

SOLEAM

**COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

CONVENTION D'ETUDE

**POUR LA RESTRUCTURATION DU SITE 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 prend fin le 31 décembre 2015.

MPM a validé des orientations 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 qui consistent en la démolition de locaux désaffectés au cœur de la zone.

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,
- le développement de l'emploi sur le site
- 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.

Après une première étude de l'existant détaillant les occupations actuelles (implantation, statuts, activités, perspectives d'évolution) et proposant des scénarios d'aménagement, il est nécessaire de réaliser une étude du marché de la réparation nautique et d'identifier les caractéristiques du site et de son environnement afin de proposer un projet de développement pérenne sur ce site remarquable.

Pour réaliser cette mission d'études, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de faire appel 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.

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

C'est la Direction Générale Adjointe du développement économique en partenariat avec la Direction Générale Adjointe de l'urbanisme de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole qui sera l'interlocuteur principal de la convention d'étude 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 :

- Fond de plan du secteur
- Plan d'aménagement du site actualisé (terre-pleins et plan d'eau)
- Dossier de Consultation des Entreprises relatif aux démolitions récentes et en cours
- Permis de démolir Anse du Pharo (4 bâtiments de type hangar et une maison) initial et complémentaire
- Projet d'Aménagement du Vieux-Port avec ses aménagements paysagers jusqu'aux Catalans (sentier du bord de mer et jardin public dans l'anse du pharo)
- Schéma de Vocation Littorale élaboré par MPM
- Recensement actualisé de l'occupation du site, statut et nature des titres d'occupation de tous les occupants du site
- Plans du secteur du projet avec indication du schéma de circulation (sens), stationnement par natures, réseaux, ...
- Documents règlementant / orientant l'urbanisme, l'accueil d'activités économiques (PDU, PLU, ...), notamment sur les contraintes environnementales et patrimoniales
- Études et données concernant les activités envisagées, en particulier la plaisance et la réparation nautique associée

ARTICLE 2 . CADRE DE LA MISSION D'ETUDE

Périmètre de la mission :

La présente mission a pour but de définir les modalités de restructuration du site de l'Anse du Pharo en vue de garantir dans un premier temps la création de nouveaux espaces dédiés à l'accueil d'activités techniques de plaisance, et dans un second temps d'assurer la requalification du site en cohérence avec les nouveaux espaces créés.

L'étude sera scindée en trois missions :

- 1 – Etude de marché de la réparation nautique
- 2 – Données techniques du site et ses abords
- 3 – Projet de reconfiguration du site

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,
- récupérer les documents existants et données disponibles de MPM
- 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 ETUDE DE MARCHÉ SUR LA RÉPARATION NAUTIQUE

Etude de marché dans le domaine de la réparation navale de la petite plaisance dans le secteur littoral des Bouches-du-Rhône et du Var détaillé suivant ses différentes composantes métiers (charpentier, électricité, électronique, sellerie, textile et voilerie, métallerie, accastillage,...)

Synthèse des besoins des occupants actuels du site et perspectives d'évolution

2.2 ETAT DES LIEUX – DONNÉES DU SITE ET DE SES ABORDS

Objectifs :

Cette mission consiste à identifier et maîtriser toutes les caractéristiques techniques et réglementaires de l'ensemble du site (zones libres, constructions et voiries).

Contenu de la mission :

- Etablissement de l'état foncier des parcelles du site avec leurs servitudes
- Recensement des règles d'urbanismes applicables
- Recensement et analyse des contrats d'occupation du site (avec les occupants)
- Définition et suivi des relevés géomètre du terrain et de ses constructions
- Définition et suivi des études géotechniques du terrain (y compris voies et plan d'eau)
- Définition et suivi des études sur des pollutions éventuelles du site
- Définition et suivi des diagnostics (structure, amiante, plomb, termites) des bâtiments existants, notamment l'ancien restaurant aujourd'hui désaffecté
- Définition et suivi des diagnostics réseaux secs et humides pour l'ensemble du site

2.3 PROPOSITION DE PROJET DE RECONFIGURATION DU SITE ET DES ACTIVITÉS ASSOCIÉES

2.3.1 DEFINITION DU PROJET

A partir des besoins identifiés par la mission 1 et les diagnostics techniques et administratifs établis dans le cadre de la mission 2, proposer le contenu du projet de requalification du site en fonction des contraintes techniques et réglementaires.

