



## Procédure de l'Appel à Projets

Cession de la pleine propriété ou de droits réels immobiliers pour la réalisation d'un programme de logements sociaux sur le site de l'ancien hôtel des Capucines, 25 allée Léon Gambetta, 13001, Marseille.

### 1. Objet

La Ville de Marseille envisage de céder un bien de 700 m<sup>2</sup> (R+4), sur une parcelle d'environ 180 m<sup>2</sup>, afin d'y réaliser une opération exemplaire. Le programme de cette opération se composera de logements sociaux et d'un local d'activités en RDC. Elle devra permettre la réhabilitation du bien, avec possiblement une surélévation.

Le présent Appel à Projets a pour objet de rechercher un opérateur de logement social intervenant en partenariat avec une équipe de maîtrise d'œuvre, associée à des bureaux d'études et assurant une mission de conception générale et de suivi de réalisation.

Les orientations de l'Appel à Projets sont précisées dans la fiche synthétique, le dossier de site et d'orientations ainsi que les annexes jointes au présent dossier.

### 2. Objectifs

Les équipes candidates proposeront dans ce cadre un projet :

- répondant à l'ambition et aux objectifs de la Charte de la Construction Durable de Marseille,
- permettant d'intégrer l'ensemble des orientations programmatiques figurant dans la fiche synthétique et le dossier de site et d'orientations.

### 3. Déroulé

- Lancement et publicité de l'appel à projet avant le 24 mai 2024
- Rendu des candidatures au plus tard le 1 juillet 2024 – 12h00
- Information des candidatures retenues à remettre une offre au cours de l'été
- Visite de sites pour les candidats admis à présenter une offre début septembre
- Rendu des offres le 18 octobre 2024 – 12h00
- Analyse des offres et auditions avant fin 2024

### 4. Retrait des dossiers

Les dossiers pourront être retirés par téléchargement sur le site :

<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme>

## **5. Conditions d'envoi, de remise et de réception des candidatures et des offres**

### **5.1 Conditions d'envoi, de remise et de réception des candidatures**

Le dossier de l'opérateur sera remis à la Ville de Marseille en format numérique à l'adresse ventes-foncier@marseille.fr.

Date et heure limites de réception des candidatures : **lundi 1<sup>er</sup> juillet 2024 – 12h00**

Ne pourront participer à la 2<sup>ème</sup> phase, dite de remise des offres, que les candidats qui auront fait preuve de leurs capacités techniques, administratives et financières à répondre aux besoins du pouvoir adjudicateur au vu des renseignements et documents exigés à la phase candidature du présent appel à projets.

**Le pouvoir adjudicateur fixe le nombre maximal de candidats retenus à 3 (trois).**

### **5.2 Conditions d'envoi, de remise et de réception des offres**

Les candidats transmettront exclusivement leur offre sur support papier et sous pli cacheté portant la mention suivante :

« APPEL A PROJETS – Ancien hôtel des Capucines, Allée Léon Gambetta – MARSEILLE 1<sup>er</sup> –  
Projet : Ne pas ouvrir »

Ce pli devra parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-dessous et remis contre récépissé à l'adresse suivante :

**Ville de Marseille**  
**A l'attention du Secrétariat de la Direction Générale Adjointe Ville de Demain (DGAVD)**  
**40, Rue Fauchier**  
**13233 Marseille Cedex 20**  
**Téléphone : 04 91 55 43 81**

Réception des plis aux heures de bureau du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 16h00

Ou transmis par Chronopost ou équivalent, ou envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal à l'adresse indiquée ci-dessus.

Les plis qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré, après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront renvoyés à leurs auteurs.

Sera prise en compte la date de réception du pli et non la date d'expédition. Il appartient au candidat de se prémunir des éventuels retards dans la distribution du courrier.

Le pli précité doit contenir les pièces de la candidature dont le contenu est défini au présent appel à projets.

Date et heure limites de réception des offres : **le vendredi 18 octobre 2024 – 12h00**

## 6. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature de l'opérateur devra être obligatoirement rédigé en langue française.

Il comprendra :

- **Un volet de présentation des références** des différents membres de l'équipe

Pour les opérateurs de logements sociaux :

- Raison sociale ;
- Chiffre d'affaires ;
- Rapport d'activités ;
- Réalisations illustrées sur des opérations similaires réalisées en France.

Pour les maîtres d'œuvres et bureaux d'études :

- Raison sociale ;
- Chiffre d'affaires ;
- Références illustrées sur des opérations similaires réalisées en France et/ou à l'international.

- **Un volet administratif et financier** comprenant :

Une lettre de présentation de l'équipe et d'identification de l'ensemble des partenaires, accompagnée des documents suivants :

- extrait K Bis,
- bilan des trois derniers exercices.

- **Une note technique** comprenant l'intention du projet avec la compréhension des enjeux, ainsi que l'organisation de l'équipe et des missions de la Maîtrise d'œuvre.

Le dossier sera présenté en format A4 vertical.

## 7. Contenu du dossier de l'offre

Le dossier de projet de l'opérateur devra être obligatoirement rédigé en langue française.

