

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET - COUVENT LEVAT

Cahier des charges

SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'AMI	2
a. Le quartier de la Belle de Mai	2
c. Le site depuis 2016 : Juxtapoz et L'Hydre	3
d. Ambitions et vocations du projet	3
2- DESCRIPTION DU SITE : JARDIN ET BÂTI	4
a. Etat actuel du jardin et des bâtiments	4
b. Gestion municipale du jardin	5
c. Aménagements envisagés par la Ville	5
d. Les espaces mis à disposition du futur opérateur	6
3- OBJET DE L'AMI	7
a. Publics cibles	7
b. Les thématiques et les objectifs recherchés	8
4- CADRE CONTRACTUEL ET BUDGÉTAIRE	11
a. Nature du contrat entre le futur opérateur et la Ville pour le bâti	11
b. Modèle économique autonome	12
5- MODALITÉS DE RÉPONSE ET CALENDRIER DE L'AMI	12
a. Candidats éligibles	12
b. Calendrier de l'AMI	13
c. Critères de sélection	13
d. Les contenus du dossier de réponse	14
e. Envoi du dossier	16
6- ANNEXES	17
7- DONNÉES PERSONNELLES	18

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'AMI

a. Le quartier de la Belle de Mai

Le Couvent Levat et son jardin sont situés au cœur du quartier de la Belle de Mai, dans le 3ème arrondissement de Marseille. Noyau villageois et lieu de villégiature avant le XIXème siècle, ce quartier devenu bastion ouvrier avec l'essor de l'industrie à partir de 1830, puis déclinant jusqu'à la fin de l'ère industrielle, est en situation d'enclavement et de paupérisation bien que proche de l'hyper-centre marseillais.

A partir des années 1970-80 s'amorce dans le quartier une désertification des lieux de production : les entreprises transforment leurs méthodes de production et l'aspect stratégique que convoyait autrefois le quartier ne porte plus suffisamment d'avantages. Du départ des industries résulte une forte vacance foncière, des usines mais aussi des logements, puisqu'une part des ouvriers déménage. Par ce mécanisme de paupérisation, les logements laissés vacants se dégradent, une nouvelle population précaire s'installe.

Aujourd'hui, la Belle de Mai catalyse des problématiques d'habitat, de taux d'emploi, de gestion de l'espace public. Le taux de pauvreté y était de 52% en 2021 (source : INSEE).

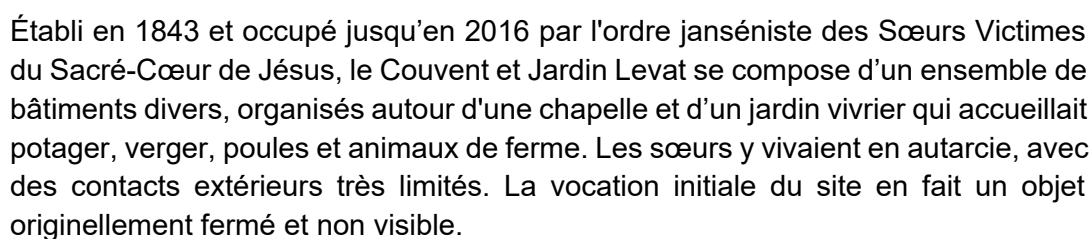
Le quartier souffre d'un isolement vis-à-vis du centre-ville marseillais, étant enclavé :

- d'une part, hors du centre-ville du fait du faisceau ferroviaire de la Gare Saint-Charles au Sud, du Viaduc de Plombières et de l'autoroute A7 au Nord ;
- d'autre part, par les grands équipements qui jalonnent le quartier, créant un emboîtement d'enclaves fonctionnelles non unies par l'espace public. Il s'agit de bâtiments fonctionnels historiques - les anciennes casernes militaires, les anciens ensembles industriels, le Couvent Levat - qui sont dans leurs constructions initiales communautaires, fermés, non pensés pour l'accueil de public, contrairement à l'objectif défendu aujourd'hui.

Cette vacance attire depuis les années 1980 nombre d'artistes et artisans en recherche d'espaces de travail. A partir de 1992, le quartier est animé par la Friche la Belle de Mai, lieu culturel issu de la reconversion de la Manufacture de Tabac SEITA. Le lieu a ouvert la voie à l'installation d'une population plus diversifiée, issue de la classe créative notamment, qui habite le quartier, y consomme et y travaille. Cette population initie l'ouverture de nombreux lieux artistiques et associatifs. La Friche la Belle de Mai est d'ailleurs adjacente du Couvent Levat, aujourd'hui deux lieux culturels majeurs à Marseille.

Le quartier, ciblé par l'investissement des institutions publiques qui y ont installé nombre de grands équipements, conserve encore ses difficultés d'enclavement et de pauvreté. Cette situation ambivalente fait de la Belle de Mai un territoire sensible à étudier au prisme des nombreux publics et des multiples attentes. Les pouvoirs publics continuent toutefois d'y déployer un réseau d'aménités via les politiques d'aménagement du Projet Partenarial d'Aménagement, de la SPLA-IN, de l'ANRU,

b. Le Couvent, élément patrimonial et historique : les usages avant 2016



Au départ de l'ordre monastique en 2016, la Ville de Marseille rachète le site, dès lors mis à disposition de l'association Juxtapoz via une Convention d'Occupation Temporaire (COT) pour y accueillir, y diffuser et y soutenir la création artistique. Cette COT a été renouvelée depuis cette date et prendra fin le 31 décembre 2026.

