



AMO pour des études urbaines de valorisations foncières

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Accord-cadre à bons de commandes

1. Contexte :

La Ville de Marseille s'est engagée dans une ambitieuse politique de valorisation foncière. La valorisation d'un bien foncier ou immobilier peut s'effectuer par sa cession en l'état, par sa cession avec un projet de transformation permettant de maximiser l'usage et la valeur, ou bien par sa restructuration en vue de dégager une meilleure efficacité, via notamment des appels à manifestation d'intérêt ou appels à projets.

La restructuration concerne en particulier tous actifs immobiliers et fonciers, en poursuite d'usage ou les immeubles vacants quel que soit leur état. Elle peut passer par un changement d'affectation, par une démolition-reconstruction, une extension ou au contraire une diminution des surfaces, par une diversification de la programmation.

Elle doit au préalable s'assurer de la faisabilité du projet dans un secteur urbain circonscrit, de la réalité économique des orientations et des règles prescrites dans les documents cadres de référence réglementaires, urbains, architecturaux, paysagers, environnementaux, et déterminer les marges de manœuvre au travers de l'ajustement du « temps opérationnel » en lien avec la complexité de traitement des fonciers.

Ces études permettront d'alimenter les réflexions partenariales pour des projets d'aménagement portant sur le territoire communal.

La Ville de Marseille souhaite pour se faire recourir à une AMO spécialisée en études urbaines pré-opérationnelles.

2. Objet :

Le présent marché a pour objet la réalisation de différentes études stratégiques portant sur des secteurs urbains, ou des ensembles fonciers potentiellement maîtrisés par la Ville de Marseille, destinées à éclairer la prise de décision de la collectivité en matière de projet de développement et / ou de requalification. Ces propositions doivent être conduites dans un délai court, en s'appuyant sur les données et/ou les études existantes.

Ce marché a également pour vocation de conseiller la ville dans sa réflexion stratégique lors de l'élaboration et la réalisation du projet.

3. Contenu de la Mission :

La mission confiée au prestataire comprend 5 volets distincts, visant la réalisation de :

- Représentations cartographiques des enjeux urbains
- Notes de positionnement portant sur une thématique architecturale et l'analyse d'un projet d'aménagement établi par un tiers
- Consultations publiques : information du public impacté, prise en compte des acteurs de terrains, assistance à l'animation et à la réalisation de document de synthèse des études.
- Études programmatiques consistant à déterminer des tests de capacité constructifs à la parcelle ou au regroupements de parcelles sur des fonciers bâtis ou non bâtis et selon les orientations programmatiques proposées par l'équipe dans le cadre de la mission, élaboration des budgets prévisionnels, selon 3 scénarios maximum
- Assistance à la passation des procédures de mise en concurrence, avec constitution des dossier de site inclus dans le dossier de consultation d'appels à projets relatifs à la valorisation des fonciers ciblés, puis

analyse financière, technique, architecturale et urbaine des offres remises dans le cadre de consultations,

3.1 la définition cartographique des secteurs à enjeux

Le prestataire produira des représentations cartographiques et schématiques des enjeux urbains associant les emprises foncières maîtrisées par la Ville et des dynamiques d'aménagement à l'échelle de la Ville, en appui du SIG et des données existantes.

• La réalisation d'un ensemble cartographique qui s'attachera à présenter essentiellement:

➤ à l'échelle du grand territoire :

- la dynamique de développement urbain à l'échelle du territoire communal,
- sa déclinaison par secteurs géographiques ou thématiques à enjeux,
- le repérage des emprises foncières significatives propriété de la Ville de Marseille

➤ à l'échelle du quartier :

- les principales composantes urbaines, bâties, viaires, programmatiques et paysagères ainsi que les orientations d'aménagement envisagées par les politiques publiques

- **La réalisation de supports de communication**

Elle aura pour objectif la création de supports de communication sous format PowerPoint ou équivalent

Ces présentations regrouperont des éléments graphiques réalisés dans le cadre des missions du présent marché, complétés d'éléments rédactionnels.

Les livrables : Les cartes et PowerPoint seront harmonisés selon des principes de composition graphiques proposés par le prestataire et validés par le maître d'ouvrage. Le rendu sera réalisé en format numérique (fichiers sources et pdf) et sur support papier A3 ou A4 broché en 3 exemplaires.

Durée de la mission (concernant l'échelle du grand territoire et du quartier) : 10 jours ouvrés à compter du lendemain du jour de la notification du bon de commande.

