès essentiellement, on peut également ajouter le POMGE (DSP – filiale d'UCPA), le Dôme (Régie Ville de Marseille) et le Silo (DSP – S'PASS), notamment si on imagine l'insertion d'une salle événementielle au sein du Parc Chanot.

Selon les souhaits de développement souhaités par la Ville, il pourrait être envisageable de réfléchir à une optimisation stratégique en regroupant certains équipements en les invitant à rechercher des stratégies de commercialisation commune.

9. Organisation de la maîtrise d'ouvrage et conduite du projet

Pour cette mission, le titulaire travaillera en étroite collaboration avec les élus, les services de la Ville et sera intégré au groupe de travail (Comité Technique) et de pilotage (Comité de Pilotage).

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Marseille. L'équipe projet placée sous la responsabilité de la Délégation Générale Urbanisme Aménagement et Habitat est constituée de l'ensemble des services de la Ville qui permettront d'apporter toute l'expertise nécessaire au déroulement de l'opération dans les meilleures conditions.

- Délégation de l'Attractivité et de la Promotion de Marseille
- Délégation de Ville Durable et Expansion – Direction des Projets économiques
- Direction de l'Evaluation des Politiques Publiques et Gestion externalisée
- Direction de l'Architecture et de la Valorisation des Equipements.

10. Planning prévisionnel de l'opération

- Lancement de l'opération au conseil municipal : 27 juin 2016
- AAPC lancement AMO : décembre 2017
- Notification et démarrage du contrat d'AMO : février 2018
- CCSPL et Comité technique : courant 2018
- Délibération entérinant le montage contractuel choisi : 2018
- Avis d'appel public à la concurrence de la procédure retenue : 2018
- Déroulement de la procédure entre 2018 et décembre 2019*
(*Date de fin de la convention de gestion SAFIM le 31/12/2019)

11. Déroulement de la mission

Le titulaire a pour mission l'accompagnement, juridique, financier, urbain et programmatique du projet de requalification du parc des expositions, dans le périmètre fixé sur le plan annexé au présent CCTP (périmètre du site).

La mission d'étude confiée au groupement retenu comprendra les phases décrites ci-après.

La coordination des prestations sera assurée par le mandataire de l'équipe.

Phase 1 : Définition du projet économique et technique du parc des expositions

Le titulaire assistera la Ville dans la définition du projet économique et technique du parc des expositions.

1. Rapport sur l'offre concurrentielle

Le titulaire s'attachera en premier lieu à définir le projet lié à cet équipement.

Pour réaliser cette partie de l'étude, le titulaire rencontrera notamment les acteurs essentiels de l'activité Congrès du territoire, dont le Bureau des congrès de Marseille. Il analysera dans un rapport exhaustif l'univers concurrentiel des parcs d'expositions métropolitains, puis au niveau régional, national, et international, le sourcing des opérateurs économiques nationaux et internationaux, la prospective du modèle

économique des parcs sur les 20 prochaines années, l'univers concurrentiel et les possibilités de synergie avec les autres équipements marseillais à vocation de congrès et la gouvernance à installer. Il intégrera la concurrence des équipements municipaux et privés, ainsi qu'une optimisation de leur fonctionnement en fonction des événements sur l'ensemble des structures de congrès du territoire.

2. La programmation fonctionnelle du parc des expositions

En fonction des éléments issus de la définition de l'activité du parc des expositions et des dimensions des activités culturelles et événementielles, le titulaire définira une programmation fonctionnelle de l'équipement, qui détaillera également le contexte réglementaire, foncier et normatif de sa réalisation.

3. Le modèle économique du parc des expositions

Cette partie de l'étude visera à définir le modèle économique, respectant la vocation principale de l'équipement :

- les recettes commerciales qui peuvent être générées par l'équipement,
- les financements externes qui pourront être sollicités et notamment les subventions publiques. Le titulaire préparera pour le compte de la Ville les dossiers permettant de solliciter ces subventions.
- les charges d'exploitation de l'équipement.

