

CONVENTION D'ETUDE
LA MAURELETTE, 13015

Métropole Aix-Marseille-Provence

Département des Bouches-du-Rhône

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du ...,

Désignée ci-après par «la Métropole »

D'une part

Et

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 15 juillet 2023, autorisée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration n°2017/3 en date du 27 février 2017,

D'autre part

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

Article 1. – Préambule

Cette convention d'étude s'inscrit dans le cadre de l'une des études de préfiguration d'ORCOD-IN, pilotées par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF). Elle a trait à un marché d'étude lancé par la Métropole Aix Marseille Provence, en tant que porteur du projet de renouvellement urbain du quartier.

La lutte contre les copropriétés dégradées à Marseille constitue l'un des quatre axes d'intervention prioritaires du plan « Marseille en Grand » lancé par le Président de la République en septembre 2021.

Quatre ensembles particulièrement dégradés, dont La Maurelette, ont été pré-identifiés pour que soient étudiées les conditions de réalisation d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). La réalisation des études de préfiguration des quatre ORCOD-IN potentielles à Marseille a été notifiée à la Directrice générale en date du 21 novembre 2023 par le Ministre Délégué auprès du Ministre de la Transition écologique et de la Cohérence des territoires, chargé du Logement et par la Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de l'Intérieur et des Outre-mer et de la Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargée de la Citoyenneté et de la ville. Cette mission a été présentée, pour information, au Conseil d'administration de l'EPF du 28 novembre 2023.

La copropriété de la Maurelette fait l'objet d'une élaboration de plan de sauvegarde, d'une convention de portage entre la Métropole et CDC Habitat. Un programme de travaux d'urgence ambitieux (intégration d'une part d'isolation thermique par l'extérieur) pour un total de 18 millions d'euros TTC sera mis en œuvre à partir de l'automne 2024 et pour une durée d'environ 18 mois.

Une étude urbaine, lancée par la Métropole et assurée par l'agence TDSO, mandataire d'un groupement, **dont la présente convention fait l'objet**, doit être poursuivie jusqu'à la réalisation du plan guide des aménagements durables, dossier et concept et établissement des pièces nécessaires à la modification du document d'urbanisme prévus dans le cadre du marché subséquent N°Z190344SO6 au titre de l'accord cadre N°Z190344F00 de la Métropole.

L'objet de la présente convention porte sur la participation financière de l'EPF au coût de l'étude urbaine sur le site de la Maurelette.

Article 2. – Périmètre

Les phases d'étude, objet de la présente convention s'inscrivent dans la continuité de l'étude urbaine réalisée par le groupement TDSO, le périmètre d'application reprendra le précédent défini dans le cadre du marché subséquent N°Z190344SO6 au titre de l'accord cadre N°Z190344F00, avec un périmètre dit « large » de réflexion, et un périmètre dit « restreint » de programmation.

- La parcelle n° 902 B42 composant la copropriété de la Maurelette,
- Les parcelles n° 902 B31 et 902 B6 en mitoyenneté est de la copropriété (une partie de la parcelle 902 B31 est en réflexion pour une acquisition par la collectivité),
- La parcelle n° 902 C28 où se situe l'activité de la ferme Capri.

Article 3. Durée de la convention

La présente convention s'établit pour une durée maximale de 12 mois.

Elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

Article 4. – Démarche d'étude

1. Contexte de cette convention d'étude

La Métropole AMP a établi, pour mener des études urbaines sur les copropriétés dégradées, un accord cadre multi-attributaire. Cet accord cadre (N°Z190344F00) a fait l'objet d'un marché subséquent N° Z190344SO6 à prix global et forfaitaire de 99 850,00 € H.T. pour trois missions. Le prestataire a déjà réalisé la mission 1 (définition d'une faisabilité urbaine) qui a déjà fait l'objet d'un règlement par la métropole en intégralité.

La présente convention intervient à la suite et en approfondissement de la mission précédemment réalisée (mission 1) par l'agence TDSO dans le cadre du NPNRU de la Maurelette. Il s'agit ici de réaliser les missions 2 et 6 du marché subséquent N° Z190344SO6 dans le cadre de l'une des études de préfiguration d'ORCOD-IN, pilotée par l'EPF.

L'EPF et la Métropole ont donc convenu de cette convention d'étude pour le financement et la réalisation de la fin de mission par le prestataire retenu.

Le CCP-AE du marché subséquent est annexé à la présente convention

La métropole procédera aux paiements qui feront l'objet d'un remboursement intégral de la part de l'EPF aux conditions mentionnées à l'article 4.

2. Objet de la convention

Le prestataire devra livrer à la Métropole et à l'EPF les livrables prévus dans l'accord cadre cité au paragraphe précédent. Ces livrables sont ceux visés par les articles du marché :

- Livrables 3.1 – Plan Guide et Esquisses
- Livrables 3.2 – Dossier Concept
- Livrables 4 – Etablissement des pièces nécessaires à la modification du document d'urbanisme

Le détail du contenu des livrables est annexé à la présente convention.

Article 5. Suivi et pilotage

La Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, partenaires de cette convention, conviennent, sur la base des études pré-réalisées par la Métropole, de poursuivre jusqu'à leur réalisation les missions 2 et 6 de l'accord cadre renvoyant aux livrables 3.1, 3.2, et 4 du CCAP du marché.

A la demande de la Métropole et dans le cadre de l'étude de préfiguration précitée, l'EPF assure le pilotage de la mission à laquelle il associera la Métropole et la Ville de Marseille.

Article 6. Modalité de financement et de paiement de l'étude

L'EPF prendra à sa charge le financement de la mission 2 et 6 dans la limite du montant de la DPGF annexé à la présente convention (Annexe n°2).

L'étude sera financée au maximum à hauteur de 50% par l'EPF avec un plafond de :

- 47 950,00 € H.T. soit 57 540,00€ TTC

conformément à la DPGF validée par le bureau d'étude TDSO ainsi que la Métropole.

La Métropole versera directement les sommes au prestataire. L'EPF s'acquittera de sa contribution sur présentation de justificatifs, des états de dépenses mandatées, signées par la présidente de la Métropole Aix Marseille Provence et d'une copie du marché.

