



**Délégation générale de l'Urbanisme, de
l'Aménagement et de l'Habitat**

Direction des Grands Projets

Accord-cadre de prestations de conseil
juridique, financier, technique et
programmatisque pour la réalisation de
projets structurants

-

Cahier des Clauses Techniques
Particulières (CCTP)

**Lot 1 : Prestations de conseil juridique et
financier**

N° de la consultation : 2018_42104_0013

Procédure de passation : procédure adaptée

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Article 1. PRESENTATION DE LA DIRECTION DES GRANDS PROJETS	3
Article 2. OBJETS	3
Article 2.1. Objet de l'accord-cadre	3
Article 2.2. Objet du lot 1	3
Article 3. DESCRIPTIF DES PRESTATIONS	3
Article 3.1. Participation à une réunion de travail ou de négociation	4
Article 3.2. La rédaction de note de synthèse	4
Article 3.3. Les consultations écrites et rédactions de pièces	4
Article 4. DESCRIPTIF DES PROJETS DE LA DIRECTION DES GRANDS PROJETS	5
Article 4.1. La reconversion de la citadelle d'Entrecastaux	5
Article 4.2. La création d'un équipement mixte au 5 rue de Lyon	5
Article 4.3. Le suivi du contrat de partenariat relatif à l'Orange Vélodrome	6
Article 4.4. Les futurs équipements aquatiques de Luminy et Euroméditerranée	6
Article 4.5. La refonte du parc des expositions Chanot	6
Article 4.6. Un téléphérique reliant le Vieux Port à Notre Dame de la Garde	7
Article 4.7. Un casino sur la frange littorale	7

Article 1. PRESENTATION DE LA DIRECTION DES GRANDS PROJETS

La Ville de Marseille s'est engagée depuis quelques années dans le développement de projets nécessitant des montages innovants et adaptés, répondant au besoin contemporain de globalisation des approches techniques, contractuelles et financières.

La Ville de Marseille veut ainsi réaliser des projets d'équipements de service public dont la nature et les objectifs en font des éléments singuliers et spécifiques, qui utilisent l'innovation en matière contractuelle pour permettre un développement dans l'objectif d'un équilibre financier et pouvant donc faire appel à des partenariats entre le secteur public et le secteur privé.

Ces projets, présentés à l'Article 4. et pilotés par la Direction des Grands Projets (DGP), sont l'illustration de cette démarche.

Article 2. OBJETS

Article 2.1. Objet de l'accord-cadre

Le présent accord-cadre porte sur le conseil juridique et financier de la Ville de Marseille pour la réalisation de projets structurants, qui appellent des montages innovants et adaptés et le suivi de l'exécution globale de ces projets.

Cette assistance inclut en particulier le conseil sur des questions spécifiques, l'aide à la décision, la production de documents et d'analyses, l'accompagnement dans les négociations, la rédaction de contrats, actes, conventions, avenants, la vérification des productions de la Ville sur ces projets.

La mise en œuvre de cette prestation nécessitera un dialogue permanent sur la durée entre la DGP et le titulaire.

Article 2.2. Objet du lot 1

L'objet du lot 1 est d'apporter à la DGP une assistance juridique et financière globale pour la mise en œuvre ou l'exécution de ses projets, car l'expérience de pilotage de projet révèle que l'innovation et l'adaptation à des situations particulières se nourrit de l'expérience d'autres projets. La démarche itérative entre ces projets, et le partage de bonnes pratiques relatives à la contractualisation innovante sont aussi un élément important de cette démarche.

Le titulaire veillera à prendre en compte des évolutions du cadre juridique (droits des contrats, des services publics, de la fonction publique, des collectivités, de la construction et des travaux publics) et financiers (modalités de financement des projets publics, pratiques financières, comptables, stratégies des constructeurs et exploitants, tendances du marché). En effet, la Ville de Marseille entend disposer d'un appui « technique » de qualité et assurer à son action une parfaite sécurité juridique, selon des modalités financières optimisées.

Le développement de ces projets nécessite également une grande expertise en matière de droit de l'urbanisme car les actes administratifs nécessaires au déroulement des opérations (permis de construire, de lotir, d'aménager) sont des verrous de la constitution des équilibres contractuels, mais également des vecteurs de la tenue des plannings.