d. Ambitions et vocations du projet

3

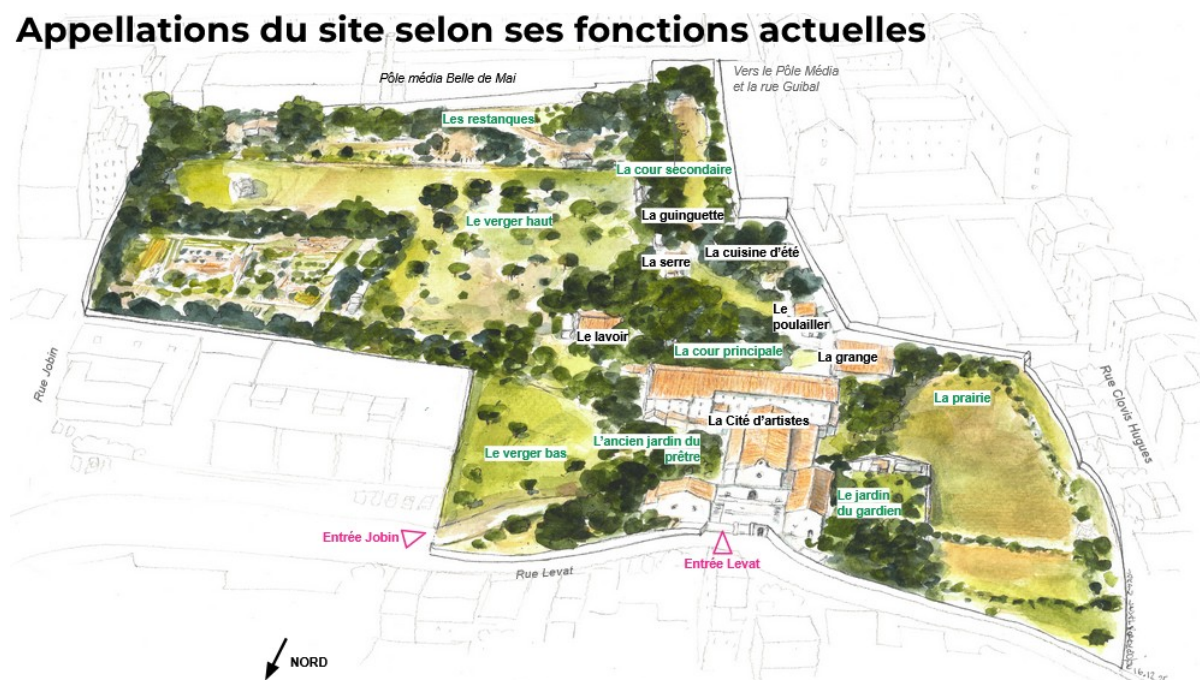
d'en faire un lieu consacré à la nature en ville, au développement de projets citoyens et aux enjeux liés à l'environnement, au soutien à la création artistique, ancré sur son territoire et ouvert aux dynamiques locales.

La volonté de la Ville est donc de confier la gestion et l'animation du bâti à un opérateur unique (les consortiums sont bienvenus), qui pourra y développer un projet hospitalier et généreux, ancré dans son quartier et respectant sa mémoire et son patrimoine, offrant des activités autour des thématiques de la nature en ville, de la création artistique, et du lien social.

2- DESCRIPTION DU SITE : JARDIN ET BÂTI

a. Etat actuel du jardin et des bâtiments

Appellations du site selon ses fonctions actuelles



Le site correspond à la parcelle cadastrée (811) section E n°72, d'une superficie de 17 029 m². La partie Ouest (la prairie) ouvre sur un terrain de 1 582 m², et la partie Est donne sur un vaste terrain de 9 792 m² (vergers et potagers). La partie Est du jardin comprend un espace de 7 000 m² inscrit comme Espace Boisé Classé dans le Plan Local d'Urbanisme. Les jardins étaient historiquement des jardins vivriers, avec deux vergers, une prairie et des restanques accueillant quelques sculptures cultuelles et autels religieux patrimoniaux.

Le site s'organise autour d'un bâtiment principal : les étages sont composés de cellules (anciennes chambres devenues ateliers-bureaux). Le rez-de-chaussée comprend des espaces de travail et des salles partagées classifiées en ERT (Etablissement recevant des travailleurs), ainsi que deux grandes salles (anciennes

chapelles devenues salles d'exposition) répondant aux normes d'Établissements Recevant du Public de type Y (musées et salles destinées à recevoir des expositions) et de 5ème catégorie (effectif maximum de 199 personnes en simultané). Le bâtiment inclut actuellement deux appartements, l'un occupé par le gardien actuel et l'autre utilisé pour l'accueil d'artistes en résidence.

Le bâti s'accompagne de plusieurs dépendances (ancien lavoir, ancienne grange, poulailler, serre, plusieurs appentis).

Les annexes au présent cahier des charges présentent les plans du bâti (espaces pouvant recevoir du public, espaces accueillant du travail) et les plans du jardin (avec ses accès, les périmètres de l'espace boisé classé et de l'espace d'accompagnement remarquable).

b. Gestion municipale du jardin

Pour offrir des horaires d'ouverture en cohérence avec les autres espaces verts municipaux, la Ville reprendra en gestion le jardin figuré sur le plan ci-dessous (vert hachuré), qui deviendra alors un parc public municipal. Sur ce périmètre, l'entretien sera pris en charge par la Ville (nettoyage, ouverture/fermeture, sécurité, plantations, arrosage, entretien...).