Cette somme sera imputée à l'enveloppe dédiée aux études d'ORCOD-IN confiée à l'EPF

Article 7. Résiliation de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les deux parties.

Article 8. Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif compétent.

Convention d'étude - Mission d'élaboration d'un plan guide et établissement des pièces nécessaires à la modification du document d'urbanisme – La Maurelette – Septembre 2024

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale
Claude Bertolino

Fait à, le

(1)

La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par sa Présidente Martine Vassal

Liste des Annexes :

Annexe 1 – Cahier des clauses particulières valant acte d'engagement

Annexe 2 – DPGF avec répartition entre cotraitants

DIRECTION GENERALE DELEGUEE AMENAGEMENT
DURABLE, HABITAT, INCLUSION ET COHESION TERRITORIALE
Pôle Réalisations Territoriales

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES VALANT
ACTE D'ENGAGEMENT
CCP-AE

MARCHE SUBSEQUENT

MARCHE SUBSEQUENT N° Z190344S06
ELABORATION D'UNE PROGRAMMATION ET D'UN PLAN GUIDE POUR LE NOUVEAU PROJET
NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) DE LA MAURELETTE MARSEILLE 15 EME

AU TITRE DE L'ACCORD-CADRE
N°Z190344F00

PRESTATIONS D'ETUDES PREALABLES A LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE
TERRITOIRE DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
LOT 1 : ELABORATION D'UN « PLAN GUIDE » POUR CONCEVOIR DES (RE-)AMENAGEMENTS URBAINS DURABLES

Sommaire

Article 1- TYPE ET FORME DU MARCHE	6
Article 2- OBJET.....	6
Article 3- CONTENU DE LA MISSION	6
1. CONTEXTE	6
1.1. Situation	6
1.2. Contexte de la copropriété	7
a. Origine de la copropriété	7
b. Composition de l'ensemble immobilier	8
c. Un Plan de sauvegarde en cours d'élaboration.....	9
1.3. Le projet de renouvellement urbain.....	10
a. Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain	10
b. Le périmètre du projet.....	10
2. MISSION 1 : DEFINITION D'UNE FAISABILITE URBAINE.....	12
2.1. Diagnostic partagé	12
2.2. Etude stratégique Habitat	13
2.3. Diagnostic et stratégie économique.....	13
2.4. Construction d'un pré-programme (schéma d'intentions).....	14
3. MISSION 2 : ELABORATION D'UN PLAN GUIDE des aménagements durables	15
3.1. Plan guide et esquisses.....	15
3.2. Dossier concept.....	16
4. MISSION 6 : ETABLISSEMENT DES PIECES NECESSAIRES A LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME...	17
Article 4- DUREE ET DELAI D'EXECUTION	18
Article 5- PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE.....	18
5.1 Pièces particulières	18
5.2 Pièces générales	18
Article 6- MONTANT DU MARCHE ET VARIATION	18
6.1 Prix.....	19
6.2 Variation des prix	19
Article 7- AVANCE.....	20
Article 8- SOUS-TRAITANCE.....	20
Article 9- ACOMPTES.....	21
Article 10- ENGAGEMENT ET SIGNATURE DU CANDIDAT	22
Article 11- SIGNATURE DU POUVOIR ADJUDICATEUR	22

CONTRACTANTS

Numéro de marché : Z190344S06

Objet du contrat subséquent :

Elaboration d'une programmation et d'un plan guide pour le nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU) de la Maurelette Marseille 15 eme

Entre

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Métropole Aix-Marseille-Provence
Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon
13007 Marseille

Représentée par Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une part,

Et, d'autre part,

En cas de candidature individuelle

Nom, prénom et qualité du signataire :	
Adresse professionnelle :	
Téléphone :	
Télécopie :	
Courriel :	
* agissant pour mon compte * agissant pour le compte de la société (indiquer SA, SARL, ...)	
Raison sociale :	
Domicilié à :	
Téléphone :	
Télécopie :	
Courriel :	
Dont le siège social est à :	
Téléphone :	
Télécopie :	
N° Siret :	
Code APE :	

En cas de candidature sous forme de groupement d'entreprises

Forme du groupement imposé après l'attribution : Au choix

- 1er co-contractant (mandataire du groupement) :

Nom, prénom et qualité du signataire : Daragon, Thomas, co-gérant

* agissant pour mon compte

* agissant pour le compte de la société agence tdso

Adresse professionnelle : .10 rue Rigord

Code Postal : 13007. Ville : Marseille

Tél : 04 91 33 07 00

Fax :

Courriel : contact@tdso.eu
N° SIRET : 801 101 957 00018.. Code APE : 7111Z

- 2ème co-contractant :

Nom, prénom et qualité du signataire : Le Maner, Philippe
* agissant pour mon compte
* agissant pour le compte de la société agence Paysages
3, rue Henri Fabre – 84000 AVIGNON
Courriel : p.le-maner@agence-paysages.fr
Tél : 04 90 14 42 90 – Fax : 04 90 14 42 91
SIRET : 384 218 681 000 45 APE : 7112B

- 3ème co-contractant :

Nom, prénom et qualité du signataire : Bonneton, Pascale
* agissant pour mon compte
* agissant pour le compte de la société ID Territoires
92 rue du Commandant Mages
13001 Marseille
T. 04 91 64 92 07 GSM 06 75 86 16 27
idterritoires@orange.fr
SIRET 792 405 268 00014 – APE 7320 Z

- 4ème co-contractant :

Nom, prénom et qualité du signataire : Dias, Thierry
* agissant pour mon compte
* agissant pour le compte de la société Présents
Adresse professionnelle : 18/20 av Schuman
Code Postal : 13002 Ville : Marseille
Tél :04 91 42 08 86
Fax :
Courriel : .t.dias@presents.fr
N° SIRET : 35024603900399 Code APE : 7112 B

- 5ème co-contractant :

Nom, prénom et qualité du signataire : Reviron, Antoine
* agissant pour mon compte
* agissant pour le compte de la société AR Conseil
ayant son siège social au 20 boulevard Hugues, 13012 Marseille
Téléphone : 06 09 82 14 21
(SIRET) : 88192521800011

L'opérateur économique agence tdso est le mandataire des opérateurs économiques groupés

- solidairement (*)
 conjointement (*)

() conformément à la forme de l'accord-cadre définie dans l'accord-cadre*

Le cas échéant, en application de l'article 45 du décret n°2016-360, le mandataire des entreprises groupées conjointes, est solidaire, pour l'exécution du marché, de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l'égard du Pouvoir adjudicateur.

d'autre part,

il a été convenu ce qui suit.