Le titulaire détaillera le type d'activités, les fréquences et taux de remplissage par catégorie d'activités, permettant de générer des recettes propres à l'équipement. Pour cette partie de l'étude, le titulaire s'attachera à récupérer les programmations événementielles de l'équipement existant.

4. Les aménagements complémentaires à l'activité du parc des expositions

Sont attendues des suggestions quant aux composantes urbaines qui optimiseraient le fonctionnement, l'attractivité et la rentabilité du parc des expositions et notamment :

- l'installation de lieux de vie et de loisirs aux abords du parc des expositions
- le réaménagement des espaces publics permettant l'accueil aisé de manifestations événementielles de type villages, spectacles d'animations de plein air.

L'étude précisera les liens techniques, fonctionnels, et juridiques envisageables entre ces équipements ou aménagements et le parc des expositions.

Sont attendues également des suggestions d'aménagement paysager permettant la valorisation du Parc Chanot et la création d'une nouvelle identité végétale.

Enfin, une étude des flux, notamment lors des grands événements (matches, foires, salons), viendra compléter ce volet. Elle devra prendre en compte l'ensemble des usages (logistique, livraison, stationnement, desserte locale, accès aux transports en commun), des usagers (public, professionnels) et des modes de déplacement (motorisé, piétons, cyclables) sur le site.

5. Le modèle économique global de l'opération

Le titulaire établira également le modèle économique de l'opération incluant la réalisation des aménagements complémentaires visés au point 4.

6. Elaboration d'un schéma de composition urbaine

Le schéma de composition urbaine s'appliquera à l'ensemble du périmètre d'étude, et devra :

- Intégrer une réflexion sur les formes urbaines, au travers d'une approche bioclimatique :
 - articuler les halls d'expositions actuels avec le tissu urbain environnant,
 - organiser des traversées du site favorisant la mobilité piétonne entre les deux quartiers, afin que le parc demeure un espace de vie ouvert aux marseillais.
- Projeter des fonctions urbaines éventuellement pertinentes en complément du dispositif existant (commerces, services, logements, loisirs)
- Adapter les capacités de stationnement

- Renforcer la présence végétale et l'identité paysagère du quartier.

Il est demandé de fournir une justification des orientations stratégiques possibles avec des hypothèses de forme urbaine différentes. Le schéma de composition urbaine devra déterminer :

- La destination des sols
- Les emprises à construire et des espaces à laisser libres
- Les volumes constructibles (hauteur, SDP)
- Les principes de conservation des alignements des végétaux et des zones boisées à conserver
- Les dimensions des voiries
- Le traitement et les gabarits de l'espace public
- Le stationnement et les espaces libres
- L'évolution de l'implantation des équipements actuels.

La présentation pourra faire appel à différentes échelles de représentation cartographique et sera accompagnée des zooms nécessaires à la bonne compréhension des propositions. Il devra être produit au minimum :

- Une note de contexte indiquant le parti général retenu et ses grands principes (3 pages maximum)
- Un plan de masse général à l'échelle 1/1000^{ème}.
- Des schémas représentatifs :
 - permettant de visualiser le gabarit des constructions existantes et à venir à insérer dans le contexte urbain
 - donnant les principes de dimensionnement en fonction des contraintes liées à la typologie du bâti existant et projeté, et à la topographie du site.
- Des principes du traitement de l'espace public
- Des capacités et les superficies de stationnement (résidentiel et sur voirie).

Ce document devra expliciter le parti retenu concernant les domaines suivants :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : (Implantation du bâti, clôtures, espaces libres, espaces plantés, traitement des accès aux bâtiments : halls d'entrée, accès parking, circuit logistique)
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- La desserte interne (tous modes)
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte du site par les transports en commun

7. L'étude de faisabilité technique et le programme fonctionnel et surfacique s'insérant dans le schéma de composition urbaine retenu

Sur la base du schéma retenu, le titulaire effectuera un recueil des contraintes de l'opération : il relèvera et analysera toutes les sujétions ayant une incidence sur le projet, dans les domaines programmatique, organisationnel, administratif, juridique, technique, financier et environnemental.