Article 3. DESCRIPTIF DES PRESTATIONS

La Ville de Marseille n'est pas en mesure de déterminer précisément à priori, le nombre des questions justifiant l'intervention du titulaire en cours d'exécution de l'accord-cadre. Elles peuvent toutefois être regroupées par nature.

Les prestations attendues du titulaire, conclues dans les conditions administratives du CCAP, pourront donc prendre les formes suivantes :

- Prestations qui pourront donner lieu à émission de bon de commande :
 - participation à une réunion de travail ou de négociation ;
 - rédaction d'une note de synthèse ;
- Prestations qui pourront donner lieu à passation de marché subséquent :
 - consultation écrite ou rédaction de pièces ;
 - toute autre prestation rentrant dans l'objet de l'accord-cadre.

Article 3.1. Participation à une réunion de travail ou de négociation

Le titulaire sera conduit à participer à des réunions de travail ou de négociation pour assister les représentants de la DGP dans le déroulement des débats et notamment pour ce qui concerne la définition de toutes les questions juridiques et financières se posant et leurs potentielles conséquences pour la Ville de Marseille.

Après réception de l'ensemble des pièces utiles pour la préparation de la réunion, il reviendra au titulaire de formuler des demandes complémentaires et de faire part à la DGP de ses observations.

Cette prestation comprend les frais de transport et d'hébergement liés à la participation à la réunion ainsi que la rédaction d'un compte rendu de réunion à transmettre dans les 7 jours qui suivent ladite réunion.

Enfin, il appartiendra au titulaire de prendre l'initiative de signaler à la Ville de Marseille s'il considère que les dossiers et documents remis nécessitent des explications particulières ou conduisent à envisager plusieurs options décisionnelles.

La Ville de Marseille veillera à informer le titulaire 7 jours au moins avant la date de la réunion.

Article 3.2. La rédaction de note de synthèse

Il s'agit de répondre à une question simple posée par écrit afin de recueillir l'avis du titulaire au regard de la réglementation en vigueur, des bonnes pratiques et retours d'expérience et des recherches documentaires.

Cette prestation, d'une journée, aura pour livrable un document de synthèse permettant d'orienter l'action de la DGP au mieux des intérêts de la Ville de Marseille, et d'attirer l'attention, le cas échéant, sur les aspects périphériques, ignorés par la question, qui pourraient nécessiter d'autres investigations pour plus de sécurité ou pour une solution optimale.

Lors de l'émission d'un bon de commande, la DGP fournira au titulaire une note de cadrage définissant notamment la situation, le contexte, les besoins, accompagnée, le cas échéant, de pièces annexes. Il appartiendra au titulaire de signaler à la DGP les éventuelles omissions, imprécisions ou contradictions qu'il aurait pu relever dans les documents fournis, et de demander les éclaircissements qui lui seraient nécessaires.

Article 3.3. Les consultations écrites et rédactions de pièces

La DGP pourra saisir le titulaire de toute question juridique ou financière à laquelle la Direction est confrontée. Cette demande comportera :

- La description de la situation (contexte, faits et actes)
- Les pièces dont la DGP dispose permettant d'éclairer la situation,
- Les questions à traiter sur le problème exposé et l'objectif à atteindre.

Il appartient au titulaire de formuler des observations, de concevoir des propositions argumentées pour retenir l'orientation optimale pour la Ville de Marseille, de préconiser une solution efficiente au problème exposé en ayant envisagé l'exhaustivité des différents aspects de la question soumise et de prévenir la Ville de Marseille des risques juridiques et financiers encourus en considérant les différents scénarios envisageables et la mise en œuvre éventuelle de leurs modalités pratiques.

En outre, une consultation écrite peut également consister en une aide à la rédaction ou à la relecture de documents : courriers, conventions, délibérations, rapports d'analyse, notes écrites argumentées.

Le projet d'écriture sera transmis pour validation à la DGP, qui se réserve la possibilité d'effectuer toute observation utile ou de poser toute question susceptible de conduire le titulaire à modifier le projet transmis avant la remise du document en version finalisée.

