

SOLEAM

**COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

CONVENTION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

**POUR L' ETUDE DU PROJET
DE VILLAGE D'ENTREPRISES
DU POLE TECHNIQUE DE PLAISANCE
DE L'ANSE DU PHARO
A MARSEILLE**

Entre les soussignés

- La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Maître de l'Ouvrage, représentée par M. Guy TEISSIER, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération n° du 2014.

Ci-après désignée “ Le Maître d’Ouvrage ” ou “ MPM ”

d'une part,

et

- La Société SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 500 000 Euros, dont le siège social est situé à l’Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49 la Canebière 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d’une délibération du Conseil d’Administration de la société, en date du 26 Juin 2014,

Ci-après désignée “L’Assistant au Maître d’Ouvrage ”ou “ SOLEAM”

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

1.1 Le contexte et l'objet de la mission

L'anse du Pharo, à l'embouchure du Vieux Port de Marseille, est un lieu historique d'accueil d'activités liées à la construction et à la réparation navale.

Du fait de son ancienneté, celle-ci s'est organisée au fil de l'eau et de façon anarchique, déqualifiant ainsi un site remarquable par son environnement, tant naturel que patrimonial. Par ailleurs ce site dispose de qualités techniques indéniables dont un slip-way de 70 mètres de portée et de facilités d'accès, par tous modes, enviables.

Ce site, inclus dans le centre-ville, est fort convoité ; il a donc fait l'objet de nombreux projets d'aménagement mais qui n'ont pu aboutir car ne s'inscrivant pas dans une stratégie de long terme en associant les occupants actuels, qui disposent d'un véritable savoir-faire et ont leur place dans l'offre technique des métiers du nautisme du littoral marseillais.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dans le cadre de sa compétence portuaire est gestionnaire du site et a consenti à ce titre des Conventions d'Occupation Temporaire du domaine public au profit de 9 entreprises, leur concédant ainsi, le droit d'occuper des terre-pleins. La plupart de ces contrats a pris fin le 31 décembre 2014.

Avant de signer de nouveaux contrats, MPM veut valider un projet d'aménagement de ce site dont la vocation serait de devenir une zone d'activités dédiée exclusivement à la réparation, l'entretien et la maintenance des embarcations de plaisance, sur une gamme très large, de la petite à la moyenne plaisance et pouvant s'inscrire avec pertinence dans l'offre actuelle (pôles de La Ciotat, Marseille Sud, GPMM et Estaque).

MPM a engagé les premiers travaux de réaménagement dont l'échéance est fixée au terme du premier semestre 2015.

La viabilité et la pérennité de ce projet reposent sur :

- une bonne synergie et complémentarité des opérateurs,
- une vocation du site clairement affirmée et lisible, tant pour les acteurs économiques que pour la clientèle,
- une bonne organisation du site et de l'implantation des différentes activités pour la fluidité du fonctionnement (hiérarchie des accès à l'eau, à la route, prise en compte des nuisances (sonores, visuelles, ...),
- la définition de règles d'usage, d'aménagement et de fonctionnement, pérennisant la qualité du lieu et son attractivité.

Afin de dessiner les contours de ces thématiques, il est nécessaire de conduire une étude approfondie de l'existant et des besoins des actuels occupants.

Pour réaliser cette mission d'études, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de faire appel pour cette assistance à maîtrise d'ouvrage à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) dont elle est actionnaire. Tel est l'objet de la présente convention.

La présente mission n'est :

- ni une mission de maîtrise d'oeuvre, laquelle sera assurée par l'équipe d'ingénierie (architecte, bureau d'études, services de l'Etat, services techniques, ...) qui en assurera toutes les attributions et responsabilités.
- ni une mission de mandataire, au sens de la Loi n° 85 - 704 du 12 Juillet 1985

Il est précisé que la mission ainsi confiée exclut formellement tout mandat de représentation dans l'exercice des prérogatives du Maître d'Ouvrage, et notamment la désignation des titulaires de marchés d'études ou de travaux, la signature desdits marchés,

Le titulaire ne remplit aucune mission comptable, ni au stade de la consultation, ni au stade des paiements.

C'est la Direction des Ports de MPM qui sera l'interlocuteur principal de l'AMO dans le déroulement de sa mission.

Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société notamment son règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Administration de la société et ne sont pas reprises dans la présente convention.

