

GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET MARSEILLE – Secteur LA LAVE 1

Affaire n°201802009



**Date limite de remise des offres : 31 mai 2018 à 16 heures
heure locale.**

1- Contexte

L'Estaque devient à la fin du XIX^e siècle un village d'ouvriers d'usines (teintureries, fabrication de tuiles...) et une station balnéaire. Zone résidentielle d'environ 6 000 habitants, appréciée pour son ambiance, l'évolution de ce « village » de Marseille a longtemps été impulsée par l'industrialisation, et laisse donc de nombreux terrains en friche. Conscient de ces enjeux et de ce potentiel, la Charte Ville-Port a fait de ce secteur nord du littoral marseillais un segment ville-port à part entière dont la mutation et la dynamisation autour d'activités liées à la mer étaient à organiser.

Le secteur de l'Estaque est aujourd'hui le lieu de nouvelles dynamiques et d'une fréquentation renouvelée. Les réflexions pour améliorer son accessibilité, et implanter des activités économiques dynamiques et d'avenir sont nombreuses et diverses.

Le GPMM est propriétaire d'un foncier significatif sur cette zone, qui par sa situation de bord à quai dominant toute la rade marseillaise, et de terre-pleins associés est stratégique pour les développements envisagés. Il se situe à proximité directe et en continuité avec le secteur des deux projets industriels majeurs pour l'établissement que constituent l'élargissement de la passe Nord, et la mise en service de la forme 10 pour de la réparation navale industrielle.

En parallèle avec le lancement de ces projets industriels majeurs, il apparaît opportun de valoriser ce foncier et proposer une diversification sur les sites en interface aujourd'hui disponibles pour y développer des projets ville-port créateurs d'emplois de filières connexes à ses activités.

Le futur développement de cette zone est un des objectifs de la charte ville port et du projet stratégique 2014-2018 du GPMM.

A l'origine de la charte ville-port, une vision long terme a été développée concernant les bassins Est sous l'égide du Conseil de Surveillance à travers le rapport dit « Cousquer ». Placée sous la présidence de M. Yves Cousquer une commission a été missionnée en juillet 2011 par le Conseil pour définir les grandes orientations d'un plan de développement des bassins Est intégré au plan de développement urbain de Marseille et en particulier d'Euroméditerranée.

Négociée en 2012 la charte Ville-Port a été signée le 28 juin 2013 par des membres dits « fondateurs »: Etat, GPMM, EPAEM, Ville de Marseille, CUMPM, CG13, CRPACA et CCIMP. Processus au long cours et outil de concertation, elle pose les bases pour les prochains actes de développement commun, sur un périmètre élargi et dans une réflexion plus intégrée. Le chantier 3 de la charte ville-port s'attache à la réorientation des espaces mutables vers de nouvelles activités économiques. En parallèle, le Conseil Départemental 13 a engagé des études pour la requalification de la RD568, afin d'améliorer la desserte du secteur et de favoriser l'accessibilité de ces parcelles.

Au-delà de la forme 10, la bande littorale se décline en quatre grandes zones à redévelopper :

- Le secteur de Saumaty fait l'objet de contrats de longue durée au bénéfice de la métropole (port de pêche), de la ville de Marseille (marins pompiers) ou d'entreprises privées.
- Le port de plaisance de l'Estaque : le secteur du port de l'Estaque est amodié historiquement à 10 sociétés nautiques, qui regroupent environ 1 700 anneaux.
- Le secteur de Corbières est amodié à la ville de Marseille pour la plage et la base nautique, et à des entreprises privées par des conventions de longues durées dédiées à l'activité de plaisance.
- Le secteur de la Lave, dont une partie fait l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt, comprend des amodiations de durées variables, au bénéfice de la ville de Marseille (espace public Mistral), du ministère de la culture (DRASSM), d'associations à caractère social et d'entreprises privées. Cette zone comprend notamment le terminal de repli croisière de la Lave (zone de repli en cas de débarquement par chaloupes) sur 6 000 m².

Le site de La Lave est situé sur le domaine public portuaire du Grand Port Maritime de Marseille, au cœur du 16^{ème} arrondissement de la commune de Marseille, dans le quartier de l'Estaque. Cette

zone littorale assure une transition entre des fonctions économiques, urbaines et balnéaires. Ces espaces sont aujourd'hui largement en friche et nécessitent un total réaménagement pour y installer des fonctions économiques stratégiques liées à la mer autour d'un pôle entrepreneurial existant.

Le GPMM a la volonté de créer une zone tertiaire, scientifique et industrielle dédiée aux acteurs de la filière maritimo-portuaire, ainsi qu'un pôle de services ; cette zone a vocation à accueillir, entre autres, des activités économiques à dominante consacrée à la robotique de surface et sous-marine, les nouvelles technologies de l'économie bleue et l'environnement.

Afin de garantir les principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats, le GPMM a décidé de procéder au présent appel à manifestation d'intérêt en vue de la mise à disposition d'une première emprise « La Lave 1 » de ces terrains à aménager. Un plan de situation est joint en annexe 1. Par cette démarche, le GPMM entend favoriser l'émergence de projets compétitifs, et parfaitement intégrés dans l'environnement.

La présente consultation fait l'objet d'un appel public à concurrence publié sur le site internet du GPMM, ainsi que dans les publications suivantes : La Provence et TPBM.

2- Objet de l'appel à manifestation d'intérêt, descriptif de la zone et des emprises mises à disposition

2-1 Les objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) est destiné à accompagner la mutation de la parcelle « Lave 1 ».

