

PORT DE MARSEILLE : TOP DÉPART DE L'APPEL À PROJET POUR LA HALLE PORTUAIRE J1 DÉTAILS DU CAHIER DES CHARGES

C'est fait. L'appel à projet concernant l'aménagement des quelque 25 000 m² de la prestigieuse halle située dans le secteur de la Joliette a été officiellement lancé par les dirigeants du port. La remise des offres initiales est attendue au plus tard le 15 novembre prochain, pour une désignation de l'équipe gagnante fin 2018. Détails du cahier des charges.

Quelle destination pour ce bâtiment emblématique situé à proximité du Vieux-Port, sur le port de commerce ?

Que deviendra le J1, situé sur les bassins Est du port, en cœur de ville ? Les paris sont ouverts... Mais l'on devrait commencer à y voir plus clair après le 15 novembre prochain, lorsque les réponses à l'appel à projet auront été reçues par le Directoire du port. Celui-ci, assisté d'un Comité de sélection désigné à cet effet, choisira alors 4 offres maximum d'ici le mois de mars 2018. Les candidats retenus seront ensuite invités à remettre une offre définitive à l'été et le lauréat sera désigné par les instances exécutives du port, assisté d'un jury international, fin 2018.

Si les candidats sont incités à être imaginatifs, certains secteurs d'activités ont d'ores et déjà été exclus des possibilités comme les espaces de jeux d'argent (pas de casino ou de salles de jeux comprenant des machines à sous) ou les discothèques.

Autre exigence : les commanditaires souhaitent un projet varié. En clair, pas question de transformer l'espace en un simple complexe de bureaux, de commerces ou d'espaces de loisirs. Ces activités peuvent avoir une place dans le projet, mais pas exclusive.

Enfin, en toute logique, les activités recommandées doivent être compatibles avec les missions du port de Marseille et ne pas nuire à l'activité portuaire du bassin de la Grande Joliette et aux escales commerciales sur les postes à quais.

Des projets culturels et/ou événementiels innovants et d'envergure internationale sont donc bienvenus, car ils renforceraient la visibilité économique du territoire, notamment dans sa dimension portuaire, tout en s'intégrant dans une démarche de synergie urbaine.

Garder l'esprit "maritime et portuaire"

Important aux yeux des dirigeants du port : le projet doit rester en lien avec ses racines maritimes et portuaires tout en s'ouvrant sur la ville en instaurant des rapports dynamiques entre usages urbains et maritimes (notamment économiques et touristiques). Bien sûr, il doit permettre de générer de nouveaux revenus pour le port de Marseille.

Les offres seront sélectionnées selon des critères détaillés dans le règlement de l'appel à projet (cf lien à la fin du document). Parallèlement à l'intérêt du projet lui-même et à la création de valeur qu'il pourra apporter au port, ce dernier regardera attentivement l'équilibre global du projet dans son environnement, ainsi que la crédibilité financière et technique de l'entreprise postulante. Le paramètre développement durable sera également étudié de près, car le port de Marseille souhaite continuer à se montrer exemplaire dans ce domaine.

Le lauréat de l'appel à projet entrera en négociation pour élaborer la convention nécessaire à l'exploitation des lieux dont la durée dépendra de l'investissement et ne pourra excéder 70 ans. En contrepartie de cette occupation, l'exploitant versera aux autorités du port un droit d'entrée et une redevance annuelle dont une partie sera variable, indexée sur les revenus générés par le site.

Focus sur le J1, témoin phare de la métamorphose de la façade portuaire

La façade maritime de Marseille s'est transformée de façon spectaculaire en 15 ans. Les Marseillais ont ainsi vu naître : le Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MuCEM), la réhabilitation et la mise en valeur des anciens docks, une immense salle de spectacle (le Silo d'Arenc) ou encore un complexe commercial dont tous envient les vues remarquables qui surplombent le port - les Terrasses du port.

C'est aujourd'hui au tour de la halle J1, édictée au début des années 1920, de retrouver sa place dans cet ensemble urbain et portuaire illustre. Dernier témoin des hangars "J", le bâtiment est constitué de 3 plateaux de 8 500 m² et est entouré de 16 500 m² de terre-pleins en bord de bassin. Un espace supplémentaire optionnel de 700 m environ de linéaire sur la partie sud de la digue pourra être utilisé, si nécessaire, pour le projet.