Le parc sera ouvert tous les jours de 7h à 19h de janvier à mai et de septembre à décembre, et de 7h à 21h de juin à août, hors modification exceptionnelle par la Ville (orages, vents violents, canicules...). Comme tout parc public municipal, l'espace aura vocation à accueillir des usages de détente, balade, observation, jeux...

c. Aménagements envisagés par la Ville

Le bâtiment principal est sain et exploitable en l'état, bien que disposant d'un confort rudimentaire (pas de système de chauffage, isolation thermique et phonique faible).

La Municipalité projette l'adaptation de deux salles du rez-de-chaussée du bâti actuellement ERT, aux normes Etablissement Recevant du Public, pour venir augmenter les surfaces d'accueil notamment à destination d'habitants du quartier. Ces deux salles ne seront pas à la jouissance permanente et exclusive du titulaire : une mise à disposition ponctuelle des salles au bénéfice de la Mairie de Secteur pourra être prévue dans le bail sur des créneaux précis. Ainsi, l'aménagement de ces deux salles devra rester neutre, afin de garantir la délivrance conforme et la jouissance paisible des salles à la Mairie de Secteur comme au titulaire de l'AMI. La capacité totale d'accueil du public, limitée à 199 personnes, n'est pas augmentée. Il est également envisagé de transformer l'ancien lavoir en une tisanerie aménagée comme une cuisine domestique, qui sera gérée par le futur preneur. Ces aménagements seront réalisés sous réserve d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Concernant le jardin, la Ville souhaite réaliser des travaux pour conforter la sécurité du site, et créer une accessibilité aux personnes à mobilité réduite depuis l'entrée

Levat-Jobin. Ces aménagements seront réalisés en site occupé, à partir de 2027, sous réserve d'obtention des autorisations d'urbanisme.

d. Les espaces mis à disposition du futur opérateur

L'ensemble des espaces bâtis (bâtiment principal et annexes) est mis à disposition du futur opérateur (voir carnet descriptif en annexe). Concernant les espaces extérieurs, les candidats au présent AMI pourront intégrer à leur projet les dispositions décrites ci-après. Les usages du bâti pourront ainsi se prolonger sur les espaces extérieurs dédiés :

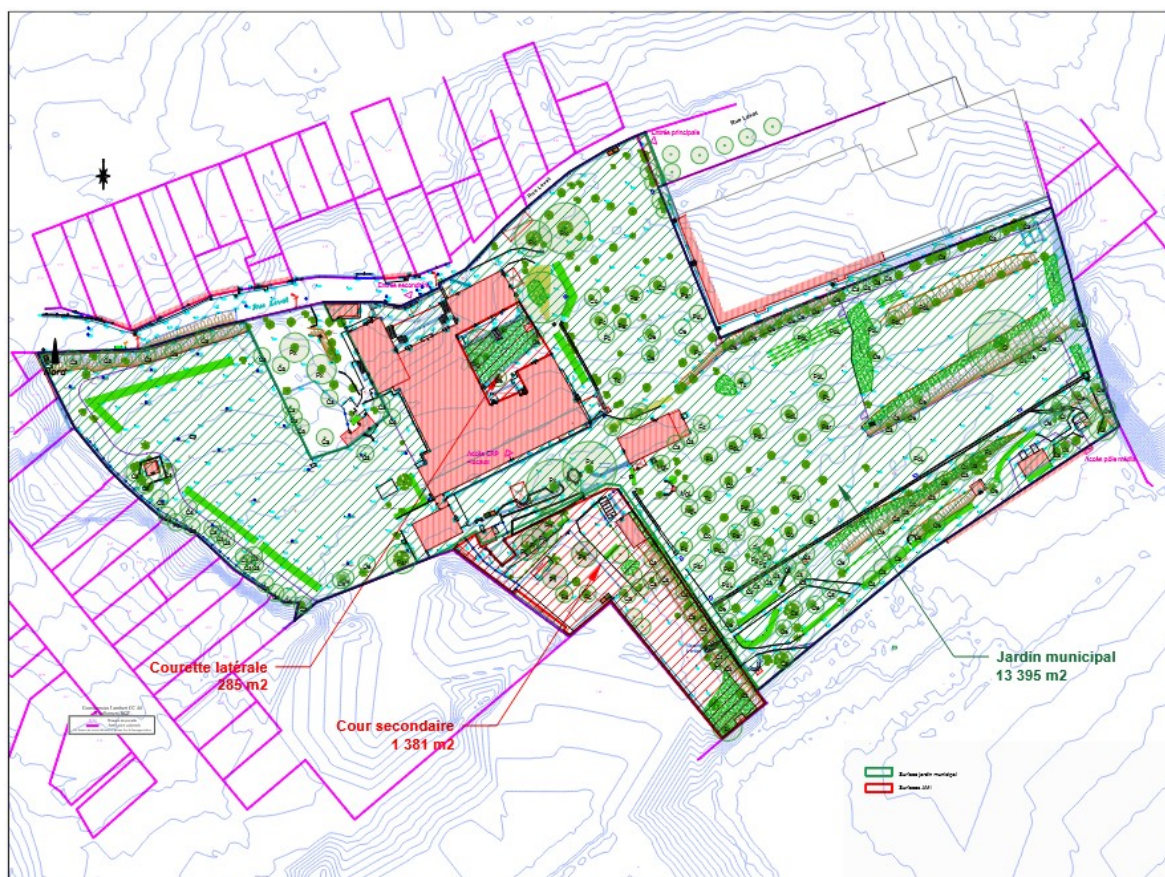
1/ La cour secondaire, de 1380 m² à l'arrière du bâtiment principal, en gravillon, telle qu'indiquée dans le plan ci-dessous en hachuré rouge. Les usages sur cette cour, autour d'une programmation socioculturelle détaillée ci-dessous (*voir paragraphe "objet de l'AMI"*), seront favorablement appréciés s'ils ont un lien avec les usagers du parc public et les activités prenant place dans les rez-de-chaussée, en adéquation avec les contraintes du site (limitation des nuisances sonores, préservation des sols et des végétaux en place...). Le titulaire du présent AMI aura la charge totale de l'entretien de cette cour secondaire (propreté, gestion, ouverture/fermeture, entretien courant et arrosage des végétaux, maintenance...). La Ville prendra à sa charge l'abattage ou l'élagage d'arbres dangereux si besoin.