1.2 Les données de travail nécessaires

Pour réaliser la présente mission, SOLEAM souhaite disposer des éléments de travail suivants :

- Ortho photo géo référencée du secteur
- Fond de plan du secteur
- Plan d'aménagement actualisé, localisation et données sur les projets du secteur avec planning de réalisation
- Recensement actualisé de l'occupation du site (par nature d'offres), statut et nature des titres d'occupation
- Plans du secteur du projet avec indication du schéma de circulation (sens), stationnement par natures, réseaux, ...
- Documents réglementant / orientant l'urbanisme, l'accueil d'activités économiques (PDU, PLU, ...), notamment sur les contraintes environnementales et patrimoniales
- Études et données concernant la plaisance

ARTICLE 2 . CADRE DE LA MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

L'étude sera scindée en trois phases :

- 1 – État des lieux
- 2 – Définition du projet
- 3 – Appui à la mise en œuvre et à la définition des mesures d'accompagnement

Réunion de lancement

Une réunion de lancement de la mission avec MPM sera organisée, complétée d'une visite sur site avec notamment pour objectifs de :

- présenter l'équipe,
- s'entretenir avec les services en charge des dossiers et organiser l'échange des informations, définir les interlocuteurs et référents (comités techniques / groupes de travail et comité de pilotage), recueillir les documents de travail et contacts nécessaires, les études déjà réalisées : études de faisabilité, études de circulation et stationnement...
- rappeler les objectifs et conditions d'exécution et la démarche adoptée, valider les attentes du maître d'ouvrage,
- confirmer les étapes et jalons et arrêter le planning de la mission,
- définir et arrêter un calendrier d'entretiens,
- prendre connaissance du site par une visite sur place.

2.1 ETAT DES LIEUX

Cette phase débute par une mise à jour de l'état des lieux de la situation locale propre au site, tel qu'il ressort des études déjà réalisées par MPM, état des lieux qui pourra être mis en regard de situations comparables.

Cet état des lieux sera traité à la fois sous la forme d'une grille récapitulative commentée par donnée et élément recueilli, ainsi que par un traitement cartographique permettant d'associer visuellement plusieurs éléments propres à l'organisation des espaces.

Le traitement réalisé prendra en compte les attentes du maître d'ouvrage et leurs incidences sur la faisabilité du projet.

Etat foncier :

Le recueil d'informations permettra d'appréhender le site, avec une distinction entre le domaine public et le domaine privé :

- Domaine public

Le domaine public, pour être exploité, doit faire l'objet de conventions d'occupation temporaire du domaine public, lesquelles sont gérées par la Direction des Ports de MPM qui les communiquera à SOLEAM. MPM communiquera également les

éléments concernant les occupants.

- Domaine privé

SOLEAM commandera la totalité des documents (titres de propriété) aux hypothèques, ainsi que les matrices cadastrales auprès de la mairie.

A l'appui des documents collectés, elle sera en mesure d'établir précisément la liste des propriétaires et des bénéficiaires d'occupation temporaire du site. Elle renseignera les éléments collectés sous forme d'un tableau afin d'en faciliter la lecture.

Etude sur l'urbanisme

Le but de cette étape est double :

- 1- Caractériser l'environnement immédiat du site (fonctions urbaines, nature des constructions) en vue de préciser ce qui relève d'entrants non modifiables, c'est-à-dire de contraintes à prendre en compte en l'état, de ce qui pourrait être amené à évoluer sur la base du projet qui sera validé.

Pour cela la mission visera à recueillir et à analyser les éléments suivants :

- Zonage et règlement,
 - Servitudes (eau, électricité, gaz, couloirs aériens...),
 - Périmètres de protection,...
- 2- Caractériser le fonctionnement du site et identifier les atouts de son organisation actuelle et les points d'amélioration possible : accessibilité, lisibilité, optimisation du foncier et du bâti en lien avec l'état des lieux foncier, qualité des espaces, adaptabilité de l'espace urbain aux enjeux économiques en travaillant de façon itérative avec la partie ci-dessous.

Etude économique

Une mise à jour de l'inventaire des entreprises présentes sur le site sera réalisée sous la forme d'une fiche propre à chacune. Cette fiche sera établie à partir des données dont dispose le maître d'ouvrage et des informations recueillies après entretien avec chacun des acteurs. Cette fiche recensera et qualifiera les éléments suivants :

- nature de l'activité principale et d'éventuelles activités annexes,
- nombre d'emplois,
- nature, volume de la clientèle à accueillir sur site
- périodes et cycles de fonctionnement,
- fonctionnement économique territorial de l'entreprise : appartenance à un ou plusieurs réseaux professionnels, importance des relations professionnelles locales (fournisseurs et prestataires)
- besoins en surface et nature de bâtiment et installations annexes, servitudes, réseaux par type de fonctions (tertiaire, ateliers, stockage, showroom, etc.),
- caractéristiques, contraintes, nuisances positionnement dans le site selon différents critères et leur hiérarchisation, leur compatibilité,

- besoins de services communs et possibilité de mutualisations,
- appréciation du développement de l'activité et d'éventuels besoins complémentaires à court, moyen, long terme.

