

APPEL A PROJET

Objet

La Ville de Marseille lance une consultation ayant pour objet la mise en valeur de la Villa Valmer et du bâtiment contemporain attenant. La Ville souhaite un projet innovant, permettant de développer l'attractivité et le rayonnement de la Ville de Marseille. Il s'agira de proposer des idées novatrices en respectant la qualité historique, patrimoniale, paysagère et emblématique du site.

La Ville de Marseille envisage de mettre à disposition auprès d'un partenaire privé, le bien immobilier dénommé « Villa Valmer » sis 271, Corniche Kennedy 13007 Marseille.

Ce projet sera entièrement privé et ne bénéficiera d'aucune participation financière de la Ville de Marseille.

Contexte Historique

La Ville de Marseille a acquis le bien en 1967, par échange de terrain avec l'État en vue de la construction d'un établissement scolaire, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 8 mars 1966.

Le site La Villa Valmer a été édifié en 1865, par l'architecte Condamin, sur commande d'un riche fabricant d'huile et négociant salonnais, Charles Gounelle. La Villa, dont les proportions et l'architecture font penser à un petit château plus qu'à une villa, portait à l'origine le nom de « Vague de la mer ». Elle est de style néorenaissance.

Sur son imposante façade à trois niveaux, les nombreuses fenêtres s'ouvrent sur l'immensité de la Méditerranée, elle se situe sur une colline qui part de la Corniche, et qui domine la rade de Marseille et les îles, notamment le château d'If et le Frioul. Pour y accéder, il faut passer par un parc public à la végétation abondante (palmiers, oliviers, pins d'Alep, chênes verts, pistachiers, lentisques ou encore arbousiers).

Le site comprend une bastide centrale de trois niveaux sur rez-de-chaussée et sous sol, avec de nombreuses fenêtres et un toit en ardoise, attenant à la bastide existe un bâtiment contemporain sur deux niveaux.

L'édifice central fait l'objet d'une préservation intégrale au titre du PLU et le site est compris dans un périmètre de protection des monuments historiques soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Désignation générale

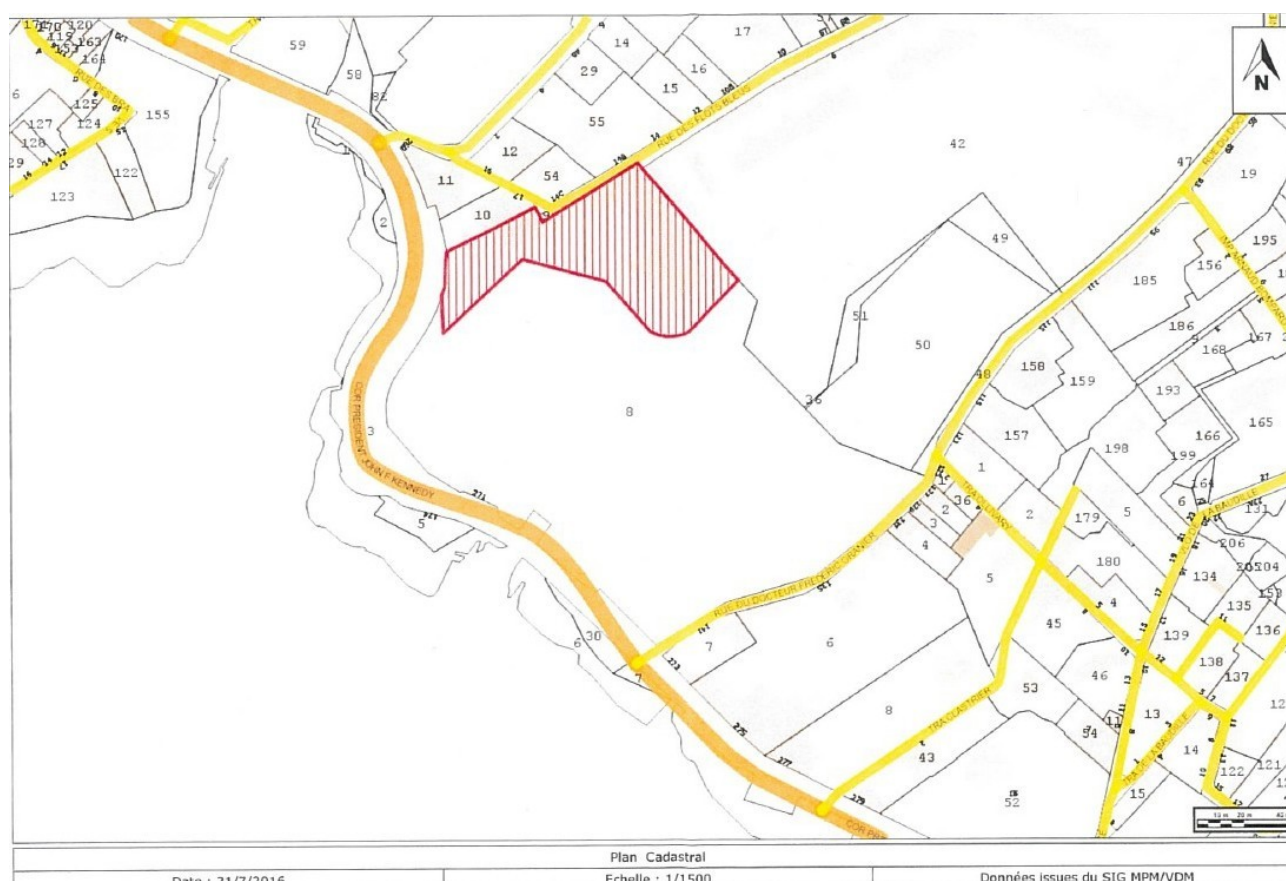
Situation juridique : domaine public communal