La cour principale attenante au bâti demeure gérée par la Ville de Marseille dans le cadre du parc municipal, mais elle pourra être traversée lors d'événements ayant lieu entre le bâti et la cour secondaire.

2/ La courette latérale dite 'ancien jardin du prêtre', de 285 m², située à l'Est du bâtiment principal, est réservée au futur opérateur du site. Cet espace pourrait notamment accueillir le travail de création en extérieur (découpe de bois, peinture, vernis, soudure, ou autre), en respectant la densité et la qualité des végétaux présents sur cette courette.

Le titulaire du présent AMI aura la charge totale de l'entretien de cette courette (propreté, gestion, ouverture/fermeture, entretien courant et arrosage des végétaux, maintenance...).

En-dehors de ces deux espaces extérieurs et de manière à protéger la végétation du jardin, tout usage envisagé sur le périmètre du parc municipal sera encadré et devra faire l'objet d'une autorisation spécifique auprès de la Ville.



3- OBJET DE L'AMI

a. Publics cibles

La Ville valorisera les candidats proposant un projet ancré dans le quartier de la Belle de Mai, avec une attention particulière pour les publics suivants :

- Les habitants de la Belle de Mai, en particulier les enfants du quartier, afin d'ouvrir le site au maximum, de le rendre plus visible et plus accessible.
- Les salariés des structures du quartier : le Pôle Média, France Travail, la Friche de la Belle de Mai, les Archives Municipales... qui pourraient profiter des espaces aux pauses méridiennes notamment.
- Ponctuellement, les habitants de Marseille à plus large échelle, lors d'événements conviviaux et culturels notamment.
- Les artistes, artisans et associations culturelles, toutes disciplines confondues.

Seront ainsi favorisées les propositions s'attachant à ouvrir le lieu, en offrant des contenus accessibles, respectueux des usages (jardin paysager et lieu de travail culturel et artistique), souhaitant faire du Couvent un lieu ancré dans le quartier et susceptible d'encourager les dynamiques locales liées aux enjeux de nature, de culture, de consolidation du lien social et d'attention à l'environnement naturel.

b. Les thématiques et les objectifs recherchés

La Ville et la Mairie de secteur souhaiteraient que les candidats suggèrent des activités et des usages en faveur des grandes thématiques suivantes :

1- LA NATURE

Comme évoqué plus haut, le Jardin Levat deviendra un parc public municipal, géré par la Ville, au 1er janvier 2027. Comme tout parc public municipal, l'espace aura vocation à accueillir des usages de détente, balade, observation, jeu...

Dès le 1er janvier 2027, des **actions et animations pédagogiques en faveur de la sensibilisation écologique et de la protection de la biodiversité pourront être proposées** par les candidats, sans porter atteinte aux espaces naturels. Ces activités de sensibilisation pourront prendre place sur l'emprise du parc public municipal sur ses horaires d'ouverture et sous réserve d'accord de la Ville et selon les modalités qui seront définies dans le futur bail. Le candidat pourra par exemple proposer des événements festifs et pédagogiques autour du Vivant : observations de la biodiversité, visites pédagogiques, fête de la nature, rendez-vous aux jardins, lectures au jardin, spectacles... Ces activités dans le parc pourront prendre appui sur des propositions de mobiliers ludiques adaptés et démontables. Il est préférable qu'un seul interlocuteur assure le lien avec la Ville concernant ces activités, quand bien même plusieurs associations ou usagers pourraient contribuer au programme d'animation.

A noter que des études de sols sont actuellement en cours sur certaines parcelles du futur parc municipal. A l'issue de cette étude, dont les résultats seront connus à l'automne 2026, **la mise en culture de certaines parcelles pourra être proposée en accord avec la Ville de Marseille par l'activation de jardins partagés**, en faisant l'objet d'une Convention spécifique.

Comme évoqué plus haut, il est à noter que les travaux d'aménagement sont envisagés par la Ville sur le jardin et pourront impacter l'animation pendant environ six mois en 2027.

La Ville valorisera les projets s'inscrivant dans des valeurs respectueuses de l'environnement, prenant en compte des dynamiques environnementales (réduction des déchets et compostage, préservation des ressources, biodiversité, gestion de l'eau, plantes locales...). Des actions et aménagements basés sur l'économie circulaire (recyclage, réutilisation, réduction) pourront être réalisées pour préserver et valoriser la biodiversité du site. Les projets portant une attention particulière à la gestion de l'eau et la valorisation des rémanents seront particulièrement appréciés.