Article 1 - TYPE ET FORME DU MARCHÉ

Il est passé selon les dispositions prévues à l'article 79 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et des modalités prévues à l'article 4 du C.C.A.P de l'accord cadre n° Z190344F00.

Le marché est passé à prix forfaitaire.

Article 2 - OBJET

Les stipulations du présent cahier des charges concernent la réalisation d'études préalables, d'une programmation et d'un plan guide pour concevoir des (re-)aménagement urbains durables.

Il s'agit ainsi de fournir à la métropole l'élaboration d'une programmation et un plan guide pour le NPNRU de La Maurelette (Marseille 15 ème).

Article 3 - CONTENU DE LA MISSION

Le présent marché subséquent a pour objet la réalisation des missions suivantes :

- MISSION 1 : Définition d'une faisabilité urbaine
- MISSION 2 : Elaboration d'un plan guide des aménagements durables
- MISSION 6 : Etablissement des pièces nécessaires à la modification du document d'urbanisme

Le contenu des missions est défini conformément aux dispositions du CCAP de l'accord-cadre n°Z190344F00 (Lot n°1).

Après notification du marché subséquent, une réunion de lancement de la mission sera organisée.

I. CONTEXTE

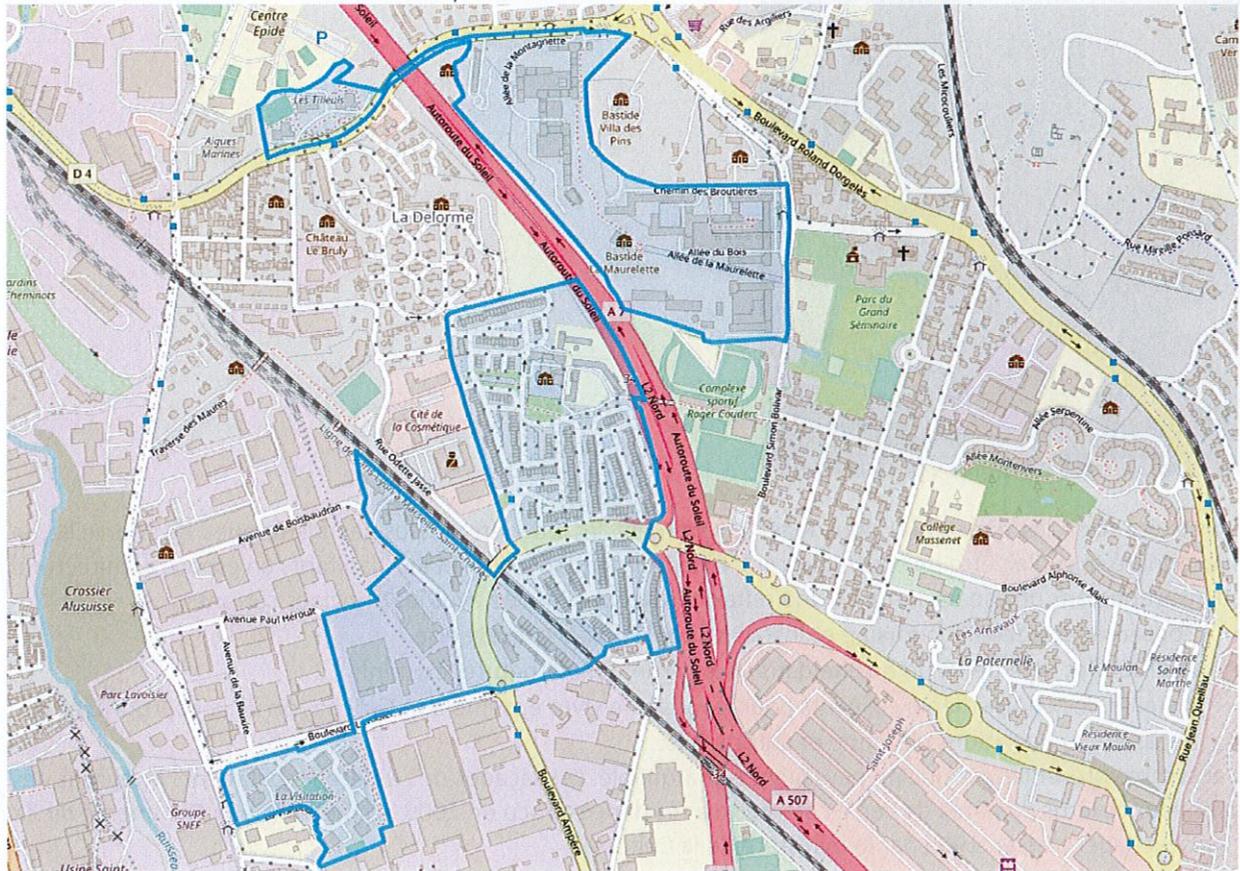
I.1. Situation

Le quartier de la Maurelette est identifié parmi les quartiers d'intérêt régional dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. L'ensemble immobilier de la Maurelette est visé en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

« La Maurelette » se situe dans le 15ème arrondissement de Marseille, à la limite du 14ème arrondissement.