L'architecture de la halle J1, conçue avec l'appui de l'architecte Gaston Castel, est spectaculaire : érigée directement sur un plan d'eau, elle atteint 23 m de hauteur au faite de la toiture et mesure plus de 230 m de long sur 34 m de large. En raison de l'intérêt patrimonial et historique du bâtiment, l'intégrité architecturale de la halle devra être préservée par le gagnant de l'appel à projet.

Située à mi-chemin entre le MuCEM et les Terrasses du port, la halle J1 sert actuellement de gare maritime internationale permettant, au RDC, l'embarquement de véhicules sur les ferries en partance pour l'Algérie, et, au 1^{er} étage, l'accueil des passagers. Le second étage accueille l'Institut de formation du port et de nombreux événements prisés, organisés par la ville de Marseille depuis 2013, année où Marseille était capitale européenne de la culture.

À partir de 2020/2021, les ferries vers l'Algérie rejoindront le nouveau terminal en construction, au Cap Janet permettant ainsi au J1 d'entamer une nouvelle tranche de vie.

Vous pouvez télécharger l'appel à projet "Osez le J1" sur :

<https://www.marches-publics.gouv.fr/index.php?page=entreprise.EntrepriseDetailsConsultation&refConsultation=340040&orgAcronyme=s2d>



L'APPEL À PROJET "OSEZ LE J1" EN BREF

Le dossier de consultation est disponible au téléchargement à l'adresse suivante : <http://www.marches-publics.gouv.fr> affaire n° 201706003.

L'avis d'appel public à la concurrence complet est disponible sur le JOUE (Journal Officiel de l'Union Européenne) sous le n° 2017/S 126-257749 et le BOAMP (Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics) sous le n° 17-92823.

La visite du site est obligatoire sur rendez-vous individuel (les rendez-vous sont à prendre auprès du secrétariat de la Mission Ville-Port : +33 (0)4 91 39 47 30 ou 54.30 | osezlej1@marseille-port.fr).

La date limite de remise des offres initiales est fixée au 15 novembre 2017 à 16h.

EXTRAITS DU RÈGLEMENT

La halle J1, bâtiment emblématique de l'interface Ville-Port de Marseille construit à la fin des années 1920, représente 25 500 mètres carrés environ sur 3 plateaux et surplombe deux postes à quai.

Le GPMM, en sa qualité de propriétaire du domaine public maritime et conformément à ses missions, entend la mettre en valeur.

Située entre le Silo d'Arenc et le Fort Saint-Jean, la Halle est idéalement positionnée, au cœur du nouvel ensemble urbain qui accueille les tout derniers aménagements et équipements d'envergure réalisés à Marseille (MUCEM, Villa Méditerranée, Terrasses du Port, Euromed Center, Boulevard du littoral...).

La Halle J1 est actuellement intégrée au terminal "passagers Maghreb" Joliette exploité par le GPMM. La mise en service de nouveaux terminaux internationaux au Cap Janet prévue à l'horizon 2020/2021, permettra au GPMM d'y transférer les activités de ce terminal. Ainsi, à compter de cette date, la Halle J1 pourra faire l'objet d'une valorisation participant au rayonnement du port et de la ville de Marseille et d'une rénovation d'ensemble, afin d'y accueillir de nouvelles activités génératrices de recettes pour le GPMM. La halle J1, par son emplacement d'exception et son empreinte emblématique dans l'histoire du port et de la ville, sera ainsi la nouvelle pièce maîtresse du front de mer prestigieux qui se construit à Marseille. Pour encadrer cette mutation et bénéficier des meilleures propositions des acteurs possiblement intéressés à investir sur ce projet, le port de Marseille Fos lance le présent appel à projet international pour la mise à disposition de la halle et ses abords en vue de conclure avec le lauréat une convention d'occupation du domaine public maritime.

EMPRISES OBJETS DE L'APPEL À PROJET

L'appel à projet porte sur :

- Le J1 ("halle J1 & abords") à titre principal sur lequel doivent obligatoirement porter les offres remises ;
- L'emprise optionnelle dite "partie sud de la digue du Large", sur laquelle les candidats ont la possibilité à titre optionnel, de proposer (ou non) une offre complémentaire.

L'emprise J1 ("Halle J1 & abords") représente une parcelle de 25 000 mètres carrés environ d'emprise au sol comprenant :

- D'une part, la halle J1, d'une emprise au sol de 8 500 mètres carrés. La halle comprend trois niveaux de 8 500 mètres carrés chacun et représente une superficie couverte totale de 25 500 mètres carrés environ ;
- D'autre part, les abords, constitués de terre-pleins jusqu'en bords à quais d'une superficie de 16 500 mètres carrés environ.