2- LA CULTURE

La Ville souhaite que le Couvent Levat reste un lieu de culture et de création artistique. Implantée depuis 10 ans au sein du Couvent Levat, la cité d'artistes constitue un socle qu'il s'agit de pérenniser tout en le faisant évoluer de manière à

mieux répondre aux attentes des artistes, des associations résidentes et aux dynamiques du quartier.

En lien avec la Direction de la Culture de la Ville de Marseille, les candidats sont donc invités à proposer des activités de deux natures :

D'abord, le **fonctionnement d'une cité d'artistes-artisans** dans les étages du Couvent, toutes disciplines confondues. Le maintien des artistes actuels est demandé pendant 12 mois à compter du 1er janvier 2027, aux conditions locatives actuelles (8,5€/m² et par mois). La liste précise des occupations actuelles sera remise au lauréat de l'AMI. A l'issue de ces 12 mois, les candidats à l'AMI préciseront les modalités de fonctionnement qu'ils envisagent de mettre en œuvre concernant la répartition des espaces, la politique tarifaire (loyers et charges compris), les procédures de candidatures, les critères de sélection des occupants. La Ville valorisera les candidatures veillant au renouvellement progressif des occupants, de manière à ne pas les fragiliser et pour veiller à la cohésion de site. L'abordabilité des tarifs proposés sera également un atout. Les candidats pourront proposer, s'ils le souhaitent, des actions favorisant la diffusion des activités de création développées sur le site. La Ville accordera une attention particulière aux propositions favorisant les synergies entre occupants, associations du territoire et habitants.

Deuxièmement, les candidats pourront proposer **une programmation artistique, socioculturelle et événementielle raisonnée**, tant en termes de fréquence d'événements que de jauge de publics accueillis. Ils pourront décrire les modalités de mise en œuvre : fréquence, formats et types d'événement, périodes et horaires d'ouverture au public. Les enjeux de nuisances sonores et d'inclusivité étant forts sur ce site, les projets respectueux de l'environnement urbain et social seront particulièrement valorisés par la Ville.

Le titulaire du présent AMI aura la charge de la sécurisation du site lors des événements qu'il organisera. Hors horaires d'ouverture du parc, il sera responsable de l'accès aux espaces dédiés (ouverture/fermeture), sans utiliser le périmètre du parc public municipal, à l'exception de la cour principale attenante au bâti qui demeure gérée par la Ville de Marseille et qui pourra être traversée lors d'événements ayant lieu entre le bâti et la cour secondaire.

Lors des événements, toute dégradation éventuelle sur le parc public municipal devra faire l'objet de réparations à la charge de l'opérateur.

Les candidats pourront proposer l'exploitation d'un espace de restauration légère et de buvette, dans une logique d'accessibilité tarifaire pour les usagers et les publics accueillis. Cet espace, dit "guinguette", pourra faire l'objet d'une construction légère et pourra s'installer dans la cour arrière secondaire dans un objectif d'insertion paysagère et patrimoniale (voir plan plus haut), après obtention d'un accord par les services compétents de la Ville. Les candidats sont invités à présenter des images de références de bâti léger, et le futur fonctionnement de la guinguette (les horaires d'ouverture et la politique tarifaire envisagés).

Seront particulièrement appréciées les candidatures proposant une ouverture de cet espace extérieur aux usagers du parc public sur les horaires d'ouverture de ce dernier.

3- LE LIEN SOCIAL, LA PROXIMITÉ, LE VOISINAGE

Le Couvent doit être un lieu d'inclusion, de partage et d'émancipation pour les habitants de la Belle de Mai. A ce titre, les candidats pourront proposer une **programmation socio-culturelle** spécifiquement à destination des ménages du quartier, notamment des plus fragiles. Elle pourra prendre place dans les espaces exposés précédemment, notamment les salles pouvant accueillir du public (les anciennes chapelles du rez-de-chaussée), les deux salles polyvalentes du rez-de-chaussée donnant sur la cour principale arrière du bâtiment, l'éventuelle tisanerie qui serait installée dans le lavoir. Comme évoqué plus haut, les deux salles polyvalentes du rez-de-chaussée ne seront pas en jouissance permanente du titulaire : une mise à disposition ponctuelle des salles au bénéfice de la Mairie de Secteur pourra être prévue dans le bail sur des créneaux précis. La Mairie de Secteur pourra y organiser des activités en propre.

L'objectif est de mettre ces espaces en rez-de-chaussée à disposition des associations de quartier, des habitants, des équipements publics du quartier pour des activités hors les murs (par exemple le centre social, les CIQ, les cinémas, les CMA, les écoles...). A titre d'exemples, pourront y être proposées des activités d'éducation populaire, la médiation culturelle et artistique, l'accès aux soins... Les activités accessibles à tous et toutes seront particulièrement valorisées par la Ville.