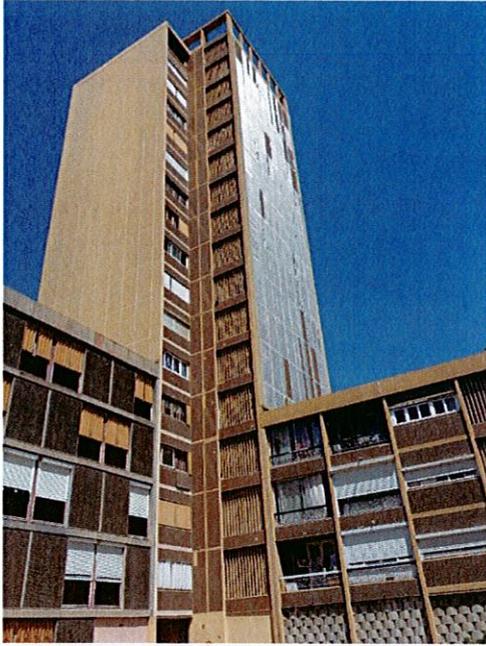
L'ensemble immobilier de La Maurelette est une copropriété qui repose sur une parcelle unique et vaste d'environ 12 hectares. Elle est encadrée par un stade et un groupe scolaire au sud, l'autoroute A7 à l'ouest et 2 grands boulevards à forte circulation.

Plan du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Les Tilleuls - La Maurelette »



1.2. Contexte de la copropriété

a. Origine de la copropriété



Construite dans les années 60 pour loger notamment les ouvriers des usines historiques de Marseille, la copropriété se voulait être un ensemble immobilier remarquable offrant aux habitants un espace architectural en insertion dans un espace naturel. Une réflexion est donc menée avec les principes suivants:

- Conserver une échelle humaine et instaurer une ambiance villageoise,
- Réaliser des logements de qualité dans un environnement naturel existant,
- Installer des équipements collectifs pour favoriser le vivre ensemble et l'animation de la copropriété,
- Séparer les circulations piétonne et automobile.

L'ensemble présente une qualité paysagère remarquable. Les façades des différents bâtiments intègrent des panneaux revêtus de pâtes de verre colorées. La résidence a reçu en 2006 le label officiel « *Patrimoine du XX^e siècle* » (label créé en 1999 par le ministère de la Culture).

b. Composition de l'ensemble immobilier

La copropriété a été construite entre 1962 et 1964 et est composée en deux groupes : Maurelette 1, côté Boulevard Simon Bolivar et Maurelette 2, côté rue Le Châtelier. L'ensemble s'organise autour de places délimitées par des immeubles bas, continus, et ponctués de tours. La copropriété dispose d'un vaste foncier avec de nombreux espaces verts de qualité (54%) et en son cœur une bastide typique du XIX^e siècle.

La copropriété est constituée de :

- 746 logements répartis sur des barres et 5 tours,
- 70 cages d'escaliers avec un ascenseur dans chacune des 5 tours,
- 541 emplacements de parking,
- 7 places urbaines,
- de vastes espaces verts arborés,
- 12 locaux d'activités,
- Une bastide « la Vigie ».

- Désaffectation du centre commercial qui a connu pendant des années des problèmes liés à divers trafics.

Au regard de sa situation, La Maurelette a été identifiée parmi les 10 copropriétés prioritaires dans le cadre de l'accord partenarial signé en décembre 2017 pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille. Un arrêté de péril grave et imminent a été pris en décembre 2019. Des travaux urgents ont été réalisés et cofinancés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Métropole en 2021. Un nouvel arrêté de mise en sécurité ordinaire a été pris en août 2021 et nécessite une deuxième phase de travaux plus importante et coûteuse.

Un arrêté d'élaboration de plan de sauvegarde a été pris par le Préfet en 2019 et la Métropole a mandaté en décembre 2021 un opérateur chargé de définir le programme d'actions du futur plan (groupement Territoires et habitat /Coproconseils/AMPIL) ainsi que le suivi des travaux d'urgence et l'accompagnement des instances de copropriété.

Le Plan de sauvegarde est actuellement en phase d'élaboration et devrait être proposé pour approbation fin 2023 pour une mise en œuvre sur 5 ans. Il s'agira notamment d'approfondir les pistes proposées lors de l'expertise pré-opérationnelle commandée par la Métropole au groupement Territoires et habitat /Coproconseils/AMPIL en 2019 :

- Assistance renforcée au syndic,
- Recouvrement accéléré des dettes de charges,
- Mutation des tours en logement social,
- Scission de la copropriété pour en simplifier la gestion,
- Création d'une voirie de bouclage,
- Transformation de certains espaces privés en espaces publics.

Par ailleurs, la Métropole Aix Marseille Provence a missionné CDC Habitat social en 2019 pour racheter des logements dans la copropriété, permettre de participer au désendettement de la copropriété, et participer à la vie de la copropriété et aux instances de gestion. Les propriétaires endettés ou ayant des difficultés à payer leurs charges peuvent se voir proposer le rachat de leur logement. CDC habitat est propriétaire à ce jour de 54 logements répartis sur l'ensemble de la copropriété. Il s'agit d'une mission de portage transitoire dans l'attente d'un dispositif spécifique à la copropriété.

[REDACTED]

[REDACTED]

Le quartier de la Maurelette, quartier d'intérêt régional est identifié en priorité par le Nouveau Programme National de renouvellement urbain (NPNRU).

En complément du redressement de la copropriété dans le cadre du plan de sauvegarde, l'élaboration d'un projet urbain permettrait une amélioration urbaine et fonctionnelle du site dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

[REDACTED]

Le périmètre du projet urbain de la Maurelette n'est pas strictement circonscrit au Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) : il s'agit bien de dépasser les logiques de périmètre pour concevoir un programme dans la perspective du projet urbain à moyen terme.