L'AMI donne la possibilité aux candidats de se présenter seuls ou de se constituer en groupement, pour développer des projets cohérents, ambitieux, porteurs d'innovation, de valorisation de la façade maritime de la Ville et de performance économique.

Les objectifs de l'AMI sont les suivants :

- > Susciter de la part d'investisseurs d'horizons variés des projets diversifiés et compatibles entre eux, valorisant les atouts du site ;
- > Faire émerger des projets innovants s'inscrivant durablement dans leur environnement ;
- > Créer une identité architecturale forte pour la façade maritime nord de Marseille ;
- > Générer de nouvelles recettes domaniales pour le GPMM ;
- > Contribuer au rayonnement de Marseille, en lien avec ses racines maritimes et portuaires ;
- > Développer de nouvelles filières en lien avec la mer et créatrices d'emplois ;
- > Favoriser la visibilité de l'économie maritime, portuaire et logistique et de ses filières, notamment par le développement de la formation ;
- > Développer l'attractivité du territoire.

Les emprises et installations, objets du présent AMI, font partie du domaine public du GPMM et sont, à ce titre, soumises au Code général de la propriété des personnes publiques.

Le présent AMI ayant pour objectif de valoriser le patrimoine immobilier et foncier du GPMM, cette procédure ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

Le présent appel à manifestation d'intérêt aboutira à l'attribution au(x) lauréat(s), de conventions d'occupation temporaire du domaine public maritime ayant pour objet la mise à disposition d'une partie des emprises définies à l'article 2-2 du présent règlement, pour une durée déterminée, contre paiement d'une redevance.

Ces conventions seront soumises au régime de la domanialité publique, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Précarité du titre d'occupation, n'ouvrant pas droit à indemnité, ni droit à renouvellement au profit de l'occupant à l'expiration de son titre ;
- Révocabilité du titre d'occupation, notamment pour motif d'intérêt général ;
- Le cas échéant, possibilité de consentir des droits réels à l'Occupant, sur les constructions de nature immobilière réalisées par lui pendant la durée du titre.

Le présent règlement de la consultation précise les mesures préalables de publicité et de mise en concurrence permettant la sélection d'un ou plusieurs lauréats parmi les concurrents.

Ainsi, le présent règlement de la consultation :

- o Fixe les objectifs généraux recherchés par le GPMM et les principales conditions envisagées pour la mise à disposition des emprises concernées, détaille les éléments d'ordre réglementaire et technique et définit un cadre financier permettant aux candidats de formuler leurs offres ;
- o Fixe les conditions dans lesquelles la consultation se déroulera, détaille la forme des offres des candidats et leur contenu, et précise les critères de sélection au titre de la mise en concurrence ;
- o Comporte en annexes des documents techniques facilitant la compréhension du contexte qui ne sont pas d'ordre contractuel et sont donnés à titre d'information.

2-2 Descriptif des emprises

Les emprises sont situées sur le secteur de la Lave.

Elles consistent en une parcelle de 13 700 m² en façade maritime, 150 m linéaire de bords à quai et de plans d'eau sur une surface totale de 3 670 m². Ces emprises ont été gagnées sur la mer par apport de terre de remblais. Un tire à terre a été utilisé jusqu'en 2010 puis progressivement démantelé. Il ne reste à ce jour que le plan incliné menant à la mer.

Deux bâtiments industriels anciens de 1 128 m² et 723 m² sont présents sur le site.

Les orientations architecturales des projets présentés devront tenir compte de l'insertion urbaine et paysagère et de la mise en valeur du patrimoine existant sur l'emprise objet du présent AMI, et dans la continuité de ses abords directs (terminal de repli croisière).

La surface totale des emprises concernées par le présent appel à manifestation d'intérêt pourra être divisée en plusieurs parcelles à l'issue de la présente procédure.

Le GPMM se réserve en effet la possibilité :

- d'attribuer la totalité des emprises à un seul candidat se positionnant sur l'ensemble des 13.700 m² ; ou
- de procéder à un morcellement des parcelles en fonction des projets et, en particulier, en fonction des besoins exprimés par les candidats pour leurs activités ainsi que des investissements envisagés.

Chaque candidat devra donc indiquer dans son offre s'il entend se positionner sur la totalité ou sur une partie seulement des emprises décrites ci-dessus et, dans le second cas, préciser la surface nécessaire à la réalisation de son projet.

La sélection des projets par le GPMM sera effectuée selon les critères définis à l'article 5 du présent règlement, le cas échéant en fonction de la complémentarité des projets entre eux, de manière à atteindre les objectifs fixés à l'article 2-1 du présent règlement de la consultation.

Les emprises seront mises à disposition en l'état. L'ensemble des travaux de démolition ou de réhabilitation sera à la charge du (ou des) lauréat(s). Le plan masse de la parcelle concernée est joint en annexe 2.

2-3 Urbanisme, aménagements, réseaux, utilités, desserte routière

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur est celui de la commune de Marseille (version approuvée du 13 juillet 2017), la parcelle concernée se situe en zone UP1b.

Le(s) lauréat(s) devront se rapprocher des services d'urbanisme compétents (Commune et/ou Métropole) afin de prendre connaissance du PLU et s'y conformer si celui-ci est prescrit avant le dépôt de demande d'autorisation de construire.