Enfin, le bâtiment inclut également deux logements, qui pourront être proposés à la sous-location à très faible coût et uniquement pour deux types d'usages : logement pour le gardiennage du site, logements temporaires à destination d'invités du lieu participant activement à la vocation du site (activités en lien avec la nature, la culture ou le lien social). Si des locations temporaires étaient envisagées, elles nécessiteraient des travaux de mise aux normes (compartimentage coupe feu, sécurité incendie) à la charge de l'opérateur. Aucune location touristique n'est autorisée. Chaque sous-location devra faire l'objet d'une information en amont au service compétent de la Ville (Service Gestion Immobilier et Patrimoine), au moins un mois en amont.

c. La coordination du site et la cohérence avec son environnement paysager

Compte tenu du caractère unique du site bâti au cœur d'un parc municipal et des interactions entre des espaces de sensibilisation à l'environnement, des espaces de création et des espaces de lien social, les candidats sont invités à présenter une vision globale du fonctionnement et de l'animation du site. Il est souhaité qu'ils détaillent les modalités de coordination envisagées entre les différentes composantes du projet et les usages appelés à coexister sur le site. Notamment, les modalités de gestion et d'articulation entre les espaces de travail artistique et les espaces du rez-de-chaussée ouverts au quartier, ainsi que leur insertion dans le parc municipal, pourront être précisées. Les moyens humains, organisationnels et

les instances de gouvernance envisagés sont centraux au bon fonctionnement du projet et devront être présentés.

4- CADRE CONTRACTUEL ET BUDGÉTAIRE

a. Nature du contrat entre le futur opérateur et la Ville pour le bâti

Sera conclu avec le candidat retenu un contrat de droit privé, avec un bail civil de trois ans, renouvelable deux fois.

En contrepartie de la mise à disposition des équipements détaillés ci-dessus, le candidat retenu devra s'acquitter du versement d'un loyer mensuel. Il est à noter, qu'à titre de référence, la valeur locative mensuelle actuelle du site est de 13 600€, calculée sur la base des valeurs publiées sur l'observatoire des loyers. Chaque candidat formulera dans sa réponse une proposition de loyer mensuel qui fera l'objet d'une analyse par la Ville de Marseille en tant que critère de notation. La Ville se réserve la possibilité d'accorder un loyer d'un montant peu élevé ou la gratuité par rapport à la valeur locative, uniquement dans l'hypothèse dans laquelle l'occupant retenu serait une association Loi 1901. L'octroi d'un loyer réduit ou de la gratuité serait constitutif d'une subvention en nature. Il pourra être demandé au lauréat, durant toute la durée de la réalisation des activités lors de son occupation, des précisions sur les actions menées et le budget correspondant. Il est précisé que tous les contrats d'abonnement (télécommunications, électricité, eau, etc.) et autres frais en lien avec la gestion du site seront à la charge du candidat retenu.

Le futur exploitant sera formellement désigné par arrêté du Maire en qualité de responsable désigné de l'établissement (chef d'établissement) au sens des articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il exercera cette fonction vis-à-vis de la Commission communale de sécurité, pendant toute la durée du contrat.

À ce titre, il assumera l'ensemble des obligations et responsabilités qui incombent au chef d'établissement vis-à-vis de la Commission communale de sécurité, notamment :

- la préparation et la participation aux visites de la commission de sécurité ;
- la tenue et la mise à jour du registre de sécurité ;
- la mise en œuvre et le suivi des mesures de sécurité et de maintenance préventive ;
- l'organisation des exercices d'évacuation et la formation du personnel ;
- la déclaration des incidents et la proposition de mesures correctives.

b. Modèle économique autonome

Le projet devra proposer un modèle économique pluriannuel de fonctionnement, viable et stable, comprenant une diversification des ressources financières et une trésorerie propre, limitant le niveau des subventions publiques au vu des contraintes budgétaires publiques.

Des sources de financement pourront provenir de fonds publics ou privés. Seront particulièrement valorisées les projets limitant la part des subventions publiques, compte tenu des contraintes budgétaires municipales.

Les modèles économiques proposés par les candidats peuvent intégrer des loyers et/ou une participation aux charges pour toute mise à disposition d'espaces (ateliers d'artistes/ bureaux, location de salles pouvant accueillir du public, hébergement d'artistes ou d'intervenants à l'exclusion de toute location touristique, privatisation événementielle ponctuelle, ou autre, à définir précisément lors de la candidature). Dans une vocation de projet de quartier, d'intérêt général et dans un quartier prioritaire de la Ville, les tarifs démocratiques et accessibles seront particulièrement appréciés par la Ville.

De la même manière, les candidats ont la possibilité d'intégrer des recettes grâce à une buvette/petite restauration dans leur projet (espace guinguette), à des tarifs abordables et dans le respect du voisinage et du quartier, de limitation des nuisances, dans le cadre d'un projet à destination des habitants.

Enfin, les candidats auront la possibilité de mettre un logement de fonction à disposition d'un gardien salarié, dans le cadre de son contrat de travail, en dehors de tout contrat d'habitation au sens de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

5- MODALITÉS DE RÉPONSE ET CALENDRIER DE L'AMI

a. Candidats éligibles

Sont éligibles à candidater au présent AMI, oeuvrant dans le domaine culturel, socioculturel :

- les associations à but non lucratif du type « loi 1901 »
- les opérateurs relevant de l'économie sociale et solidaire
- les structures économiques de droit privé

Le candidat pourra se constituer en groupement. Si tel est le cas, il est demandé à chaque groupement de désigner un mandataire qui sera l'interlocuteur unique de la Ville.