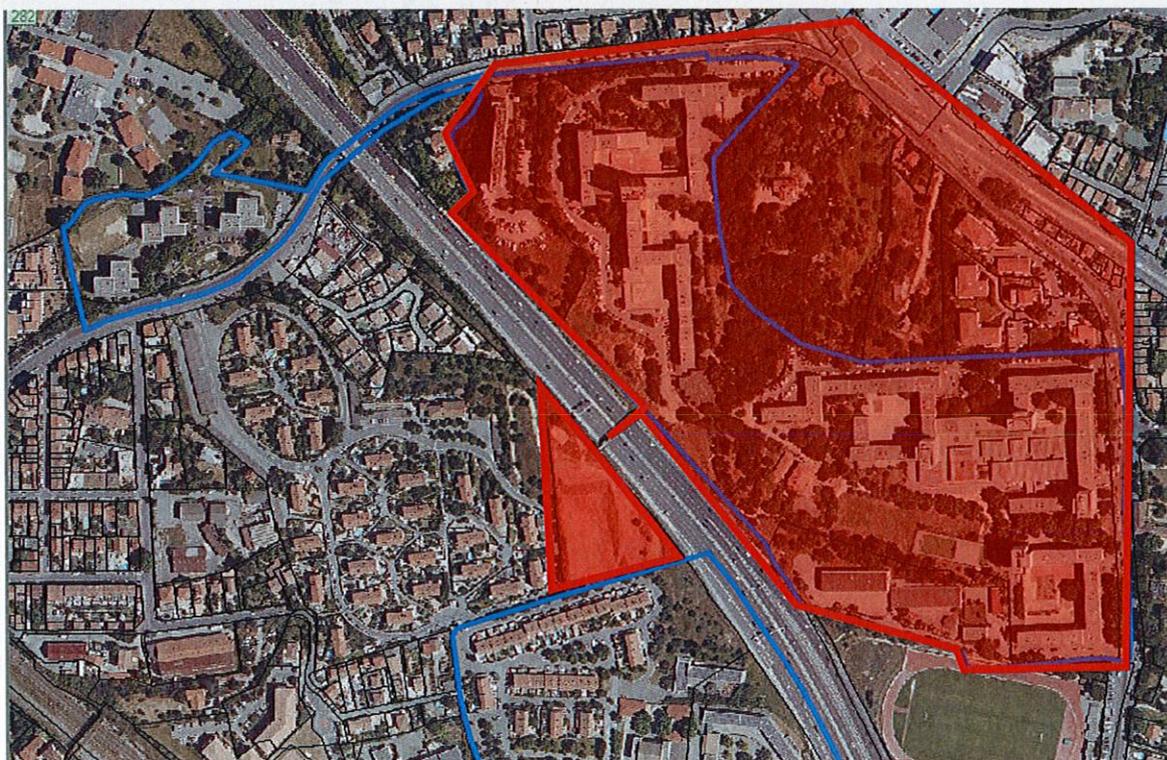
La mission porte en premier lieu sur le projet de renouvellement urbain et les opérations qui le constituent, mais pourra également être mobilisée sur les champs liés, qui concourent au développement du quartier parties intégrantes du projet de territoire.

Premier périmètre d'étude

Le premier périmètre d'étude de la mission correspond sensiblement au périmètre du QPV, il englobe :

- La parcelle n° 902 B42 composant la copropriété de la Maurelette
- Les parcelles n° 902 B31 et 902 B6 en mitoyenneté est de la copropriété (une partie de la parcelle 902 B31 est en réflexion pour une acquisition par la collectivité)
- La parcelle n° 902 C28 où se situe l'activité de la ferme Capri
- L'ensemble résidentiel des Tilleuls incluse dans le QPV mais de l'autre côté de l'autoroute et sans lien avec l'ensemble immobilier de la Maurelette est exclu du périmètre du projet.

Ce périmètre pourra être ré-interrogé par le prestataire au regard des premiers éléments de diagnostics.



Périmètre de réflexion

Un périmètre de réflexion plus vaste est identifié pour porter une réflexion pour une stratégie de diversification habitat mais également d'éventuels autres sujets qui pourraient contribuer au développement et à l'amélioration du quartier.



Légende :

-  Périètre d'étude pour le projet urbain
-  Limite administrative du QPV
-  Périètre de réflexion plus vaste contribuant au développement du quartier

2. MISSION 1 : DEFINITION D'UNE FAISABILITE URBAINE

2.1. Diagnostic partagé

La mission commencera par une analyse des études menées, dont le diagnostic de 2019 réalisé par le groupement Territoires et habitat/Coproconseils/AMPIL dans le cadre d'une expertise pré-opérationnelle commandée par la Métropole Aix Marseille Provence. Ce diagnostic rend un état thématique de la situation de la copropriété (urbaine, sociale, juridique et financière).

Il s'agira ensuite de compléter la connaissance du territoire, à travers notamment :

- Recueil de données économiques, sociales, urbaines, paysagères et environnementales
- Investigations de terrain (exemple : dureté foncière des parcelles mitoyennes)
- Entretiens auprès des partenaires et des acteurs locaux

La synthèse des éléments permettra de mettre en évidence les atouts et les problématiques du secteur concerné à partir de l'analyse des contraintes, des fonctionnalités des lieux (accessibilité, topographie, réseaux, circulation, transport, stationnement) et de l'environnement (économique, social, urbain, architectural, paysager, environnemental, risques).

Les leviers de développement identifiés seront proposés à la discussion des acteurs. L'objectif est de valider collectivement les axes prioritaires d'interventions sur le périmètre du projet et de déterminer la vocation du quartier à moyen terme (10-15 ans).

L'analyse sera complétée par la connaissance des acteurs et des différents services impliqués dans le projet. Cette analyse s'effectuera par le biais d'entretiens, de compte-rendu de réunion et de tout document utile.

Délai prévisionnel de la mission 2.1 Diagnostic partagé : 3 mois

Nombre de réunions à prévoir : 5 réunions maximum (avec la rédaction des comptes-rendus)

Livrable : support de présentation d'environ 20 pages avec schémas

En parallèle de la mission du diagnostic partagé, il est souhaité un focus particulier sur une stratégie habitat ; une offre nouvelle de qualité pouvant être un des leviers de développement.

Une analyse du secteur sera réalisée en cohérence avec les objectifs du territoire et recherchera les possibilités de constructions nouvelles sur site ou aux alentours (cf. le périmètre du projet chapitre b. du 1.3) :

- Analyse du marché immobilier existant et positionnement de l'offre existante
- Compatibilité avec les objectifs de production de logements par type et articulation avec le développement prévu dans la commune
- Analyse des possibilités de constructibilité au PLUI (possibilité modification du PLUI)
- Objectifs d'intervention sur le parc de logements existants dans le cadre du plan de sauvegarde (réhabilitation, restructuration, recyclage), et notamment l'objectif de transformation du parc de la Maurelette en logement social- opportunité et besoin de solliciter une dérogation de construction de Logement Locatif Social (LLS) en QPV auprès de l'ANRU et des services de l'état

A partir de ces éléments il pourra être déterminé la stratégie à déployer pour favoriser une diversification résidentielle :

- Les produits envisageables (libre, accession, social, intermédiaire, produits spécifiques, dispositifs innovants : BRS, SCIAPP, etc).
- La cible de ménages et les prix de sortie visés
- Les mesures nécessaires pour favoriser la mobilisation des acteurs de la diversification résidentielle sur le quartier

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, des contreparties foncières pour Action Logement devront être localisées. Il devra être précisé les propriétaires des fonciers visés et leur localisation, les m² de surfaces de plancher nettes développables et le calendrier prévisionnel de mise à disposition.