3.2 les notes de positionnement

Elles consistent à enrichir la réflexion sur la définition des stratégies programmatiques et le confortement de l'aide à la décision dans l'optique du développement d'une ville harmonieuse

Le prestataire produira une note de positionnement sur :

- une thématique d'actualité architecturale, urbaine, paysagère ou relative à la mobilité, alimentée par un benchmark national et international,
- l'analyse technique d'un projet d'aménagement ou d'infrastructure au stade esquisse établi par des tiers.

Les livrables : Les notes de positionnement seront illustrées et harmonisées selon des principes de composition graphiques proposés par le prestataire et validés par le maître d'ouvrage. Le rendu d'un maximum de 20 pages sera réalisé en format numérique (fichiers sources et pdf) et sur support papier A4 broché en 3 exemplaires.

Durée de la mission : 15 jours ouvrés à compter du lendemain du jour de la notification du bon de commande.

3.3 les études de faisabilités

Le prestataire établira une étude de faisabilité sur une emprise foncière au sein de secteurs géographiques en mutation précisée par le maître d'ouvrage.

Cette étude aura pour objet d'évaluer selon 3 scénarios pour différents types de programmes et d'implantation, la capacité constructive pour un terrain nu ou pour la restructuration d'ensembles bâtis existants et de s'assurer de la faisabilité technique et économique au regard des contraintes du site.

Celle-ci comportera notamment les éléments suivants :

- une note d'analyse urbaine comprenant la présentation du contexte général et des enjeux du site,
- la définition de l'emprise foncière dédiée au programme immobilier en tenant compte de l'ensemble des servitudes d'utilité publique et emplacements réservés et inscrits au PLUi, ainsi qu'une analyse de diagnostics bâtementaires.
- des propositions d'orientations programmatiques ainsi qu'une estimation de la surface de plancher constructible (SDP) par type de programme (logements, bureaux, commerces, etc.) sur le foncier en prenant en compte l'ensemble des dispositions réglementaires.
- le rappel des dispositions réglementaires applicables sur le site et par type d'orientations programmatiques,
- si les orientations programmatiques nécessitent pour sa cohérence l'acquisition d'un foncier au sein du périmètre validé par la Ville, le prestataire déterminera un bilan prévisionnel sommaire permettant de déterminer le prix du foncier admissible, précédé d'une étude de dureté foncière.

Le volet technique de l'étude sera notamment composé de:

- l'insertion volumétrique de chaque scénario dans le contexte urbain et paysager, (en axonométrie, plan et coupe),
- l'organisation et la répartition du ou des programmes sur le terrain (en axonométrie, plan, et coupe),
- l'emprise au sol, les hauteurs et les alignements des constructions prévues (prospects, recul, etc.) avec les faisabilités de raccordements aux VRD
- la délimitation et les caractéristiques des espaces de pleine terre,
- les principes d'accessibilité, de circulation et de stationnement avec l'intégration des mobilités douces
- un tableau de synthèse des surfaces constructibles réparties par programme, par bâtiments et par niveaux,
- les principes d'intégration des bâtiments existants et de phasage opérationnel si besoin.
- la délimitation et les usages des espaces publics
- un pré-programme et budget prévisionnel des travaux avec échéancier ainsi qu'un bilan d'aménagement prévisionnel
- un comparatif succinct des 3 scénarios

Les livrables : Les dossiers d'études de capacité seront harmonisés selon des principes de composition graphiques proposés par le prestataire et validés par le maître d'ouvrage. Le rendu sera réalisé en format numérique (fichiers sources et pdf) et sur support papier A3 broché en 3 exemplaires.

Délais d'exécution :

Les délais d'exécution courent à compter du lendemain du jour de la notification des bons de commande.

Étude de faisabilité sur terrain nu de < à 2500 m² : 6 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur terrain nu de 2500 à 5 000 m² : 7 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur terrain nu de 5 001 à 10 000 m² : 10 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur terrain nu > à 10 000 m² : 15 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur bâti de < à 500 m² de SDP: 10 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur bâti de 500 à 2 500 m² de SDP : 15 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur bâti de 2 501 à 5 000 m² de SDP : 20 jours ouvrés

Étude de faisabilité sur bâti au-delà > à 5 000 m² de SDP : 25 jours ouvrés

3.4 Consultation publique

Les objectifs de cette mission sur les études urbaines sont une information au public concerné et à la prise en compte des attentes des acteurs et habitants de notre territoire.