La Ville n'instaure pas de principe d'exclusivité des membres des différents groupements, hormis pour les mandataires : des petites structures, par exemple des associations locales, des collectifs d'habitants ou d'usagers qui n'auraient pas les capacités humaines et financières de se positionner seules sur le présent AMI peuvent candidater dans différentes équipes, à condition de ne pas en être mandataires.

b. Calendrier de l'AMI

Le calendrier de la présente consultation est le suivant :

Lancement de l'AMI	septembre 2026
Visites de site Merci de confirmer votre participation par mail à l'adresse suivante : <i>amilevat@marseille.fr</i>	mercredi 16 septembre - 15h-17h jeudi 24 septembre - 16h-18h mardi 29 septembre - 15h-17h
Date limite de dépôt des dossiers	19 octobre 2026 à 10h00
Désignation de l'offre lauréate	décembre 2026

Discussion avec les candidats : la Ville se réserve le droit, selon la nature des propositions reçues, de pouvoir échanger avec les candidats concernant le contenu de leurs candidatures préalablement analysées. Cette phase de discussion / d'harmonisation pourra porter sur tous les éléments de la candidature proposée.

La Ville se réserve le droit d'annuler, d'interrompre ou de suspendre la procédure en cours, pour tout motif dûment justifié.

c. Critères de sélection

La Ville appréciera les propositions et désignera le titulaire au regard de la grille d'analyse suivante (sur 100 points) :

Critère 1 : ancrage au quartier et à l'histoire du site des activités proposées par le candidat (40 points)

- Sous-critère 1 : Connaissance des enjeux socio-démographiques propres à l'environnement proche du site ; *10 points*
- Sous-critère 2 : Attention portée aux réalités du territoire, capacité du candidat à s'adresser aux habitants et usagers du quartier ; *10 points*
- Sous-critère 3 : Attention portée à l'historique, à la mémoire et au patrimoine du site ; *10 points*
- Sous-critère 4 : Programmation et politique tarifaire adaptées ; *10 points*

Critère 2 : La qualité programmatique : type d'activités projetées et conformité avec l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt (30 points)

- Sous-critère 1 : Qualité pédagogique de la proposition en termes d'animation et de sensibilisation aux enjeux liés au dérèglement climatique, de biodiversité et de nature en ville ; *10 points*
- Sous-critère 2 : Qualité de la proposition en termes de modalités envisagées pour la gestion, l'animation et l'attribution des espaces de travail artistique ; capacité du projet à favoriser une dynamique collective au sein de la cité d'artistes ; adaptation de la programmation culturelle aux publics du territoire, lien du projet à la cité d'artistes ; *10 points*
- Sous-critère 3 : Qualité des activités favorisant le lien social, le lien au quartier, l'animation sociale, la lutte contre les discriminations, l'accès aux droits et au soin ; intégration des enjeux du parc public ; *10 points*

Critère 3 : Nature et cohérence de l'organisation et du montage financier proposé (30 points)

- Sous-critère 1 : Qualité de l'équipe : moyens humains dédiés, membres et compétences, diversité des expertises, capacité au travail collectif et complémentaire sur la base d'expériences passées ; *10 points*
- Sous-critère 2 : Soutenabilité du modèle économique présenté : solvabilité de la structure, nature du budget prévisionnel d'exploitation, viabilité financière du modèle, modalités de financement du projet, projection et cohérence du modèle économique, maîtrise du recours aux subventions publiques ; *10 points*
- Sous-critère 3 : Montant du loyer proposé : les candidats proposeront un montant de loyer mensuel. Pour rappel, la valeur locative mensuelle estimée du site est de 13600€ ; *5 points*
- Sous-critère 4 : Dimension collaborative dans la gestion et dans les relations avec la Ville, relations sincères et transparentes avec la collectivité, coopération avec les structures institutionnelles du quartier ; *5 points*

La Ville de Marseille choisira le candidat dont le dossier répond le mieux à l'ensemble des critères indiqués, à savoir celui ayant obtenu la note globale la plus élevée à l'issue de la présente procédure de sélection. Une note globale inférieure à la moyenne de 50/100 est jugée éliminatoire.

En cas de désistement du candidat sélectionné (lauréat initial), est susceptible d'être retenu le candidat ayant obtenu la deuxième meilleure note et ainsi de suite.

L'ensemble des structures ayant candidaté (retenues comme non retenues) se verront informées de l'issue de leur candidature.

d. Les contenus du dossier de réponse

Chaque candidat devra transmettre le dossier administratif suivant :

Pour les associations :

- Statuts de l'association en vigueur datés et signés ;
- Le récépissé préfectoral de création de l'association ;
- L'extrait du Journal Officiel relatif à la création de l'association ;
- Attestation(s) d'affiliation à une fédération (le cas échéant) ;
- La dernière liste des membres du bureau et du conseil d'administration ;
- L'attestation de non-modification des membres du bureau ;
- Le procès-verbal de la dernière assemblée générale ordinaire (daté et signé) ;
- Le rapport d'activité du dernier exercice ;
- Le budget prévisionnel de fonctionnement ;
- Le rapport du commissaire aux comptes (le cas échéant) ;
- L'attestation de l'URSSAF stipulant que l'association est à jour de ses cotisations sociales ;
- Le bilan financier de l'année passée (compte de résultat N-1) ;
- Le dernier Compte rendu d'assemblée générale ;
- L'attestation d'assurance en cours de validité (police à jour) ;
- Les certificats fiscaux et sociaux de moins de 6 mois

Pour les sociétés / entreprises :

- Un extrait K-bis ou tout autre document équivalent de moins de trois mois correspondant à l'activité ;
- Les statuts de la société ;
- L'identité et la qualité des dirigeants ;
- Le compte de résultat et le bilan des trois derniers exercices ; pour les entreprises nouvellement créées ne pouvant produire le bilan sur les trois derniers exercices ;
- La copie certifiée du récépissé de dépôt du centre de formalités des entreprises (pour vérifier la date de création de l'entreprise) ;
- Le montant du capital social (pour justifier de leurs capacités économiques et financières) ;
- Le compte prévisionnel d'exploitation sur la durée de la période d'occupation ;
- L'attestation d'assurance en cours de validité (police à jour) ;
- Les certificats fiscaux et sociaux de moins de 6 mois.