Le(s) lauréat(s) feront leur affaire, sous leur propre responsabilité et à leur entière charge financière, des instructions réglementaires relatives à leurs projets en lien avec les services compétents, notamment toutes les demandes d'autorisations administratives préalables nécessaires à la réalisation de leurs projets.

a) Electricité

Le(s) lauréat(s) feront leur affaire du raccordement de leur parcelle au réseau de distribution implanté à proximité en prenant attache auprès du gestionnaire de réseau. Le choix du fournisseur d'énergie est libre. Le raccordement se fera à la charge et aux frais du (des) lauréat(s). Il existe un poste de transformation électrique désarmé sur le site, dédié directement à l'espace concerné.

b) Télécoms

Le(s) lauréat(s) feront leur affaire du raccordement de leurs parcelles au réseau télécom implanté à proximité en prenant attache auprès de l'opérateur de leur choix. Ce raccordement se fera à la charge et aux frais du (des) lauréat(s).

c) Eau potable

Le(s) lauréat(s) feront leur affaire du raccordement de leurs parcelles au réseau de distribution d'eau potable. Ce raccordement sera à la charge et aux frais du (des) lauréat(s). A ce jour, la parcelle est desservie par le réseau de la Ville de Marseille.

d) Eaux pluviales et ruissellements

Le(s) lauréat(s) feront leur affaire du raccordement de leurs parcelles au réseau public et s'assureront par la conception et la réalisation de leurs installations du bon écoulement et de la conformité des eaux de rejet vers le réseau de collecte. Ce raccordement sera à la charge et aux frais du (des) lauréat(s).

e) Assainissement - Eaux Usées

Le(s) lauréat(s) feront leur affaire du raccordement de leurs parcelles au réseau public et devront s'assurer par la conception et la réalisation de leurs installations du bon écoulement des eaux de rejet vers le réseau de collecte public, si besoin en prévoyant des équipements de relevage. Ce raccordement au réseau public et tous les équipements associés (notamment relevage) seront réalisés par le(s) lauréat(s) à leur charge et à leurs frais. Les locaux présents sur le site sont raccordés au réseau d'assainissement de la Ville de Marseille au moyen de différentes stations de relevage non fonctionnelles.

f) Desserte routière

Il existe, à ce jour, une desserte routière (VL, PL) à partir de la route départementale 568. Il appartiendra au(x) lauréat(s) d'organiser les dessertes internes à l'intérieur de la (ou des) parcelles amodiées, à leurs frais. Des réflexions sont d'ores et déjà engagées avec le Conseil Départemental pour créer un giratoire et modifier l'accès à ces espaces. Des espaces « non aedificandi » seront préservés par le GPMM pour permettre la réalisation de cet aménagement.

Nota

L'ensemble des raccordements aux réseaux publics seront réalisés par le(s) lauréat(s) à leurs entières charges à la fois techniques et financières, et devront préalablement être soumis à l'avis et à l'approbation des services du GPMM.

2-4 Les conditions de mise à disposition

a) Conditions contractuelles

Le GPMM envisage de mettre à disposition les emprises décrites à l'article 2-2 du présent document, sur la base d'une ou plusieurs convention(s) d'occupation temporaire pour une durée à définir en fonction de la durée de l'amortissement financier des investissements de nature immobilière proposés par chaque candidat dans son projet.

Il est précisé que le GPMM n'envisage pas de vendre ces terrains.

Les activités autorisées sur l'emprise sont les suivantes :

- Multi-activités liées à l'économie bleue, en particulier, les activités d'innovations technologiques, de formation et de recherche.

La constitution d'une filière technologique en lien avec les activités maritimes sera appréciée dans le cadre de cette consultation, en vue d'aboutir à un projet d'ensemble permettant d'accueillir les différentes composantes d'un écosystème d'entreprises en synergie.

Le GPMM exclut que l'activité exercée sur l'emprise puisse porter sur :

- Un usage exclusivement de bureaux ;
- Une activité exclusivement tournée vers le loisir ;
- Un usage exclusivement commercial.

Par ailleurs, les candidats ne devront pas proposer les activités/programmes exclu(e)s suivants, et devront garantir leur inexistence, sur l'ensemble de la parcelle (terre-plein et plan d'eau) :

- Casino / salle de jeux / machines à sous ;
- Boîte de nuit au sens d'établissement ou local recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée ;
- Projet dédié au logement ou à des locaux à usage d'habitation (les projets comprenant une part d'hôtellerie étant toutefois envisageables).

Le montant de la redevance annuelle sera proposé par les candidats dans leur offre. Les candidats devront toutefois respecter le prix plancher 2018 de :

- Terre-plein : 15,72 euros par m² et par an hors taxes.
- Quai : 526 euros par ml et par an hors taxes.
- Plan d'eau : 15,24 euros par m² et par an hors taxes.

Le candidat intégrera dans son offre une proposition de redevance complémentaire liés à la surface de plancher construite (€ HT / m² SDP).

La redevance sera révisable annuellement selon l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (ICC). L'indice qui servira de référence sera : 1664 (2ème trimestre 2017).

b) Etat des terrains – obligations du (des) lauréat(s)

Pour l'ensemble de l'emprise, le GPMM mettra à disposition les terrains dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.

Chaque lauréat fera son affaire personnelle des travaux, constructions et aménagements à réaliser dans les emprises mises à sa disposition aux fins d'y exercer l'activité autorisée. De même, l'ensemble des conséquences éventuelles des travaux réalisés par le(s) lauréat(s) seront à sa (leur) charge exclusive.

Le(s) futur(s) lauréat(s) feront leur affaire personnelle de la réglementation à observer et des autorisations nécessaires à l'exercice de leur activité et à la réalisation de leur projet de construction.

Le GPMM ou, le cas échéant, le gestionnaire désigné des services communs refacturera au(x) lauréat(s) les charges communes afférentes.