Article 4. DESCRIPTIF DES PROJETS DE LA DIRECTION DES GRANDS PROJETS

Article 4.1. La reconversion de la citadelle d'Entrecasteaux

Le Fort d'Entrecasteaux est un site de plus de 5 hectares localisé sur la rive Sud à l'entrée du Vieux-Port, qui bénéficie donc d'une situation centrale exceptionnelle. La Ville de Marseille en a fait l'acquisition en décembre 2010, en friche et dégradé, dans une situation ne permettant pas son ouverture immédiate et totale au public.

Depuis 2004, l'association Acta Vista, spécialisée dans les chantiers d'insertion à travers la formation aux métiers du patrimoine restaure cet édifice classé monument historique. Au delà de ce travail de restauration et de l'accueil d'événements ponctuels, la Ville souhaite valoriser ce monument structurant et l'ouvrir de manière durable aux Marseillais.

En 2017 la Ville de Marseille a lancé un appel à projet auprès des opérateurs afin de valoriser ce patrimoine. Une offre a été sélectionnée. La Ville de Marseille a donc besoin d'un accompagnement juridique et financier lié à cet appel à projets et à la conclusion contractuelle qui pourra en découler.

Article 4.2. La création d'un équipement mixte au 5 rue de Lyon

La Ville de Marseille est propriétaire d'une emprise foncière située au 5 rue de Lyon dans le 15ème arrondissement. Ce terrain, longtemps en concession, est en phase de rétrocession.

Dans le cadre du vaste projet de réaménagement de ce secteur mené en coopération avec l'Établissement public d'aménagement Euroméditerranée, la DGUAH envisage d'y établir une opération immobilière qui regrouperait ces quatre fonctions en un unique bâtiment :

- Les nouveaux locaux de la fourrière municipale, qui doit quitter son emplacement actuel dès 2019 en raison de l'aménagement du parc Bougainville ;
- Un gymnase municipal servant à la fois pour les besoins des nouveaux habitants du quartier Smartseille contiguë, du futur îlot XXL et pour les futurs étudiants du collège à réaliser rue Cazemajou ;
- Plusieurs niveaux de stationnement privé dans un secteur où de nombreux logements et services sont en train d'être créés, et ceci permettant de générer des recettes d'exploitation ;
- Et un bassin de rétention des eaux pluviales.

L'Établissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée, porteur opérationnel de ce projet, a réalisé une première étude de pré-faisabilité, qui définit certaines hypothèses, pour assurer l'intégration du projet dans l'opération globale Euroméditerranée 2. Un travail en étroite collaboration avec l'EPAEM est en cours afin de le préciser.

L'assistance juridique et financière porte sur le l'accompagnement du montage opérationnel complexe, sur les contractualisations entre les différents organismes tant dans le montage du projet que dans la future exploitation de cet équipement et une analyse financière portant sur l'équilibre entre l'investissement et les recettes induites à cet équipement.

Article 4.3. Le suivi du contrat de partenariat relatif à l'Orange Vélodrome

Depuis la signature du contrat de partenariat relatif à l'Orange Vélodrome et à ses abords en 2014 (date jusqu'à laquelle la DGP était accompagnée d'un AMO), la DGP en assure le pilotage : suivi des manifestations qui y sont organisées, de l'exploitation-maintenance, facturation, interactions avec les autres services et entités publiques et privées concernées, contrôle du respect des objectifs de performances, ...

Dans ce cadre, la DGP est également responsable des échanges avec le Club résident, l'Olympique de Marseille (s'agissant notamment des rencontres organisées au Stade), et de la coordination des travaux et équipements situés aux abords du stade : programme immobilier d'accompagnement, musée et boutique OM, gestion des parvis,

Le titulaire pourra être amené à répondre aux sollicitations de la DGP relatives aux conditions juridiques, financières, fiscales et administratives relatives au suivi de ce contrat.