Les objectifs de l'appel à projet sont les suivants :

- Encourager des investisseurs à proposer des projets d'envergure internationale sur ce site exceptionnel ;
- Faire émerger un projet de prestige, innovant et pluriel pour la valorisation immobilière durable de la halle J1, l'aménagement de ses abords et la diversification des usages sur les postes à quais qu'elle surplombe ;
- Maintenir les qualités patrimoniales et maritimes du site et générer de nouvelles recettes domaniales pour le GPMM ;
- Favoriser l'ouverture de la halle J1 sur la Ville en instaurant des rapports dynamiques entre usages urbains et maritimes (notamment économiques et touristiques) ;
- Contribuer au rayonnement de Marseille, premier port de France, notamment par une vitrine économique et culturelle originale, en lien avec ses racines maritimes et portuaires.

A l'issue de l'appel à projet, une convention d'occupation temporaire du domaine public maritime sera conclue avec le lauréat, permettant l'exercice d'activités répondant aux enjeux ci-dessus et autorisant l'occupant à réaliser les travaux de rénovation de la Halle nécessaires à l'exercice de ces activités.

Les offres seront jugées sur les critères décrits ci-dessous :

- La création de valeur pour le GPMM ;
- La crédibilité technique et financière du projet ;
- La qualité du projet, son caractère innovant et durable ;
- L'équilibre d'ensemble du projet .

POUR ÊTRE ÉLIGIBLES À L'APPEL À PROJET, LES PROJETS DEVRONT :

1. Respecter les exigences suivantes :

- Etre compatibles avec les missions du GPMM ;
- Etre compatibles et ne pas nuire à l'activité portuaire et les escales commerciales sur les postes à quais à proximité des emprises ;
- Mettre en valeur la dimension maritime emblématique du site ;
- Ne pas proposer les activités ou programmes suivants :

Casino / salle de jeux / machines à sous

Boîte de nuit

Projet exclusivement bureaux

Projet exclusivement loisir

Projet exclusivement commercial

Projet dédié au logement, ou à des locaux d'habitation

(les projets comprenant une part d'hôtellerie étant toutefois envisageables)

2. Satisfaire tout ou partie des orientations suivantes :

- Développer un projet qui présente des activités multiples ;
- Créer une identité architecturale forte pour la façade maritime de Marseille et pour le premier port de France ;
- Permettre l'accès du public à une partie des espaces développés dans la halle J1 et favoriser ainsi le lien entre la Ville et la mer ;
- Favoriser des activités culturelles ou éducatives, permanentes ou temporaires ;
- 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.

LA CONVENTION À CONCLURE SERA SOUMISE AUX DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

La durée de la convention sera déterminée en fonction de la nature des activités exercées dans les emprises et de celle des ouvrages édifiés par l'occupant, et compte tenu de l'importance de ces derniers. L'Occupant devra verser au GPMM une redevance d'occupation dotée de plusieurs composantes, dont un droit d'entrée à payer à la signature de la Convention, une partie fixe annuelle et une partie variable annuelle à payer pendant toute la durée de la convention. Les emprises pourront être mises à disposition de manière progressive à compter de la signature de la convention. La totalité des emprises seront mises à disposition à compter du transfert complet du terminal à passagers international au Cap Janet programmé pour avril 2021. L'occupant prendra les lieux en l'état et réalisera à ses frais les aménagements et constructions nécessaires à son activité. L'Occupant fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives à obtenir pour l'exercice des activités envisagées et des travaux en découlant. Les détails et conditions particulières d'occupation, notamment celles liées à la réglementation applicable et à la proximité des installations portuaires figurent dans le règlement de l'appel à projet.

S'agissant d'une convention d'occupation domaniale, les projets n'ont pas à répondre à un besoin spécifique du GPMM autre que la valorisation immobilière de son patrimoine, mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Ainsi, la procédure mise en œuvre ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

La procédure de sélection se déroule en plusieurs étapes :

- Examen de la recevabilité des candidatures
- Analyse de la recevabilité et jugement des offres initiales,
- Sélection d'un nombre limité de candidats admis à déposer une offre définitive
- Négociation avec les candidats sélectionnés et remise d'une offre définitive
- Analyse des offres définitives
- Désignation du lauréat et négociation de la convention d'occupation temporaire du domaine public.