Le GPMM, transmettra au(x) lauréat(s) les informations utiles en sa disposition en matière géotechnique et de pollution des sols.

En fin de convention, les terrains seront restitués au GPMM libres de toute occupation, en leur état initial, sauf accord contraire du GPMM.

3- Organisation de la consultation

3-1 Mise à disposition du dossier

Dès la publication de l'avis de mise en concurrence, le dossier de consultation sera téléchargeable gratuitement à l'adresse suivante :

<http://www.marches-publics.gouv.fr>, rubrique « consultations en cours »,

N° Affaire : 201802009

3-2 Questions complémentaires

Les renseignements complémentaires, d'ordre technique ou administratif, peuvent être obtenus en adressant quinze (15) jours calendaires au moins avant la date limite de réception des propositions une demande :

- par écrit à l'adresse suivante :

GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE
Mission Projets et Filières
M. François Lasbleiz
23 Place de la Joliette
C.S. 81965
13226 MARSEILLE cedex 02

- Par le biais de la plate-forme de dématérialisation des procédures du GPMM :
<http://www.marches-publics.gouv.fr>

Dans un souci de transparence et d'égalité de traitement entre les candidats, les réponses seront disponibles en libre accès à tous les candidats sur la plate-forme de dématérialisation des procédures du Grand Port Maritime de Marseille : www.marches-publics.gouv.fr

3-3 Visite des sites

Les candidats qui le souhaitent auront la possibilité de visiter le site.

Les rendez-vous pour ces visites sont à prendre au plus tard quinze (15) jours avant la date limite de remise des propositions auprès du GPMM :

M. ERIC CLOATRE
Téléphone : 04 91 39 41 69, E-mail : eric.cloatre@marseille-port.fr

Ou

Mme SOPHIE CHOQUELL

Téléphone : 04 91 39 52 30, E-mail : sophie.choquell@marseille-port.fr

3-4 Modification de détail

Le GPMM se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au présent dossier de consultation, qui ne donneront pas lieu à une prolongation du délai.

Si des modifications importantes au dossier de consultation devaient être apportées, le GPMM prolongera la durée pour une période adaptée à l'importance des modifications et à leur incidence sur l'élaboration par les candidats de leur dossier de candidature et/ou d'offre. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Le GPMM se réserve également le droit de prolonger la durée de la consultation.

3-5 Modalités de transmission des propositions

La transmission par voie électronique n'est pas autorisée.

Les réponses au présent appel à manifestation d'intérêt doivent être envoyées à l'adresse suivante, par courrier recommandé avec accusé de réception :

GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE

Activité Marchés publics

23 Place de la Joliette

CS. 81965

13226 MARSEILLE cedex 02

Les réponses peuvent également être remises en mains propres contre récépissé à l'adresse suivante :

GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE

Activité Marchés publics – Auprès de Mme Delphine RAYNAUD

23 Place de la Joliette (rez-de-chaussée)

13002 MARSEILLE

Du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Les dossiers devront être présentés à l'intérieur d'une enveloppe cachetée destinée à l'expédition, portant la mention suivante :

« Appel à Manifestation d'Intérêt : L'Estaque la LAVE 1 »

Affaire n° 201802009

Ne pas ouvrir »

L'enveloppe cachetée comprendra elle-même les documents exigés par le présent règlement de la consultation, regroupés en enveloppes de la manière suivante :

- Le sous-dossier de candidature, dans une enveloppe intérieure portant la mention suivante :

« Appel à Manifestation d'Intérêt : L'Estaque La LAVE 1

Affaire n° 201802009

Sous-dossier de candidature

Ne pas ouvrir »

- Le sous-dossier d'offre, dans une enveloppe intérieure portant la mention suivante :
**« Appel à Manifestation d'Intérêt : L'Estaque La LAVE 1
Affaire n° 201802009
Sous-dossier d'offre
Ne pas ouvrir ».**

Les dossiers de réponse des candidats devront être remis au Grand Port Maritime de Marseille au plus tard le **31 mai 2018 à 16h00 (heure locale)**.

Les propositions parvenues après la date et l'heure définies ci-dessus ne seront pas examinées.

3-6 Contenu des dossiers de réponse

Les candidats devront présenter un dossier formalisant leur(s) projet(s). Chaque dossier de réponse doit être composé de 2 sous-dossiers, dont le contenu est décrit aux articles 3-6-1 et 3-6-2 ci-dessous.

Chaque dossier devra comporter les documents suivants listés ci-dessous, rédigés en français sur papier et sur support physique informatique (clef USB, CD...).

3-6-1 - Sous dossier de candidature :

Le sous-dossier de candidature comportera l'ensemble des éléments permettant d'apprécier la capacité du candidat, en termes de compétences et de moyens, à développer le projet envisagé.

Il doit comprendre les éléments suivants :

- a) Lettre de candidature signée par le représentant habilité de la société candidate ou du groupement

Cette lettre devra permettre d'identifier le candidat (nom commercial et dénomination sociale, adresses de son établissement et éventuellement de son siège social, adresse électronique, numéros de téléphone et de télécopie et numéro SIRET, ou numéro de TVA intracommunautaire pour les sociétés non françaises) ainsi que, le cas échéant, les différentes sociétés apparaissant dans le dossier de candidature. Elle comportera un résumé du projet présenté.

Elle sera accompagnée des pièces suivantes :

- Présentation générale du candidat (activités, organisation, actifs,...), qui pourra prendre la forme d'une brochure publicitaire ou promotionnelle.
- Extrait Kbis du candidat ou de chaque membre du groupement le cas échéant, ou document équivalent.