Article 4.4. Les futurs équipements aquatiques de Luminy et Euroméditerranée

Par délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2015 la Ville de Marseille a engagé une réflexion sur la stratégie de réalisation de deux grands pôles aquatiques à fort rayonnement sur les sites de Luminy et d'Euroméditerranée. Ces deux sites sont caractérisés par leur potentiel à développer de nouveaux concepts d'équipements publics en adéquation avec les nouveaux besoins de la population, contemporains et durables et à l'intention de tous les publics. L'objectif est de proposer une offre de service avec une amplitude d'horaires d'ouverture élargie, un meilleur accueil de tous les publics, notamment les tous petits, d'intégrer des activités de bien être, en répondant aux standards d'hygiène, de qualité de l'eau, d'accueil et de prestations associées.

Ces deux projets ont été combinés et mutualisés dans une seule procédure de délégation de service public, afin d'optimiser le modèle économique. Après analyse des offres initiales des candidats retenus, la Ville de Marseille est actuellement en phase de négociations, ainsi que le prévoient les articles L.1411-1 et R.1411-1 et suivants, du Code général des collectivités territoriales, la procédure ayant été initiée avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de son décret d'application.

C'est pour suivre l'objectif défini ci-dessus que la Ville souhaite être assistée sur les volets juridiques et financiers afin de concrétiser ces deux équipements aquatiques, après avoir été conseillé pour le lancement de la procédure jusqu'en septembre 2017. Cette assistance inclus en particulier le conseil sur des questions spécifiques, l'aide à la prise de décision, la production de documents juridiques et d'analyse économiques, l'accompagnement dans les négociations et la rédaction des contrats, actes, conventions et avenants.

Article 4.5. La refonte du parc des expositions Chanot

Le parc Chanot est exploité dans le cadre d'une Délégation de service public qui arrive à échéance au 31 décembre 2019.

Une réflexion est actuellement menée à l'échelle des 17 hectares du site afin d'y intégrer une approche urbaine d'ensemble, des parkings, l'optimisation et la modernisation des halls d'exposition, des circuits logistiques, des espaces publics, et la réorganisation éventuelle de la foire de Marseille.

Cette réflexion se porte également au regard d'un nouveau positionnement du futur du Palais des Congrès de la Ville pour le site de Chanot.

La DGP bénéficie déjà d'un accompagnement pour ce projet, en particulier pour la mise en œuvre de la procédure, l'analyse des propositions et la participation aux commissions techniques (le CCTP de la mission existante est annexé au présent document – annexe n° 1). Le titulaire du présent Accord-cadre ne pourra donc intervenir qu'en support, pour des prestations n'étant pas déjà confiées au titulaire du marché existant.

Article 4.6. Un téléphérique reliant le Vieux Port à Notre Dame de la Garde

Depuis plusieurs années, Marseille a renforcé son attrait touristique grâce notamment, aux aménagements réalisés sur les sites du Vieux Port et de l'esplanade du J4. L'attractivité se traduit par une nette augmentation de la fréquentation touristique de la cité phocéenne et de ses sites remarquables.

La basilique de Notre Dame de la Garde représente le premier site touristique de la ville avec près de 2 000 000 de visiteurs par an. Cependant, les conditions d'accessibilité ne sont pas adaptées à cette forte fréquentation : voies étroites et pentues ; abords immédiats de la basilique exigus pour un accueil satisfaisant des visiteurs.

Afin de ne pas dégrader les conditions d'accueil des visiteurs et garantir l'attractivité touristique de la ville, la DGP travaille à la création d'un téléphérique entre le Vieux-Port et Notre Dame de la Garde. Pour ce faire, la DGP bénéficie déjà d'un accompagnement allant des études préalables au suivi de la première année d'exploitation de la ligne : assistance au pilotage du projet, notamment sur les aspects techniques, administratifs, juridiques et financiers, y compris la mise au point du (ou des) contrat(s) pour la construction du téléphérique jusqu'à un an après la mise en service de la ligne de téléphérique (le CCTP de la mission existante est annexé au présent document – annexe n° 2).

Le titulaire du présent Accord-cadre ne pourra donc intervenir qu'en support, pour des prestations n'étant pas déjà confiées au titulaire du marché existant.

Article 4.7. Un casino sur la frange littorale

Le projet est actuellement en cours de redéfinition. La Ville de Marseille tient à pouvoir solliciter le titulaire de ce marché pour tout accompagnement à la rédaction de note aidant à la prise de décision au sujet d'un tel équipement, et notamment à sa contractualisation.