Cette mission peut s'effectuer en parallèle de la mission de diagnostic partagé (2.1)

Délai prévisionnel de la mission 2.2 Etude stratégique Habitat : 2 mois

Nombre de réunions à prévoir : 4 réunions maximum (avec rédaction des comptes-rendus)

Livrable : une note de 5 pages maximum exposant la stratégie de diversification, avec l'identification des parcelles faisant l'objet de la réflexion

Dans le cadre du diagnostic partagé, il est souhaité un focus particulier sur le volet économique.

Il s'agira de réaliser un diagnostic territorial stratégique, à travers notamment :

- Un état des lieux de l'existant en termes d'offres (activités économiques, associatives, commerciales, de services) sur le périmètre élargi du secteur : recensement des activités, fonctionnement, accessibilité, rayonnement
- Un diagnostic des besoins et des atouts, contraintes et potentiels sur le secteur

- Une synthèse du diagnostic (par exemple de type SWOT)
- Des préconisations qui permettront de définir une stratégie d'intervention sur le secteur et pourront alimenter les orientations et le schéma d'intentions sur le secteur (en ce qui concerne notamment le devenir de la Place des commerces)

Cette mission peut s'effectuer en parallèle de la mission de diagnostic partagé (2.1) et d'étude stratégique Habitat (2.2)

Délai prévisionnel de la mission 2.3 Diagnostic et stratégie économique : 2 mois

Livrable : une note présentant le diagnostic et les recommandations

Nombre de réunions à prévoir : 2 réunions maximum (avec rédaction des comptes-rendus)

Sur la base des contraintes, besoins, opportunités et exigences identifiés dans le diagnostic partagé, le titulaire aura déterminé les orientations stratégiques à mener permettant l'amélioration et le développement du site à court, moyen et long terme (objectifs mission 1, 2.1 + 2.2 + 2.3).

A partir de ces orientations, il s'agira d'élaborer un schéma d'intentions traduisant les objectifs envisagés pour le site.

Pour définir ce schéma d'intentions, plusieurs hypothèses seront proposées à la discussion des acteurs et parties prenantes, s'appuyant sur les leviers de renouvellement identifiés et l'enjeu d'intégration du projet dans le territoire. Le titulaire pourra proposer au besoin plusieurs scénarios (maximum trois) soumis à la validation du maître d'ouvrage.

Une fois le parti pris d'aménagement retenu, un schéma d'intentions proposant un pré-programme prévisionnel sera soumis à la validation des acteurs.

Axes programmatiques pouvant être envisagés :

Aménagement / foncier

- La trame viaire publique à envisager (principes d'ouverture et de traversée du quartier)
- Restructuration ou démolition des dalles qui accueillent aujourd'hui des activités (commerces / services)
- Résidentialisation des copropriétés créées (en cohérence avec le plan de scission de la copropriété envisagé)

Habitat

- Positionnement d'une offre d'habitat nouvelle
- Opportunité de démolitions ciblées
- Recyclage lots existants de la copropriété

Equipement public

- Création ou amélioration des équipements publics
- Aménagement d'un parc public
- Stratégie patrimoniale du site de la bastide

Diversification fonctionnelle

- Confortement des activités existantes
- Développement de nouvelles activités

Les grandes enveloppes financières à mobiliser pour la réalisation du programme seront précisées.

Le titulaire matérialisera l'ensemble de la programmation par les schémas d'intention spatiales et des plans thématiques permettant de comprendre le parti pris d'aménagement et de composition.

Délai prévisionnel de la mission 2.4 Construction d'un pré-programme : 6 mois

Nombre de réunions à prévoir : 12 réunions maximum (avec rédaction des comptes-rendus)

Certaines réunions seront organisées avec les directions opérationnelles et les maîtrises d'ouvrages compétentes, et les élus du territoire. La présence et la participation du directeur de projet y sera indispensable.

Il pourra s'agir par exemple :

- Présence en COTECH
- Présence en COPIL
- Présence en réunion publique
- Présence en Comité national d'engagement (CNE) ANRU
- Présence en réunions organisées par MRU (réunions thématiques ou opérationnelles transversales qui concernent le projet urbain dans son ensemble)

Chaque étape et livrable devront être réalisés en lien avec la mission d'élaboration du plan de sauvegarde afin que les préconisations des deux missions soient cohérentes et perméables entre elles.

Pour chaque réunion, prévoir la préparation d'un support de présentation de type diaporama, à remettre en amont de la réunion sous format ppt et pdf et la réalisation d'un compte-rendu de type relevé de décisions.

Livrables :

- Note synthétique développant le schéma d'intentions retenu
- Schémas d'intentions du fonctionnement du site
- Schémas de principes exposant les différents scénarii proposés
- Cartes thématiques au 1/1000ème permettant de comprendre la programmation soutenue
- Un plan schématique général permettant de mettre en cohérence le projet de renouvellement urbain visé
- Fiches descriptives des opérations envisagées (localisation, objectifs, modalités de réalisation, couts estimés)



L'intérêt du plan guide aura capacité à représenter les transformations du site dans un document qui offre une vision globale à moyen et long terme.

Le plan guide sera une pièce centrale du dossier de renouvellement urbain. Il comportera nécessairement un caractère ouvert et relatif qui évoluera au fil du temps et des contingences des opérations de renouvellement urbain. Ce document pourra donc faire l'objet d'actualisation.