L'ensemble des documents remis par le candidat devra être rédigé intégralement en langue française. Il est toutefois admis que ne soient pas traduits en langue française les documents de présentation générale des entreprises du groupement du candidat, s'il s'agit de brochures de communication courante éditées indépendamment du présent appel à manifestation d'intérêt.

- b) Déclaration sur l'honneur

Le candidat devra retourner la déclaration jointe en annexe 3 permettant d'attester du respect de la réglementation sur les interdictions de soumissionner ou aux règles du code du travail signée.

- c) Forme et habilitation à engager le candidat

Ce document précisera les liens juridiques entre les différentes sociétés apparaissant dans le dossier de candidature – notamment la forme juridique adoptée par le candidat (candidature isolée ou groupement) et le rôle de chacun des opérateurs économiques dans la mise en œuvre du projet.

Il devra indiquer les personnes physiques habilitées à engager le candidat (ou les membres du groupement, le cas échéant), et être accompagné, le cas échéant, de la preuve de cette habilitation si le signataire de la lettre de candidature n'est pas le représentant légal de la société.

En cas de groupement, la forme souhaitée par le GPMM est un groupement conjoint avec mandataire solidaire. Si le groupement lauréat de la consultation revêt une forme différente, il pourra se voir contraint d'assurer sa transformation pour se conformer au souhait du GPMM tel qu'indiqué ci-dessus.

La composition du groupement ne pourra évoluer au cours de la consultation.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs propositions en agissant à la fois : en qualité de candidats individuels et en qualité de membres d'un ou plusieurs groupements.

d) Note sur la capacité financière

Cette note devra présenter les capacités financières du candidat (et le cas échéant celles des membres du groupement) à réaliser le projet présenté, et devra comprendre toutes les pièces utiles à l'appréciation de ces capacités (capitaux propres, capacité d'autofinancement, garanties mobilisables...).

Elle devra au minimum préciser, sur les trois derniers exercices disponibles, le chiffre d'affaires global réalisé par le candidat sur ses différents sites d'exploitation, et le chiffre d'affaires hors taxes correspondant aux activités envisagées par le candidat dans sa proposition.

e) Note présentant les compétences techniques et professionnelles à développer le projet

Ce document précisera :

- d'une part, l'organisation, les moyens techniques et les moyens humains (effectifs, compétences détenues dans le domaine d'activité considéré et en matière de montage de projets similaires) que le candidat entend mettre en œuvre pour réaliser son projet et pour en assurer l'exploitation et la viabilité économique sur la durée de la mise à disposition des terrains ;
- d'autre part, les références dont il dispose concernant son positionnement actuel sur le marché national et/ou international ; ou, la liste de ses réalisations en rapport avec le projet proposé, au cours des 5 dernières années ou en cours. Pour chacune de ces opérations, le candidat indiquera la nature du projet, son rôle dans la mise en œuvre de ce dernier, le montant des investissements, les dates de réalisation et de mise en service.

Nota :

Pour justifier de ses capacités professionnelles, techniques et financières le candidat peut demander que soient également prises en compte les capacités professionnelles techniques et financières d'un ou plusieurs opérateurs économiques membres de son groupement. Dans ce cas, le candidat produira les mêmes renseignements concernant ces opérateurs que ceux qui lui sont demandés dans le dossier de candidature ainsi qu'un engagement écrit ou une lettre d'intention de ces opérateurs pour justifier qu'il dispose de leurs capacités techniques et économiques.

Si le candidat, pour une raison motivée, est dans l'impossibilité de produire, pour justifier de sa situation personnelle, de sa capacité technique ou de sa capacité financière, l'un des renseignements ou documents demandés dans le présent article, il devra en justifier, par tout moyen approprié, et produire des documents susceptibles d'être considérés comme équivalents à ceux exigés pour justifier de ses capacités. L'examen de la candidature se fera alors sur la base des renseignements fournis.

Le candidat établi dans un Etat autre que la France dispose de la faculté de présenter tout document similaire ou équivalent dans son pays d'origine à ceux demandés au présent article, et prouver sa capacité technique, professionnelle, économique et financière par tout moyen approprié.

3-6-2 - Sous dossier d'offre :

Ce sous dossier devra décrire précisément le projet présenté par le candidat et devra comprendre les éléments suivants :

- Descriptif du projet : type d'activité, nombre d'emplois directs créés, modèle économique, trafic de véhicules et flux de marchandises induits ;
- Surface nécessaire au développement du projet, et sa localisation sur l'emprise de La Lave le cas échéant ;
- Plan masse du projet ;
- Description des aménagements, installations et constructions projetés, et du sort des installations existantes. Le candidat devra préciser les orientations architecturales de son projet, tenant compte de l'insertion urbaine et paysagère et de la mise en valeur du patrimoine existant sur l'emprise objet du présent AMI, et dans la continuité de ses abords directs (terminal de repli croisière) ;
- Engagements en matière de développement durable ;
- Montant de l'investissement du projet ;
- Calendrier des travaux ;
- Plan de financement, et garanties financières permettant de sécuriser le projet ;
- Business Plan sur la durée souhaitée du contrat ;
- Offre financière sur le loyer intégrant le prix au m² de la redevance plancher, et le prix au m² de la redevance complémentaire en fonction de la surface de plancher construite, exprimés en euros hors taxes. Cette proposition de prix devra respecter les prix « plancher » détaillés à l'article 2-4 a) du présent règlement.