A titre d'exemple, le titulaire relèvera toutes les contraintes d'urbanisme liées à la situation du site, les contraintes d'intégration urbaine, les contraintes propres au droit des sols et de l'environnement etc.

Le titulaire relèvera également toutes les contraintes liées aux infrastructures existantes et voisines du projet. Pour l'ensemble de ces contraintes le titulaire devra exposer les règles applicables, leurs conséquences éventuelles et le cas échéant proposer une méthodologie à la Ville pour dépasser ou gérer ces contraintes.

L'analyse des données et contraintes du site couplée au besoin exprimé doit permettre au titulaire de réaliser une étude de faisabilité architecturale et urbaine dans les domaines suivants :

- Aptitude du site à recevoir les différents éléments du programme (capacité constructible, réseaux, analyse de l'occupation du sous-sol)
- Programme des surfaces y compris des surfaces extérieures et annexes (commerces, restaurants)
- Programme d'aménagement paysager et végétal valorisant ce secteur
- Les principes de fonctionnalité interne des bâtiments, les liaisons avec l'extérieur
- L'évaluation de l'enveloppe financière globale du projet évaluée en coûts travaux, coûts de conception, coûts éventuels liés à des acquisitions foncières et/ou recettes de valorisations associées, coûts d'aménagement, coûts de gestion de projet.
- Faisabilité architecturale, urbaine, volumétrique et technique du programme
- Mesures environnementales et énergétiques préconisées.

Phase 2 : Programme global de l'opération et montage contractuel et financier de l'opération

1. Le programme global

A la suite de la phase 1, le titulaire synthétisera les éléments suivants :

- Les principes généraux de programmation du site issus de la phase 1.2 ;
- Les principes d'organisation et d'exploitation du site, un programme surfacique et fonctionnel ;
- Les points forts, les points faibles ;
- Les conclusions de l'étude des flux et des stationnements conduite en phase 1.3 ;
- Les mesures environnementales et énergétiques préconisées au §1.7 ;
- L'aménagement préconisé pour la valorisation paysagère de l'espace public (cf §1.6) ;
- L'estimatif du budget de construction global (cf §1.5) ;
- Les objectifs en termes de rentabilité et de fréquentation ;
- Le montage financier avec une estimation globale du projet et des recettes possibles ; les hypothèses de financements, les flux financiers calés sur un échéancier, les éléments relatifs à la prise en compte du risque financier entre les acteurs publics et privés (cf §1.3) ;

2. Le montage contractuel et financier du projet

En fonction de l'ensemble des données, analyses et propositions construites dans les étapes précédentes, le titulaire analysera différents montages contractuels et financiers pour la réalisation de l'opération, notamment :

- SEMOP,
- marché de partenariat,
- marché global de performance,
- concession de travaux et de service public au sens de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016.

Le titulaire étudiera la pertinence de chaque montage, en comparant sur les plans juridique, économique, financier et fiscal, leurs enjeux, risques, inconvénients et avantages. Il prendra notamment en compte la possibilité d'inclure dans un même contrat la réalisation d'une salle de grande jauge, et tout ou partie des aménagements complémentaires retenus.

Il effectuera une synthèse et proposera au maître de l'ouvrage la solution qu'il estimera la plus adaptée à l'opération.

Il établira, pour le montage retenu, un business plan détaillé précisant les financements publics à apporter, notamment par la Ville, sur toute la durée du contrat. Les modèles économiques étudiés seront transmis sous format standard de tableur, comportant les hypothèses et formules de calcul non masquées.

Il établira également pour le montage retenu le calendrier prévisionnel détaillé de l'opération, du lancement de la consultation à la livraison de l'opération.

Au cours de cette phase, le titulaire aura pour mission d'apporter à la Ville toute sa compétence juridique, économique, financière, fiscale et de développement durable pour lui permettre de mettre en œuvre le lancement de la consultation du montage contractuel retenu dans le respect des dispositions applicables à la Ville de Marseille.