Livrables mission 3.1 Plan guide et esquisses :

- Des vues d'ambiance caractérisant le projet (au moins 3)
- Un plan masse au 1/500ème permettra une vision spatiale globale des enjeux de transformation du site et leurs fonctionnements
- Le plan guide du projet au 1/500ème qui servira de base à la mise en œuvre opérationnelle
- Des plans thématiques si nécessaire
- Un plan de la trame viaire envisagée au 1/500ème délimitant des ilots privés et consécutivement les espaces publics relevant du domaine public / Le schéma des trames douces / Le schéma des trames vertes et des corridors écologiques
- Un plan des domanialités et du foncier actuel et futur au 1/500ème, permettant de distinguer espaces publics et privés ainsi que les perspectives de mutabilité du foncier

Prévoir 1 à 2 mises à jour pour chacun des livrables.

En lien avec la construction du programme opérationnel validé avec le maître d'ouvrage et les autres parties prenantes du projet (programmation validée du plan de sauvegarde), le dossier concept développera le parti pris d'aménagement qui sera retenu.

Y sera développé de façon synthétique les objectifs visés et les axes forts de la composition urbaine souhaitée :

- Les principes généraux de l'organisation des espaces et de leur fonctionnement prévisible, en termes d'usages et de pratiques des habitants ainsi que l'évolution concordante des domanialités
- Les principes de maillage et de mobilité retenus pour répondre aux flux de circulation (piétons, automobiles, 2 roues, cycles...)
- Les principes typologiques - type d'habitat, d'espace public, d'équipement envisagé avec les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, permettant d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté
- L'insertion dans le site élargi, l'utilisation du relief, la mise en scène du végétal et les aménagements paysagers
- L'ambition environnementale retenue (en lien avec la grille d'évaluation développement durable des NPNRU établie par la Métropole)
- Le phasage et la localisation des secteurs prioritaires d'intervention

Livrables 32. Dossier concept :

- Dossier concept de 20 pages maximum accompagnées de cartes thématiques pour localiser chacune des opérations : démolitions et constructions nouvelles, intervention sur le parc de logements existants, espaces et équipements publics, programmes de développement économique...

- Un support de présentation synthétique (type power point)

Délais et Réunions Mission 2 Dossier concept (3.2) et Plan guide (3.1)

Délai prévisionnel : 12 mois

Réunions : 20 réunions maximum

Certaines réunions seront organisées avec les directions opérationnelles et les maîtrises d'ouvrages compétentes, et les élus du territoire. La présence et la participation du directeur de projet y sera indispensable.

Il pourra s'agir par exemple :

- Présence en COTECH
- Présence en COPIL
- Présence en réunion publique
- Présence en Comité national d'engagement (CNE) ANRU
- Présence en réunions organisées par MRU (réunions thématiques ou opérationnelles transversales qui concernent le projet urbain dans son ensemble)

Pour chaque réunion, prévoir la préparation d'un support de présentation de type diaporama, à remettre en amont de la réunion sous format ppt et pdf et la réalisation d'un compte-rendu de type relevé de décisions.

Pour rappel, chaque étape et livrable devront être réalisés en lien avec la mission d'élaboration du plan de sauvegarde afin que les préconisations des deux missions soient cohérentes et perméables entre elles.



Il s'agira de constituer toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanismes en vigueur avec le projet retenu.

La mission consiste à réaliser un plan définissant les divers types de zonage prévus sur le site du périmètre du projet et de proposer les outils réglementaires qui traduiront les orientations d'aménagement retenus (tracés et emprises des espaces publics majeurs, localisation des ouvrages publics et des installations d'intérêts général) ainsi qu'un règlement pour chaque secteur identifié.

Délai prévisionnel : 2 mois

Livrables : Plan de zonage et règlement associé.

Réunions : 4 réunions maximum

Article 4 - DUREE ET DELAI D'EXECUTION

4.1 Durée

Le marché débutera à compter de la notification et s'achèvera au rendu de l'ensemble des prestations

Le marché a une durée prévisionnelle maximale de 27 mois

Le présent marché subséquent n'est pas reconductible

4.2 Délais

Le délai d'exécution de la mission 1 débutera à la notification du marché pour un délai proposé par le candidat entre le délai plancher et le délai plafond :

Je m'engage à respecter un délai d'exécution de 8 mois (à remplir par chaque candidat) pour la réalisation de la mission 1 (délai plancher 8 mois et délai plafond 13 mois).

Faute de délai exprimé par le candidat le délai plafond s'appliquera soit 13 mois

Les délais d'exécution des autres prestations sont :

- Mission 2- Elaboration d'un plan guide et dossier concept. Le délai débutera à la réception de l'ordre de service pour un délai de 12 mois hors temps de validation du pouvoir adjudicateur.
- Pour la Mission 6- Etablissement des pièces nécessaires à la modification du document d'urbanisme. Le délai débutera à la réception de l'ordre de service pour un délai de 2 mois hors temps de validation du pouvoir adjudicateur.

Article 5 - PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE

5.1 Pièces particulières

- Les pièces contractuelles de l'Accord-Cadre n° Z190344F00
- le Cahier des Clauses Particulières valant AE (CCP-AE),
- la Décomposition de Prix Globale et Forfaitaire (DPGF)

5.2 Pièces générales

- le CCAG applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI) approuvé par l'arrêté du 16 septembre 2009 (mentionné « CCAG-PI 2009 » dans les pièces du marché).

Ces pièces sont réputées connues des candidats et ne sont pas jointes au dossier de consultation.

Article 6 - MONTANT DU MARCHE ET VARIATION

6.1 Prix

Le marché subséquent est conclu à prix global et forfaitaire résultant des prix plafonds définis dans le BPU de l'accord-cadre multipliés, respectivement par les quantités nécessaires à la bonne exécution des prestations.

Montant global du marché (à compléter par le candidat) :

Le présent marché est conclu pour un montant de 99 850 euros HT (soit 119 820 euros TTC)
En lettres : quatre-vingt-dix-neuf mille et huit cent cinquante Euros.....

Le détail du prix concernant l'ensemble des prestations est récapitulé dans la décomposition du prix global et forfaitaire.

Le prix est réputé comprendre toutes les charges fiscales, parafiscales obligatoires et toutes les sujétions liées à l'exécution de la prestation et notamment la fourniture de tous les documents et livrables prévus tels que les rapports.