Il présentera :

- **Un volet juridique et financier** comprenant :
  - Le modèle de lettre d'offre d'acquisition rempli et signé, formulant l'offre financière
  - Un bilan d'opération détaillant les postes suivants :
    - en dépenses, les postes foncier, taxes, honoraires, construction, assurances, aléas et frais financiers,
    - et en recettes, les revenus locatifs en € HT/m<sup>2</sup> par type de produits, et leurs financements associés (subventions).  
Ce bilan sera présenté sur la base du modèle joint (sous format xls).
  - Les garanties financières de l'opération (banque et assurance).
  - La nature juridique du montage : cession ou cession par bail longue durée
  - L'échéancier prévisionnel de réalisation des différents éléments du programme, incluant à minima, les étapes suivantes : signature pré-contrat et contrat, dépôt et obtention des

autorisations d'urbanisme, début des travaux, durée des travaux, et date de livraison du projet.

- Un **volet architectural et programmatique** comprenant :
  - **Une note méthodologique détaillée** et présentée en format A4 vertical, avec les éléments suivants :
    - l'ambition et l'innovation du projet au regard des objectifs,
    - le parti architectural, urbain, qualité d'usage et de service, en application des principes de la Charte de la Construction Durable,
    - les engagements détaillés en matière de Développement Durable,
    - la programmation générale et les typologies des logements.
  
  - **Un dossier graphique**

Le dossier graphique sera présenté sur 3 panneaux A0. Le cartouche, d'une hauteur de 6 cm étant situé en bas, sur toute la largeur du panneau, devra comprendre le numéro du panneau, l'indication « AAP Ancien hôtel des Capucines », le nom des intervenants composant l'équipe ainsi que les logo et titre de la Ville de Marseille.

Le dossier graphique comprendra :

- le plan du rez-de-chaussée au 1/200ème avec :
  - les accès,
  - les relations de l'opération avec l'espace public.
- le plan schématique de tous les niveaux (sauf répétitifs) au 1/ 200ème, faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les circulations verticales et horizontales, les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle et l'organisation des logements avec précision des surfaces ;
- l'élévation des deux façades au 1/200ème,
- une ou deux coupes significatives aux mêmes échelles ; éventuellement, quelques détails significatifs correspondant à certains éléments majeurs du programme,
- une place de l'ordre de 15 à 20% de la surface du rendu pour l'expression libre du candidat, que celui-ci a le choix de répartir ou de regrouper,
- des schémas illustrant le phasage de réalisation projetée.

Le dossier remis pourra en outre comporter, en sus des éléments ci-dessus exigés, tout élément de présentation que le candidat jugera utile pour une meilleure perception de sa proposition.

Les candidats devront également fournir les documents sur support informatique PDF.

## **8. Indemnité forfaitaire versée aux équipes non retenues suite à la phase de remise des offres**

Les équipes de maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre sélectionnées pour participer à la phase de remise des offres et ayant remis un dossier conforme pourront recevoir une prime d'un **montant de 7 000 €**.

La commission ad-hoc se réserve la possibilité de réduire ou de supprimer la prime des candidats dont les projets remis, avant audition, seraient jugés incomplets ou non conformes au présent Appel à Projets.

Cette disposition ne s'applique pas au lauréat.

Dans l'hypothèse où le présent Appel à Projets ne serait pas conduit à son terme ainsi que pour les équipes non retenues, les candidats ne pourront en aucun cas exiger de la Ville de Marseille une indemnisation de quelque sorte que ce soit.

## **9. Analyse des candidatures et projets**

Les projets seront évalués et leur notation sera réalisée sur la base des critères suivants :

### **Phase 1 Candidatures**

- › Qualité des références de l'équipe, solidité financière et moyens affectés (**70%**)
- › Compréhension des enjeux et notamment du contexte architectural, urbain et paysager (**30%**)

### **Phase 2 Offres**

- › Volet juridique et financier (30%)
  - Offre financière et conditions suspensives
  - Équilibre, solidité du bilan prévisionnel et qualité du montage
  - Calendrier de réalisation
- › Volet architectural et programmatique (70 %)
  - Qualités urbaines, architecturales et paysagères du projet
  - Pertinence programmatique du RDC
  - Qualité environnementale, d'usage, de services (dont respect de la Charte Construction Durable de la Ville de Marseille), et innovation sociale.

Ne seront pas examinées les propositions incomplètes et les propositions envoyées hors délais.

Les candidats restent liés par leur engagement jusqu'à signature de la ou des promesse(s) synallagmatique(s) de vente.

Sera retenu le candidat dont le projet obtiendra la meilleure note.

Si les projets sont jugés insuffisants, la Ville de Marseille pourra décider de ne retenir aucun candidat à la suite de cet appel à projets ; elle en informera par courrier chacun des candidats consultés.

La Ville peut également ne pas donner suite au présent appel à projets notamment pour motif d'intérêt général.

En cas de désistement du candidat ayant obtenu la meilleure note (lauréat initial du présent Appel à projets), le candidat ayant obtenu la deuxième meilleure note pourrait, le cas échéant, être sélectionné et ainsi de suite.

.....