Le titulaire rédigera et remettra à la Ville un rapport présentant le projet aux différents organes délibérants et consultatifs de la Ville. Ce rapport exposera le projet, la motivation du choix du mode contractuel retenu, les principales caractéristiques du contrat et son équation financière.

Le montage retenu devra intégrer la possibilité pour la Ville de Marseille d'installer pendant l'année 2024 le village olympique au sein de l'enceinte du parc Chanot.

Phase 3 : Assistance pour la procédure de consultation

1. Elaboration de la Consultation

- Formalisation de la consultation, rédaction des pièces du DCE et du Projet de contrat
- Proposition de critères de sélection appropriés pour ce type de projet
- Proposition d'une publicité ciblée pour une mise en concurrence optimale, rédaction de l'AAPC

Et de manière générale, toute action visant à assister, conseiller et garantir la Ville de Marseille pour l'élaboration de la consultation. Ces documents seront finalisés en collaboration étroite avec les services municipaux compétents.

2. Mise en œuvre de la procédure

- Le titulaire doit procéder à l'analyse des candidatures reçues, selon les critères retenus par le maître d'ouvrage. Si nécessaire, selon la procédure retenue, le titulaire établit un rapport d'analyses des candidatures (RAC).
- Le titulaire assiste, le cas échéant et suivant la procédure retenue, le maître d'ouvrage lors de la phase d'élaboration des propositions, notamment pour répondre aux questions des candidats.

3. Analyse des propositions et participation aux commissions techniques.

- Le titulaire assiste la maîtrise d'ouvrage pendant le déroulement de la procédure, des propositions, sur l'organisation des différentes périodes de négociation et pendant la négociation avec les candidats.
- Le titulaire participe aux commissions techniques pour l'analyse des offres selon les critères choisis par le maître d'ouvrage.
- Le titulaire doit recueillir les éléments d'analyse des autres membres de la commission technique pour constituer les rapports. Il assiste le maître d'ouvrage en préparant les éléments nécessaires à la CAO.

Et de manière générale, toute action visant à assister, conseiller et garantir la Ville de Marseille pour la rédaction du contrat.

Le titulaire, en liaison avec les services de la Ville, élaborera le calendrier prévisionnel de la procédure en prenant en compte les délais légaux de quelque nature qu'ils soient, les délais internes de la Ville ainsi que les dates de réunions des différents organes de la Ville (commissions, conseil d'arrondissement, conseil municipal).

12. Durée de la mission

La durée du marché est de 23 mois, à compter de sa notification au titulaire.

Le délai d'exécution de chaque phase, hors délai de validation par la Ville, est détaillé ainsi :

Phase 1 : Définition du projet économique et technique du parc des expositions : 3 mois à compter de la notification du marché au titulaire.

Phase 2 : Programme global de l'opération et montage contractuel et financier de l'opération : 3 mois à compter de la date prescrite par l'ordre de service de démarrage.

Phase 3 : Assistance pour la procédure de consultation : 12 mois à compter de la date prescrite par l'ordre de service de démarrage.

13. Réunions et documents attendus par la Ville

Pour l'ensemble des phases, il sera demandé :

- Une réunion de présentation des attentes de la Ville au titulaire,
- Des réunions à raison de 2 par mois, durant l'exécution des 3 phases, permettant au Maître d'ouvrage de suivre l'avancement de la mission,
- Deux réunions de présentation des résultats.

Le titulaire associera la Ville aux différentes réunions d'entretien qu'il pourra organiser, si la présence du maître d'ouvrage s'avère nécessaire.

Le titulaire participera à toutes les réunions organisées par la Ville, préparera les présentations sous forme de diaporama, et rédigera les comptes-rendus.

Pour chaque item de la Phase 1, le titulaire rédigera un document (cahier ou rapport) d'étude et de préconisations, en préparera une note de synthèse et un document de présentation à destination des élus et décideurs.

Pour la Phase 2 et 3, le titulaire rédigera un document (cahier ou rapport) pour chaque item, en préparant une note de synthèse et un document de présentation à destination des élus et décideurs.