Les activités présentes ou pressenties relevant essentiellement d'une clientèle locale, cet inventaire sera complété par une analyse du contexte de celles-ci sur le territoire marseillais afin de mieux mesurer le poids économique du site et d'identifier ses éventuelles spécificités. Il ne s'agira pas d'en faire une étude exhaustive mais de pouvoir disposer des éléments et indicateurs permettant de valider le positionnement du cluster d'entreprises à développer dans l'anse du Pharo. Cet inventaire qualifié fera l'objet d'un traitement cartographique et indiquera aussi les principales offres complémentaires et/ou concurrentes dans le périmètre de chalandise du projet.

Pour cela, SOLEAM réalisera une série d'entretiens avec les acteurs économiques ressources du territoire mobilisés sur la filière plaisance.

La définition du projet économique est centrale pour la réussite du projet, aussi SOLEAM organisera et animera au minimum 3 ateliers de travail avec les acteurs économiques, entreprises et institutionnels. Un atelier est prévu a minima pour chaque phase de la mission afin de pleinement associer les acteurs au projet et d'adapter au mieux les propositions.

Analyse juridique et réglementaire

En complément de l'étude foncière, il sera procédé, à l'appui d'un état des lieux précis des conventions d'occupation du site (sur domaine public ou privé) et d'une analyse de leurs principales caractéristiques (durée, échéance, montant des redevances ou loyers, conditions de cession etc.) réalisé par Direction des Ports, à un relevé des contraintes juridiques et réglementaires pouvant être attachées à chaque activité actuellement présente sur site, ainsi qu'à un recensement des éventuels contentieux en cours.

2.2 DEFINITION DU PROJET

Objectifs :

- Définir le schéma d'implantation et l'organisation générale du site
- Intégrer l'impact des projets d'aménagement et d'équipements sur l'offre de services existante et celle à réaliser.

Lors de cette phase, à partir de l'analyse du site, du diagnostic de son fonctionnement et de son contexte économique, juridique et réglementaire un projet d'aménagement et de mode de fonctionnement sera proposé au maître d'ouvrage.

Le projet prendra ainsi en compte :

- l'ambition du positionnement économique du site,
- l'activité de chaque entreprise à maintenir sur site et ses évolutions envisagées, sa relation avec les autres opérateurs, ses contraintes propres (desserte, stationnement, réseaux, accès à l'eau, surface, hauteur libre et/ou couverte, ...),
- les nouvelles entreprises qui pourraient prendre place sur le site afin de compléter l'offre de services actuelle.
- les équipements qui pourraient faire l'objet d'une mutualisation, porteurs de valeur ajoutée pour le site et facteur de différenciation par rapport à la concurrence,
- les relations entre les composantes du site, les espaces communs, partagés,

- les services partagés (gardiennage, contrôle d'accès, stationnement visiteurs/clientèle, ...),
- la nature des investissements à réaliser tant par le preneur que par la collectivité, éventuellement complétée par une approche indicative par ratio des coûts correspondants pour ce qui relèverait des infrastructures publiques.

La définition des conditions et modalités juridiques d'accueil des entreprises fera l'objet d'une étude argumentée et les montages possibles/impossibles (aux plans réglementaires et contractuels) et faisables/ infaisables au plan économique et les modalités de gouvernance du site seront recensées et comparées pour sélectionner le ou les dispositifs les plus appropriés selon :

- le souhait de la collectivité de conserver la maîtrise du site et sur quel périmètre,
- le partage des investissements et les durées d'usage associées compatibles avec les amortissements techniques et financiers afférents,
- la nature des services communs apportés et leur mode de gestion,
- la pertinence de la mise en place d'une structure dédiée et pour quelles fonctions ? (portage et /ou gestion courante).

L'impact des éventuels projets tant sur le site qu'à sa périphérie sera pris en compte, notamment au plan de l'insertion urbaine. Il en sera de même des diverses contraintes d'urbanisme, d'environnement, et de patrimoine tout particulièrement.