4- Critères de recevabilité des candidatures

Les critères relatifs à la sélection des candidatures sont :

- les capacités techniques, professionnelles du candidat en rapport avec les activités et le projet qu'il souhaite développer ;
- la justification d'une surface financière compatible avec le portage du projet, notamment au regard des caractéristiques et de l'importance des travaux envisagés, des investissements et des charges financières à assumer pendant l'exploitation ;
- l'absence de toute dette et de tout litige en cours avec le GPMM.

5- Critères de jugement des offres (20 points)

a) La qualité du projet, son caractère innovant et durable (6 points), appréciés notamment au regard :

- > De la pertinence et de la cohérence du projet, de la création d'emplois et des perspectives de développement économique apportées par le projet au territoire, notamment dans la filière de l'économie maritime au sens large.
- > De la valorisation des bords à quais et des plans d'eau pour des activités liées à l'économie maritime scientifique, à la formation et à l'innovation.
- > Des engagements en matière de développement durable : y compris les procédés de construction, le choix responsable des matériaux, la performance en termes de consommation d'énergie, de fluides et l'innovation environnementale.

b) La création de valeur pour le GPMM (6 points), appréciée notamment au regard :

- > Du prix proposé pour la redevance d'occupation annuelle versée au GPMM (exprimé en euros hors taxes par m²) ;
- > Du prix proposé pour la redevance complémentaire en fonction de la surface de plancher construite (exprimé en euros hors taxes par m²) ;
- > De la durée du contrat (en nombre d'années) ;

c) La crédibilité technique et financière du projet (5 points), appréciée notamment au regard:

- > Du niveau de garanties financières apportées au GPMM notamment pour sécuriser le versement de la redevance d'occupation annuelle et capitalisée: ces garanties pourront prendre la forme de garanties à première demande, garanties maison-mère, caution bancaire ou tout autre engagement ferme permettant de sécuriser le projet (mécanisme de pénalités, etc.) ;
- > De la solidité et de la pertinence du business plan du projet ;
- > De la qualité et la solidité des partenariats financiers ;
- > De l'adéquation des moyens proposés à l'ambition et la mise en œuvre du projet ;

d) Mise en valeur des espaces (3 points), appréciée notamment au regard :

- > De la valorisation du caractère maritime et emblématique du site ;
- > De la complémentarité et de la pertinence économiques des activités et usages proposés, et leur adéquation aux objectifs définis à l'article 2-1 du présent règlement de la consultation ;
- > De la mise en valeur de la façade littorale de Marseille, notamment au travers des orientations architecturales considérées, de l'insertion urbaine et paysagère et de la mise en valeur du patrimoine existant.

6- Procédure de sélection des candidats

La procédure se déroulera selon les étapes suivantes :

Etape 1 : analyse de la recevabilité des candidatures.

La première phase d'analyse portera sur l'examen des compétences des candidats, au vu du sous-dossier de candidature présenté.

Lors de l'ouverture des dossiers, si le GPMM constate que des pièces dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, il pourra laisser aux candidats la possibilité de compléter leur dossier de candidature dans le délai fixé par le GPMM.

Les candidats qui produisent des dossiers ne comportant pas les pièces mentionnées à l'article 3.6.1. du présent règlement, le cas échéant après demande de compléments, ne seront pas admis à participer à la suite de la consultation.

La recevabilité des candidatures sera appréciée selon les critères définis à l'article 4 du présent règlement de la consultation.

A l'issue de cette première phase d'examen de la recevabilité des candidatures, le GPMM dressera la liste des candidats ayant présenté une candidature recevable, et dont le dossier d'offre sera jugé lors de l'étape 2, suivant les modalités ci-dessous.

Etape 2 : jugement des offres.

Chacune des offres remises par les candidats sélectionnés à l'issue l'étape 1 (analyse de la recevabilité des candidatures) sera examinée sous l'angle de sa conformité à l'égard des dispositions du présent document. Les offres inappropriées seront écartées.

Le jugement des offres se déroulera en deux temps.

Dans un premier temps, une commission composée de salariés du GPMM procédera à l'analyse comparée des offres recevables sur la base des critères énumérés à l'article 5 du présent document.

Cette commission pourra auditionner les candidats et demander la production de pièces ou informations complémentaires pour éclairer son analyse. Elle rédigera un rapport, à l'issue de ses travaux d'analyse, se concluant par un classement des projets au regard des critères de jugement définis à l'article 5.

A l'issue des travaux de la commission d'analyse, le GPMM arrête la liste des vingt candidats maximum avec lesquels sera engagée la négociation, en vue de la conclusion de la (des) convention(s) d'occupation temporaire, conforme aux engagements formulés dans leurs offres.

Un éventuel dialogue compétitif sera entamé avec les candidats afin d'optimiser les offres et faciliter la complémentarité des différents projets entre eux.

Dans ce cas de figure, une nouvelle remise des offres finalisées devra être effectuée.

A l'issue de cette négociation, le jugement des offres négociées sera réalisé par la commission, selon les critères définis au présent règlement, et un ou plusieurs lauréat(s) sera(ont) proposé(s) au Directoire du GPMM, en vue de l'approbation des termes principaux du(des) contrat(s) à passer avec le(s) lauréat(s).

A l'issue de l'étape précédente, la (les) convention(s) seront mises au point et signées entre le GPMM et le(s) lauréat(s) de la consultation.