Pour l'étude du montage contractuel, le titulaire présentera un rapport présentant les différentes solutions, leur analyse juridique et financière et les avantages et inconvénients pour la collectivité. Il synthétisera ces éléments dans un tableau récapitulatif et fera part de ses préconisations quant au montage le plus approprié à l'opération.

La Ville attend du titulaire, à la fin du marché, un rapport final complet reprenant les rapports élaborés pour les phases 1, 2 et 3 faisant apparaître très clairement l'articulation des différentes étapes en matière d'arbitrages et de conséquences. Ce rapport intégrera en annexe les données collectées étayant la réflexion et les argumentaires.

Enfin, il intégrera tous textes, commentaires, plans, documents graphiques, illustrations nécessaires à la compréhension du sujet visant à un arbitrage politique par la Ville.

L'ensemble des livrables sera remis sous forme dématérialisée et en 1 exemplaire papier.

Tous les documents établis en application du présent marché seront la propriété de la Ville de Marseille qui se réserve le droit de les utiliser tels quels ou, sous sa responsabilité, d'y apporter les modifications qu'elle jugerait nécessaires.

14. Documents consultables, non remis aux candidats

- Marseille, observatoire local du tourisme 2015
- Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Marseille consultable sur <http://www.marseille-provence.fr/index.php/plu/plu-de-la-commune-de-marseille>
- Le programme Local de l'habitat (PLH) 2012-2018, adopté par la Communauté Urbaine MPM le 14 décembre 2012 ;
- Le Plan de déplacement urbain (PDU) actuel approuvé le 28 juin 2013 par la Communauté Urbaine MPM
- Le Plan climat-énergie Territorial de MPM adopté le 26 octobre 2012 consultable sur : <http://www.planclimat-mpm.fr/le-pcet-de-mpm/le-pcet-de-mpm-2/>
- Le Plan climat adopté par la Ville de Marseille le 10 décembre 2012 déclinant les options municipales visant les mêmes objectifs
- La Charte qualité Marseille approuvée en Conseil Municipal le 9 décembre 2013, issu du Plan Climat ;
- Le Schéma Directeur en matière d'assainissement,
- Le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Huveaune, approuvé le 24 février 2017.

15. Documents remis au titulaire du marché

- Convention de cession pour cause d'utilité publique et actes fonciers
- Délibération du 27 juin 2016
- Convention passée avec la SAFIM
- Dossier technique Marseille Chanot 9/10/2013
- Evaluation préalable transverse d'une ARENA sur le territoire Marseillais : études du groupement ISC, Lagardère (LUSS), Bird and Bird, et Price WaterHouseCoopers

Seront fournis au titulaire avec convention d'engagement sur les conditions d'utilisation, les extraits dans la zone d'étude du répertoire numérique des données géographiques de la Ville de Marseille, sur CD au format DWG ou DXF :

- Topo avec points altimétriques BD 200
- Cadastre
- Référentiel patrimoine ville
- Eau et assainissement
- Espace public
- Orthophotographie 2014
- Plan Local d'Urbanisme
- Servitudes d'Utilité Publique
- Propreté Déchets
- Voirie référentiel adresse
- Stationnement
- Transport
- Zonage technique et administratif
- PPRI

16. Documents à remettre par le titulaire

Les documents à fournir par le titulaire sont de différentes natures :

Rendu papier :

Le titulaire devra fournir, un jeu de plan reproductible du document final, sous forme de plaquette couleur au format A3.

Rendu au format A0 (4 planches maximum).

Rendu sur support numérique :

Une version numérique sous Clé USB devra être prévue, pour les parties écrites et graphiques du document final.

Les plans seront fournis sous un format numérique compatible MAC/PC avec une définition permettant une reproduction des plans à l'échelle.

Un document au format PowerPoint permettant une présentation orale de l'étude sera également fourni.

17. Propriété des documents

Tous les documents établis en application du présent marché seront la propriété de la Ville de Marseille qui se réserve le droit de les utiliser tels quels ou, sous sa responsabilité, d'y apporter les modifications qu'elle jugerait nécessaire.