Chaque candidat devra également présenter un mémoire technique de **20 pages maximum**, qui devra respecter le sommaire et les contenus décrits ci-dessous :

- La compréhension du contexte : la lecture du quartier, l'environnement social, démographique, urbain... et la compréhension des enjeux du site sur les volets bâtimentaires, patrimoniaux et paysagers ;
- Le programme : la présentation du programme d'usages et d'activités envisagés, sur les volets de culture (gestion de la cité d'artistes et appui à la création artistique, programmation socioculturelle) et de lien social (animation des espaces à destination du quartier), éventuellement spatialisés dans les différents lieux (intérieurs et extérieurs) sur la base d'un exemple de journée-type ;
- La gestion du lieu : présentation des grands principes de gestion du lieu et d'un modèle économique, sur la base d'un budget prévisionnel de fonctionnement et d'investissement, présentant les dépenses et les recettes du projet (politiques tarifaires de l'éventuelle guinguette, de la cité d'artistes-artisans, de la programmation culturelle et des salles et services proposés) ;
- L'équipe : présentation de l'équipe dédiée et des moyens humains mis à disposition du projet, les membres et leurs compétences, description de la gouvernance interne du candidat et de la gouvernance de site envisagée avec les usagers, occupants et habitants. Présentation de la méthode de travail collaboratif avec les services de la Ville envisagée, comprenant l'identification d'un interlocuteur principal pour la Ville.

e. Envoi du dossier

Les candidats devront présenter un dossier unique de candidature, en format papier et sur une clé USB, comprenant le dossier administratif ainsi que le mémoire

technique au plus tard le 19 octobre 2026 à 10h. Les modalités de dépôt des dossiers sont les suivantes :

Par courrier recommandé avec accusé de réception :

En cas d'envoi postal, les plis devront être envoyés à l'adresse suivante :

*Ville de Marseille
Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »
DAF/ Division Achat Public
40, rue Fauchier
13233 MARSEILLE Cedex 20*

L'enveloppe devra porter la mention : "Réponse à Appel à Manifestation d'Intérêt Jardin et Couvent Levat - NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER".

Par remise contre récépissé :

Les dossiers de candidature peuvent être remis contre récépissé à l'adresse suivante, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 :

*Ville de Marseille
Direction Générale Adjointe « Ville de Demain »
DAF/ Division Achat Public
40, rue Fauchier
13002 Marseille*

Les bureaux se situent dans le bâtiment A, au 2ème étage, bureaux A206/207/212

Seuls les dossiers complets et reçus avant la date limite seront instruits. Seront automatiquement rejetés :

- les doublons de dossiers de candidature déjà soumis,
- les dossiers dont la note finale, additionnant tous les critères, serait strictement inférieure à la note de 50/100.
- les dossiers ne respectant pas les modalités de soumission exposées ci-dessus
- les dossiers présentant des incohérences majeures entre le document technique et le document financier (exemple : un partenaire déclaré dans le document technique et non mentionné dans le document financier).

Les dossiers complets feront l'objet d'une réponse accusant leur bonne réception. L'absence de réponse de l'administration après dépôt du dossier (silence) ne vaudra pas acceptation.

*Contact pour toute question ainsi que pour une visite de site éventuelle :
amilevat@marseille.fr*

6- ANNEXES

Données sur le site :

- 1. Plans actuels du bâti

- 2. État réglementaire : Préservation EBC et élément remarquable au PLUi, Protection du service de l'inventaire général du patrimoine culturel DRAC PACA 2001
- 3. Diagnostic visuel technique de la Ville de Marseille
- 4. Carnet de photos du site actuel
- 5. Présentation PPT du projet, diffusée aux résidents du Couvent en janvier 2026
- 6. Plan de la surface de l'AMI
- 7. Charte des Jardins Partagés

Descriptif précis du site :

Bâtiment principal actuellement (avant travaux éventuels)

- 41 ateliers / total environ 580m2 sur RDC - 1er - 2è étage
- 1 cuisine domestique de 85 m2
- 2 anciennes chapelles : "Chapelle blanche" 70m2, et "Chapelle noire" 105m2

Bâtis extérieurs

- 1 logement de 80m2 + la maison du gardien de 133 m2
- 1 ancienne grange de 68 m2
- 1 serre de 26 m2 intégrée à la cité d'artistes
- 1 ancien lavoir de 85 m2

Espaces extérieurs

- 1 parcelle 'cour inférieure' d'une surface de 1 400 m2
- 1 parcelle 'ancien jardin du prêtre' de 280 m2

7- DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies dans le cadre du présent Appel à manifestation d'intérêt feront l'objet d'un traitement de données destiné à la bonne gestion et à l'organisation dudit AMI, et uniquement à cela. Ce traitement sera exclusivement assuré par les personnels habilités de la Ville de Marseille et de ses sous-traitants éventuels, dont la Ville de Marseille a vérifié leur bon respect du RGPD, dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt. Il est rappelé au candidat qu'il peut demander tout complément d'information sur ledit traitement de données, et peut faire valoir ses droits d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données en écrivant à dpo@marseille.fr ou à :

Ville de Marseille

Délégué à la protection des données (DPO)

42 avenue Salengro 13003 Marseille.