7- Abandon de la procédure

Dans le cas où aucune candidature ou aucune offre ne serait reçue, ou lorsque seules des candidatures irrecevables ou des offres inappropriées seraient reçues, le Directoire du GPMM se réserve la possibilité de déclarer infructueux le présent appel à manifestation d'intérêt. Dans ce cas, le GPMM se réserve la possibilité d'engager des négociations de gré à gré avec les candidats dont la candidature a été jugée recevable à l'issue de l'étape 1 décrite à l'article 6 ci-dessus.

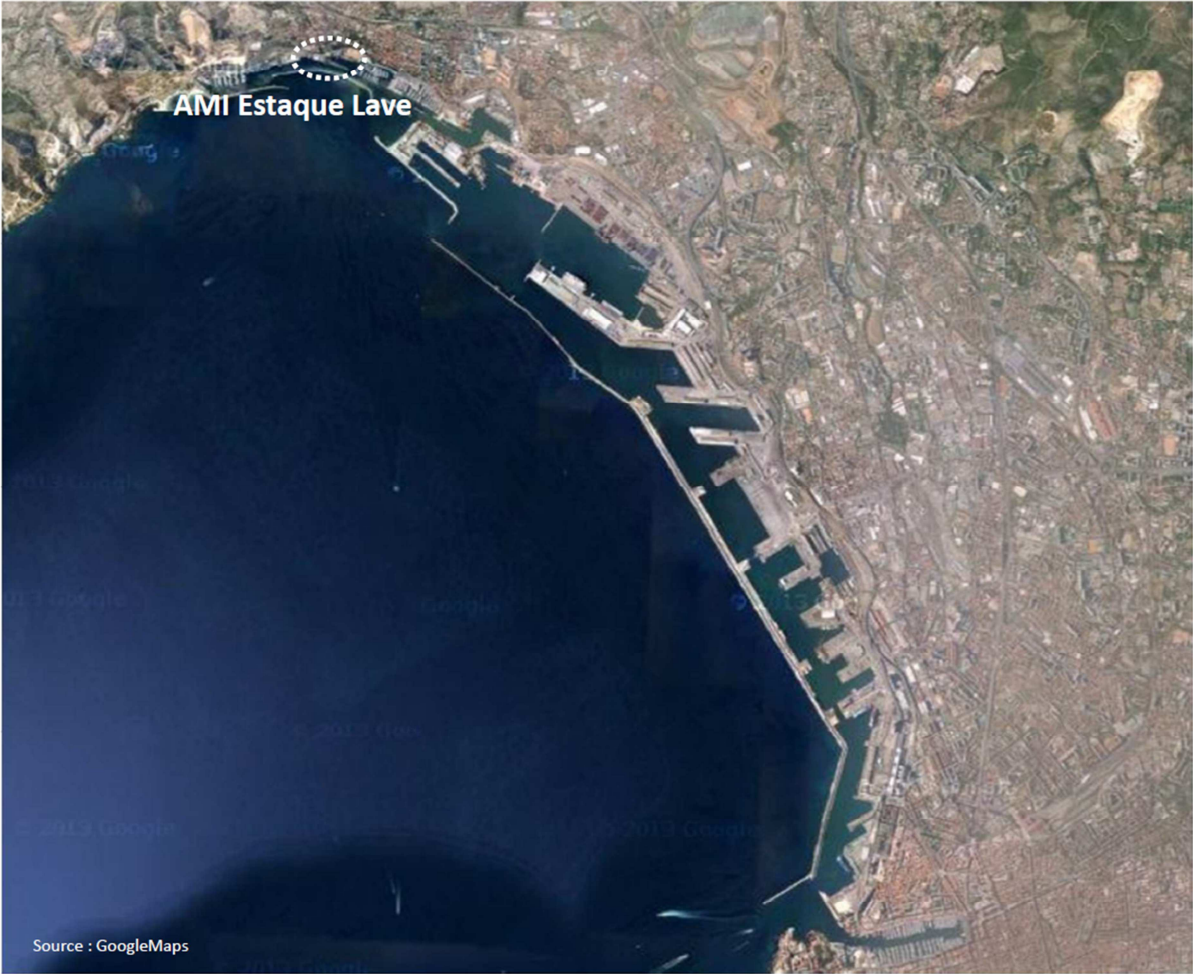
Le projet résultant de telles négociations et concrétisant un éventuel accord sur une base raisonnablement proche des éléments demandés par le Grand Port Maritime de Marseille dans le présent document, sera ensuite soumis au Directoire pour approbation.

Le GPMM se réserve en outre la faculté de ne pas donner suite à la présente consultation pour quelque raison que ce soit et ce, à tout moment de la procédure. Une telle décision, qui relève de la seule appréciation du GPMM, ne donnera lieu à aucune indemnité.