Objectifs :

Cette mission consiste à recenser et synthétiser les besoins des occupants, intégrer les potentiels de développement de l'activité de réparation navale et analyser leur adéquation aux caractéristiques du site afin de proposer un projet cohérent dans le respect des objectifs du maître d'ouvrage en terme de qualité, délai et budget.

Contenu de la mission :

- A partir des données actuelles du site, définir les schémas d'implantation et les organisations générales du site permettant de répondre au mieux aux objectifs du maître d'ouvrage
- A partir des diagnostics techniques établis dans le cadre de la phase précédente, proposer les schémas d'implantation optimisés en fonction des contraintes techniques et réglementaires identifiées
- A partir des besoins exprimés par les occupants du site et les objectifs spécifiques du maître d'ouvrage, faire la synthèse en terme technique des demandes exprimées (établissement de fiche descriptive des locaux par occupant)
- proposer de façon itérative des schémas d'implantation pour des constructions nouvelles et pour les réhabilitations de bâtiments existants, optimisés en terme de surfaces, de liaison et d'équipements
- Définir le besoin précis en programmation et suivre l'établissement du programme général (avec estimations financières associées) de façon itérative avec les utilisateurs jusqu'à sa validation par le maître d'ouvrage.

2.3.2 PHASAGES

Etablir le calendrier général du projet jusqu'à la livraison aux futurs utilisateurs, en prenant en compte les caractéristiques du site et de son fonctionnement, les dispositions réglementaires

(code des marchés publics notamment) et les règles propres au maître d'ouvrage

2.3.3 FINANCEMENT DU PROJET

Evaluer les coûts de la restructuration envisagée sur le site et ses abords

Recenser les aides et subventions mobilisables

Etablir le plan de trésorerie correspondant

2.3.4 MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT

Etablir les règles de fonctionnement du site requalifié

Evaluer les recettes potentielles issues des installations (bâtiments et infrastructures créées)

Estimer les coûts de fonctionnement

2.3 MODALITES DE MISE EN OEUVRE DU PROJET

Objectifs :

Cette mission consiste dans un premier temps à établir le dossier de description des prestations à réaliser avec leur budget et leur calendrier pour ensuite réaliser une faisabilité détaillée avec les constructions à réaliser, l'aménagement de leurs abords jusqu'au plan d'eau, le réaménagement des voies d'accès (avec leur réseaux) et équipements associés (stationnement notamment)

Contenu de la mission :

- A partir des diagnostics techniques établis dans le cadre de la mission 1, établir le dossier de requalification du site avec son phasage en fonction des contraintes techniques et réglementaires identifiées

ARTICLE 3 - LIVRABLES

- Mission 1 : remise de l'étude de marché comprenant les éléments énumérés au 2.1 ;
- Mission 2 : remise du dossier de site comprenant les éléments énumérés au 2.2 ;
- Mission 3 : remise du programme de restructuration du site tel que décrit au 2.3

Sont compris dans la mission :

- les montants à acquitter directement au prestataire chargé de l'étude de marché énumérés au 2.1
- les montants à acquitter directement aux prestataires chargés des diagnostics techniques énumérés au 2.2
- les prestations spécifiques pour l'établissement du programme de restructuration du site

ARTICLE 4 - REMUNERATION

La rémunération du titulaire est fixée forfaitairement à 83.333,33 euros HT majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de la signature du présent contrat,

HT : 83 333,33 € incluant missions 2.1, 2.2 et 2.3

TVA : 16 666,67 €

(Taux TVA : 20%) _____

Total : 100.000,00 € TTC en incluant missions 2.1, 2.2 et 2.3
(cent 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 :

4 000,00€ HT à la notification de la convention d'étude
25 000,00€ HT à la remise des éléments de la mission 1 ;
25 000,00€ HT à la remise des éléments de la mission 2 ;
29 333,33€ HT à la remise des éléments de la mission 3 ;

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 9 mois à compter de la notification de la présente convention. Cette durée est décomposée en une première phase de 3 à 4 mois pour réaliser les missions 1 et 2, nécessaire au démarrage de la mission 3.

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 Marseille, le 04/12/2015

En 3 exemplaires

Pour la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Pour SOLEAM