6.2 Variation des prix

Le prix global et forfaitaire est ferme la première année. Il est révisable chaque année à la date anniversaire de notification du marché subséquent.

Les répercussions sur les prix du marché subséquent des variations des éléments constitutifs du coût des prestations sont réputées réglées par les stipulations ci-après.

Mois d'établissement des prix du marché subséquent

Les prix du présent marché subséquent sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois M0 correspondant au mois de remise des offres.

Révision des prix

Les prix sont révisés au premier jour suivant la date anniversaire de la notification, par application au prix global et forfaitaire du coefficient suivant :

$$C_n = 0.15 + 0.85 (I_n / I_0)$$

C_n = Coefficient de révision du prix

I_n : valeur de l'indice ING « Ingénierie » à la date de la révision, publié au Moniteur

I_0 = valeur de l'indice ING « Ingénierie » au mois M_0 , publié au Moniteur

NB : Dans le cas de la disparition d'un indice, le nouvel indice de substitution préconisé par l'organisme qui l'établit sera de plein droit applicable, en tenant compte d'un coefficient de raccordement.

Dans le cas de la disparition d'un indice, le nouvel indice de substitution préconisé par l'organisme qui l'établit sera de plein droit applicable, en tenant compte d'un coefficient de raccordement.

Dans le cas où aucun indice de substitution ne serait préconisé, les parties conviennent que la substitution d'indice sera effectuée par avenant. Il s'agit d'une clause de réexamen conclue conformément à l'article 139 1° du décret n°2016-360

Application de l'arrondi au millième supérieur

Les arrondis s'effectueront avec 3 décimales.

Lorsque la 4^{ème} décimale est $>$ ou $=$ 5 la 3^{ème} décimale est arrondie à l'unité suivante.

Lorsque la 4^{ème} décimale est $<$ 5 on garde la 3^{ème} décimale

Article 7 - AVANCE

Je renonce au bénéfice de l'avance (*): ~~oui~~ / non
(*Rayez la mention inutile)
A défaut de précision, le Titulaire renonce à l'avance.

Article 8 - SOUS-TRAITANCE

(Dans le cas où le candidat ne présenterait pas de sous-traitant, maintenir le présent paragraphe sans le compléter et en le barrant.)

En application des articles 133 et s. du décret n°2016-360, les titulaires de l'accord-cadre seront autorisés à sous traiter l'exécution des prestations de service ou de travaux de pose ou installation dans le cadre des marchés subséquents, à condition de produire :

- Un engagement écrit du sous-traitant ;
- Une déclaration du sous-traitant mentionnant les éléments figurant à l'article 134 1° a) à e) du décret n°2016-360 ;
- Une déclaration du sous-traitant justifiant qu'il ne tombe pas sous le coup d'une interdiction de soumissionner.

Le montant des prestations sous-traitées indiqué dans chaque annexe constitue le montant maximal de la créance que le sous-traitant concerné pourra présenter en nantissement.

Chaque annexe constitue une demande d'acceptation du sous-traitant concerné et d'agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance, demande qui est réputée prendre effet à la date de notification du marché ; cette notification est réputée emporter acceptation du sous-traitant et agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance.

Le relevé de compte du sous-traitant est joint.

Le montant total des prestations que j'envisage de sous-traiter conformément à cette(ces) annexe(s) est de :

En chiffres :	€ HT
En lettres :	
.....	
.....	

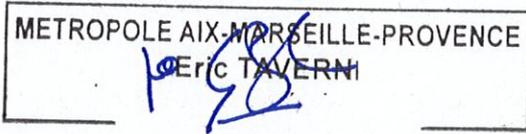
Déduction faite de l'ensemble des prestations sous-traitées, le montant maximal de la créance que je pourrai présenter en nantissement en tant qu'entrepreneur titulaire du marché est ainsi ramené à :

Montant total du marché :	€ HT
Montant acte(s) de sous-traitance :	€ HT
Montant maximal de la créance pouvant être présentée en nantissement:	€ HT

Article 10 - ENGAGEMENT ET SIGNATURE DU CANDIDAT

A...Marseille .. , le 05/07/2023	
Le(ou les) candidat(s) : (représentant(s) habilité(s) pour signer le marché)	Thomas DARAGON
Cachet et signature	
	Signature numérique de Thomas DARAGON Date : 2023.07.05 11:53:15 +02'00'

Article 11 - SIGNATURE DU POUVOIR ADJUDICATEUR

A... <i>Marseille</i> , le <i>13/07/2023</i>	
Le pouvoir adjudicateur :	

Article 9 - ACOMPTES

Conformément à l'article 114 du décret n°2016-360, les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution du marché ouvrent droit à des acomptes correspondant à la valeur des prestations auxquelles ils se rapportent.

Les paiements s'effectueront trimestriellement.

S'agissant d'un marché de services, je souhaite que les paiements s'effectuent mensuellement :

~~oui~~/ non

(Rayez la mention inutile)

ACCORD-CADRE N°Z190344F00 PRESTATIONS D'ETUDES PREALABLES A LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT

LOT N°1 –Elaboration d'un plan guide pour concevoir des (ré) aménagements urbains durables

MARCHE SUBSEQUENT N° Z190344S06

ELABORATION D'UNE PROGRAMMATION ET D'UN PLAN GUIDE POUR LE NOUVEAU PROJET NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN LA MAURELETTE MARSEILLE 15 EME

Répartition de la décomposition du prix forfaitaire par membres du groupement

MISSIONS	INTITULES ETUDES	MONTANT HT	Mandaire agence tdso	co traitant 1 : agence Paysages	co traitant 2 : ID Territoires	co traitant 3 : A. Reviron Conseil	co traitant 4: PRESENTS
Mission1	Définition d'une faisabilité urbaine	51900	30100	5500	11200	0	5100
Mission 2	Elaboration d'un plan guide des aménagements durables	43400	39550	3850			
Mission 6	Etablissement des pièces nécessaires à la modification du document d'urbanisme	4550	4550				
	TOTAL global HT en euros	99850	74200	9350	11200	0	5100
	TVA 20% en euros	19970	14840	1870	2240	0	1020
	TOTAL TTC en euros	119820	89040	11220	13440	0	6120