La consultation publique porte sur un ou plusieurs éléments sélectionnés issus des missions :

- 3.2 Notes de positionnement
- 3.3 Études de capacité
- 3.5.1 Dossiers de site

En plus de cette sélection, une production de document de synthèse ou de documents plus aptes à une consultation publique peut être demandée. Le titulaire sera présent à cette réunion et préparera suffisamment à l'avance cette mission de consultation en collaboration avec la Ville de Marseille pour la sélection et l'élaboration des documents à présenter. L'organisation, la logistique et la communication sont à charge de la Ville. Ces réunions de consultation pourront se réaliser soit dans des équipements municipaux ou lors de promenades urbaines.

Chaque démarche de consultation sera définie dans des modalités précisées par la Ville. Le titulaire s'engage à rédiger le compte rendu de ces concertations.

Les livrables, en fonction du type et de l'envergure de la consultation:

- Documents issus de missions préalables
- Documents de présentation et de synthèse
- Compte rendu de ces rencontres

Le bon de commande sera notifié au titulaire 15 jours minimum avant la date fixée pour la consultation publique.

3.5 l'assistance à la mise en concurrence et à l'analyse des offres

3.5.1 : les dossiers de site

Le prestataire réalisera un dossier de site pour chaque ensemble foncier destiné à un Appel à Projet ou un Appel à Manifestation d'Intérêt.

Ce dossier aura pour objectif de présenter l'ensemble des caractéristiques de l'ensemble foncier concerné et des prescriptions utiles à l'élaboration technique d'une offre immobilière.

Ce dossier s'appuiera sur les données issues des études des missions 3.3 et 3.4 et d'éventuelles études techniques complémentaires réalisées par ailleurs.

Il comprendra notamment :

- Une note de présentation du contexte général et des enjeux du site, (ou un résumé succinct de l'étude de faisabilité si celle-ci a été produite dans le cadre de la mission 3)
- la définition de l'emprise foncière dédiée au programme immobilier en tenant compte de l'ensemble des emplacements réservés et servitudes inscrits au PLUi,
- un dossier de diagnostic technique
- le rappel des dispositions réglementaires applicables sur le site,
- une estimation de la surface de plancher constructible (SDP) « cible » en fonction de la programmation prévisionnelle arrêtée par le maître d'ouvrage,
- une « fiche de lot » exprimant graphiquement la synthèse des prescriptions constructives et fonctionnelles arrêtées par le maître d'ouvrage pour le site en complément du règlement d'urbanisme (volumétries, reculs, vues, accès, pleine terre...),
- des prescriptions architecturales, paysagères et de développement durable s'appuyant sur les documents de cadrages fournis par la maîtrise d'ouvrage.
- si présents, l'identification des espaces publics, leurs usages et intégrant la notion de « la ville du quart d'heure ».

Il pourra par ailleurs intégrer des compléments rédactionnels et documents annexes fournis par la maîtrise d'ouvrage.

Les livrables : Les dossiers de site seront harmonisés selon des principes de composition graphiques proposés par le prestataire et validés par le maître d'ouvrage. Le rendu sera réalisé en format numérique (fichiers sources et pdf) et sur support papier A3 broché en 3 exemplaires.

Durée de la prestation : 15 jours ouvrés à compter du lendemain du jour de la notification du bon de commande.

3.5.2 les dossiers d'analyse des offres

Le prestataire pourra être associé à l'analyse des offres dans la cadre de procédures de mise en concurrence

Pour chacune des offres recevables et sur la base des éléments fournis, il formulera une note d'analyse du projet au regard de sa faisabilité générale et des critères de constructibilité, qualité architecturale, urbaine, paysagère et de développement durable énoncés dans le cadre de la consultation.

Il établira également une analyse financière détaillée des offres remises sous forme de tableaux comparatifs.

Les livrables : Les notes d'analyse seront harmonisées selon des principes de composition graphiques proposés par le prestataire et validés par le maître d'ouvrage. Le rendu sera réalisé en format numérique (fichiers sources et pdf)

Durée de la prestation : le délais sera fixé par la Maîtrise d'Ouvrage lors de l'édition du bon de commande, ce délais sera prescrit dans une fourchette de 10 jours ouvrés minimum à 30 jours ouvrés maximum à compter du lendemain du jour de la notification du bon de commande.