Montage juridique envisagé : Convention d'occupation du domaine public avec ou sans transfert de droits réels.

Nature du bien loué : Maison de maître de style renaissance de trois niveaux et bâtiment contemporain attenant de deux niveaux, ainsi qu'un espace vert paysager (vois le plan page 10 du document).

Désignation cadastrale : Quartier ENDOUME section n° E008 – 207830 E0050

Plan cadastral :



Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront fournir les éléments de candidature suivants :

Volet administratif

- Une lettre de présentation de l'équipe indiquant la composition du

groupement et l'identification de l'ensemble des partenaires, accompagnés des documents suivants : extrait Kbis à jours et bilan des 3 derniers exercices ou pièces comptables équivalentes justifiant d'une garantie financière à titre d'exemple.

- Principales références/réalisations illustrées sur les cinq dernières années
- Les composantes du montage juridique et financier entre les partenaires éventuels.
- Formulaire d'engagement à remplir et signer par une personne habilitée.

Note méthodologique et éléments financiers

Une note de présentation du projet, présentée au format A4, précisant :

- l'ambition et l'innovation du projet au regard des objectifs et des particularités du site (jardin public de la Villa Valmer),
- un tableau récapitulatif des locaux et des équipements prévus,
- les engagements détaillés en terme de développement durable,
- l'échéancier de réalisation des différents éléments du projet,
- Le budget prévisionnel détaillé du projet faisant apparaître très clairement le financement de l'investissement et du fonctionnement. Il est demandé de séparer le montant des travaux et le budget de l'exploitation du site, dans l'hypothèse de travaux.

S'agissant des données de fonctionnement, les périodes d'ouverture et les tarifications éventuelles devront être fournies.

Le compte d'exploitation prévisionnel devra s'étaler sur une durée minimale de 10 ans.

- Une proposition de loyer avec durée pour la mise à disposition du bien devra être formulée via le formulaire d'engagement ci-joint.

Éléments graphiques et plaquettes.

Un plan de masse avec accès, circulation, au 1/1000^e permettant de comprendre le fonctionnement du projet dans le site, et intégrant les espaces périphériques, accompagnera le projet.

Ces éléments seront à fournir sous la forme papier, en deux exemplaires, et sous clé USB (dans un format permettant les extractions de données et en format PDF).

Calendrier

Les offres comprenant le dossier de candidature – volet administratif, note méthodologique et éléments financiers et éléments graphiques, le formulaire d'engagement sont à remettre, en 2 exemplaires, avant le vendredi 10 février 2017 à 16h00 à l'adresse suivante :

Délégation Ville Durable et Expansion
Bureau B 459
40, Rue Fauchier
13233 Marseille Cedex 20

Cette remise peut se faire :

- par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt faisant foi)
- directement à l'adresse ci-dessus contre récépissé ; la remise directe pouvant s'effectuer jusqu'au 10 février à 16h00.

L'enveloppe devra porter les mentions :

« PROPOSITION DE MISE EN VALEUR DE LA VILLA VALMER 13007 »
« NE PAS OUVRIR »
« PERSONNEL ET CONFIDENTIEL »

Analyse des propositions

1 : Choix du candidat

La Ville de Marseille choisit librement le candidat en fonction des propositions reçues au vu des critères suivants :

- La qualité et le caractère innovant du projet du point de vue technique et économique (25% de la note)
- Le respect de la qualité historique, architecturale et emblématique du site ainsi que son intégration dans le site (25 % de la note) :
- Le renforcement de l'attractivité de la Ville (20%)
- Le montage juridique proposé incluant le montant de la redevance (10%)
- Les garanties financières présentées par le candidat (20 % de la note).

A l'occasion de l'examen des propositions, la Ville de Marseille se réserve le droit d'auditionner les équipes consultées afin qu'elles présentent leur projet. Les modalités de l'audition seront présentées ultérieurement.

La Ville de Marseille se réserve le droit d'interrompre le processus de consultation à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Néanmoins, dans un tel cas, la consultation peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

La Ville de Marseille n'aura pas à justifier de sa décision.

2. Délai de validité de la proposition formulée par l'opérateur.

La proposition est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal, sauf réception par le candidat d'une lettre de la Ville de Marseille, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de sa proposition.

Passé le délai de 6 mois suivant la date limite de dépôt de candidature et faute pour la Ville de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la Commune.