Conformément aux orientations déjà définies par le maître d'ouvrage, un souci de qualité sur le plan technique, le plan du fonctionnement et celui du développement durable sera une exigence forte.

2.3 APPUI A LA MISE EN OEUVRE ET A LA DEFINITION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

Objectifs :

- Définir les conditions de fonctionnement du site opposables aux opérateurs
- Proposer les mesures d'accompagnement correspondant aux effets attendus et participant à la réussite du projet.

Les modalités d'aménagement et de gestion définies à la phase précédente et arrêtées par le maître d'ouvrage feront l'objet d'un « règlement », opposable aux différents opérateurs présents sur le site.

Ce règlement pourra préciser, en complément des documents contractuels définissant les conditions d'occupation des espaces mis à disposition des opérateurs par la collectivité propriétaire et les règles propres :

- au contrôle d'accès au site,
- à la signalétique et l'affichage,
- à la tenue et à l'entretien des abords,
- au stationnement (personnel, visiteurs, livraisons),
- à la sécurité (gardiennage, ...),

Si besoin et selon les données recueillies ou disponibles, SOLEAM pourra inventorier et définir les contours des mesures d'accompagnement pouvant être pertinentes :

- le jalonnement du site,
- l'optimisation des accès en amont,

- l'adaptation des documents d'urbanisme opposables,
- le positionnement marketing du site,
- les modalités d'animation du site avec ou non une ambition de cluster,
- les actions de communication/sensibilisation à mettre en œuvre,

ARTICLE 3 - LIVRABLES

- Rapport relatif à l'étude économique et technique du site ;
- Plans d'organisation projetée ;
- Schéma d'implantation ;
- Evaluation des investissements à réaliser ;
- Projet de planning.

ARTICLE 4 - REMUNERATION

La rémunération du titulaire est fixée forfaitairement à 40.000 euros HT majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de la signature du présent contrat,

HT :	40.000	€ TVA :	8.000 €
(Taux TVA :	20%)		

		Total :
48.000	€ TTC	

(quarante huit mille euros toutes taxes comprises)

Cette rémunération est forfaitaire pour l'ensemble de la mission telle que décrite ci-dessus et selon l'échéancier défini à l'article 5.

ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT

Les sommes à régler au titulaire, seront versées dans un délai de 35 jours à compter de la réception de la facture par le maître d'ouvrage.

Sur présentation de factures au Maître d'Ouvrage, les sommes dues seront versées selon l'échéancier suivant :

5 000 € HT à la notification de la convention d'AMO ; 10 000 € HT à la remise de l'état des lieux ;
 10 000 € HT à la remise du projet ;
 Le solde à l'achèvement de la mission.

ARTICLE 6– DUREE DE LA MISSION

Le maître d'ouvrage notifiera à la Société la présente convention signée en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'État.

Le présent contrat prend effet à la date de sa notification par le Maître d'Ouvrage.

La durée prévisionnelle de l'étude est de 4 mois à compter de la notification de la présente convention.

La présente convention pourra être prorogée ou renouvelée par le maître de l'ouvrage.

Elle viendra à expiration lorsque l'ensemble des missions aura été achevé.

ARTICLE 7 – ABANDON OU SUSPENSION DU PROJET

En cas d'abandon du projet par le Maître d'Ouvrage, les missions exécutées par le titulaire lui seront réglées. Le présent contrat sera alors résilié ou suspendu, sans indemnité, un avenant prendra en compte ces décisions. Les acomptes versés resteront acquis au titulaire.

ARTICLE 8 - RESILIATION

En cas de résiliation de la convention en application des dispositions des articles 36 à 39 du CCAG PI, le montant des honoraires correspondant aux missions réellement effectuées à la date de résiliation du contrat sera intégralement réglé.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

Le titulaire s'engage à apporter tous ses soins à l'exécution des missions définies par le présent contrat.

La société s'engage à souscrire une police d'assurance garantissant les conséquences des responsabilités civiles qui lui incombent dans le cadre de son activité civile professionnelle.

ARTICLE 10 - LITIGES

En cas de litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent contrat, les parties conviennent de soumettre leur différend au Tribunal compétent du lieu d'exécution des prestations.

ARTICLE 11 – DOMICILIATION

Les sommes à régler par le maître de l'ouvrage à la Société en application de la présente convention seront versées au compte

Fait à Le / /

En 3 exemplaires

Pour la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Pour SOLEAM