8- Durée de validité des offres

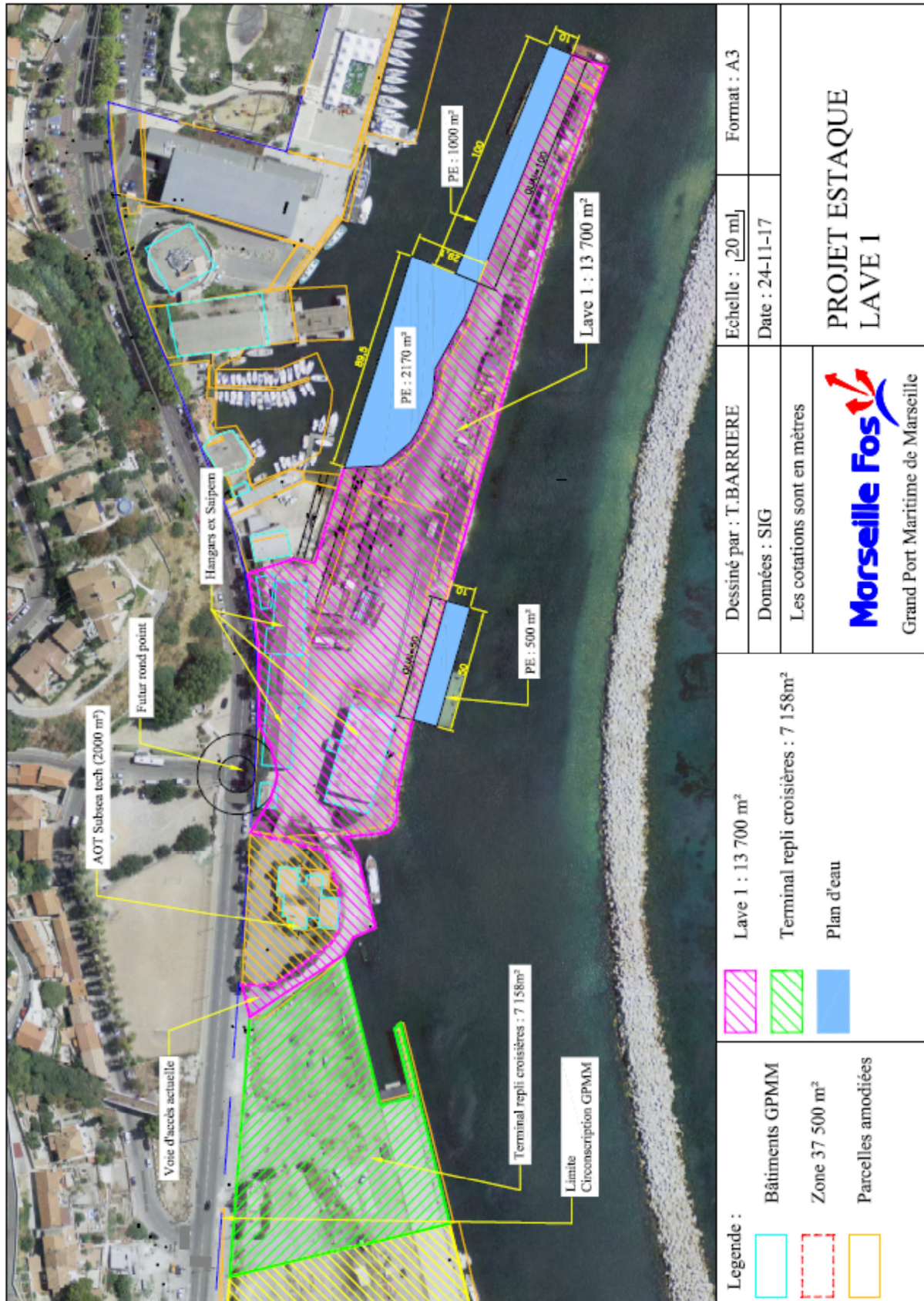
La durée de validité des propositions des candidats est de 24 mois à compter de la réception des propositions par le GPMM.

ANNEXE 1 : Plans de situation





ANNEXE 2 : Plan masse de la parcelle



ANNEXE 3 : Déclarations sur l'honneur (à joindre au dossier de candidature)

Le candidat individuel, ou chaque membre du groupement, déclare sur l'honneur :

a) Condamnation définitive :

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 225-1, 226-13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L. 2339-2 à L. 2339-4, L. 2339-11-1 à L. 2339-11-3 du code de la défense et à l'article L. 317-8 du code de la sécurité intérieure, ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union européenne ;

- ne pas être exclu des marchés publics, à titre de peine principale ou complémentaire prononcée par le juge pénal, sur le fondement des articles 131-10 ou 131-39 du code pénal ;

b) Lutte contre le travail illégal :

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L. 8221-1, L. 8221-3, L. 8221-5, L. 8231-1, L. 8241-1, L. 8251-1 et L. 8251-2 du code du travail, ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union européenne ;

- ne pas faire l'objet d'une mesure d'exclusion ordonnée par le préfet, en application des articles L. 8272-4, R. 8272-10 et R. 8272-11 du code du travail ;

c) Obligation d'emploi des travailleurs handicapés ou assimilés : être en règle, au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés ;

d) Liquidation judiciaire : ne pas être soumis à la procédure de liquidation judiciaire prévue à l'article L. 640-1 du code de commerce, ne pas être en état de faillite personnelle en application des articles L. 653-1 à L. 653-8 du même code, et ne pas faire l'objet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ;

e) Redressement judiciaire : ne pas être admis à la procédure de redressement judiciaire instituée par l'article L. 631-1 du code de commerce ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, ou justifier d'une habilitation à poursuivre ses activités pendant la durée prévisible de la convention d'occupation temporaire du domaine public à conclure avec le GPMM ;

f) Situation fiscale et sociale : avoir, au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, souscrit les déclarations lui incombant en matière fiscale et sociale et acquitté les impôts et cotisations exigibles à cette date, ou s'être acquitté spontanément de ces impôts et cotisations avant la date du lancement de la présente consultation ou avoir constitué spontanément avant cette date des garanties jugées suffisantes par le comptable ou l'organisme chargé du recouvrement ;

g) Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes :

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées à l'article L. 1146-1 du code du travail ;

- avoir, au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, mis en œuvre l'obligation de négociation prévue à l'article L. 2242-5 du code du travail ou, à défaut, avoir réalisé ou engagé la régularisation de cette situation à la date de la soumission.

Date :

Signature du candidat ou de chacun des membres du groupement :