



**APPEL OUVERT A CANDIDATURES  
LOCATION DE LOCAUX AU SEIN D'UN IMMEUBLE PROPRIETE DE LA SOCIETE  
HARMONICA SC EXPLOITE AVEC LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE  
METROPOLITAINE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**Situé au n° 2 de la rue  
Beauvau et aux n° 4/6 de la  
Canebière 13001 Marseille**

**CAHIER DES CHARGES**

**Date limite de réception des candidatures : le 29/06/2023 à 12h00**



**PREAMBULE**

La CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence CCIAMP a cédé à la société HARMONICA SC, à l'issue d'un appel ouvert à candidatures lancé en septembre 2022 un immeuble en R+ 4 faisant partie de son patrimoine privé, sis au n° 2 de la rue Beauvau, 13001 Marseille, idéalement situé sur une artère mythique de la ville, la Canebière et proche de son vieux port.

La société HARMONICA SC a consenti un commodat à la CCIAMP pour le rez-de-chaussée et l'entresol de cet immeuble d'une superficie de 226 m2 pour une durée de 9 ans commençant à courir à l'issue des travaux.

Par conséquent, afin de valoriser l'exploitation desdites surfaces de ce bien immobilier de manière sûre et durable et de faire bénéficier le plus grand nombre possible de preneurs potentiels de la possibilité de candidater à cette occupation, la CCIAMP organise un appel à candidatures ouvert destiné à recueillir des projets pertinents, dans le respect des exigences du plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur, en vue de l'exploitation et la location des locaux situés au rez-de-chaussée et à l'entresol de cet immeuble, après mise en concurrence.

Le présent appel ouvert à candidatures n'est pas soumis au code de la commande publique.

## **I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES**

### **1) Mode de consultation**

Cet appel à candidatures a pour objet de trouver la meilleure affectation possible pour le rez-de-chaussée et l'entresol de l'ensemble immobilier situé 2 rue Beauvau – 4/6 La Canebière 13001 Marseille.

Il est organisé par la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence / Direction de l'Immobilier, Palais de la Bourse, 9 la Canebière, CS 21856 - 13221 Marseille Cedex 01, pour le compte de la CCIAMP et de la société HARMONICA SC, bénéficiaire d'un commodat sur le rez-de-chaussée et l'entresol de l'immeuble situé 2 rue Beauvau 46/ La Canebière pour une durée de 9 ans.

Il est précisé que cet immeuble est la propriété de la société Harmonica SC, laquelle a donné à bail commercial les étages de cet immeuble pour l'extension de l'hôtel Beauvau.

Les candidats pourront proposer une valorisation prenant la forme d'un bail à court ou moyen terme, ou toute autre forme de bail, contrat de location ou de prestations de services.

La base de cet appel à candidatures est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux locaux et à l'immeuble jointes en annexes.

### **2) Désignation des locaux et de l'immeuble**

Rez-de-chaussée et entresol d'un immeuble sis : 2 rue Beauvau 13001 Marseille.

- Localisation : Marseille 13001, 2 rue Beauvau et 4 / 6 la Canebière - Propriété de la CCIAMP depuis le 6 avril 1937 puis de la société HARMONICA SC depuis janvier 2023.
- Type de bâtiment : R+5 : bureaux et deux locaux commerciaux au RdC sur la Canebière



- Surfaces objet de la présente consultation : RdC et Entresol pour un totale de 226 m<sup>2</sup>
- Etat du bien : remis à neuf coque vide, à aménager par le preneur.

### **3) Situation d'occupation**

Les surfaces du rez-de-chaussée et de l'entresol de l'immeuble seront mises à disposition libres de toute occupation. Des modifications architecturales et d'accessibilité mineures peuvent être envisagées en restant cohérentes avec l'environnement immédiat du bâti. Une proposition architecturale détaillée en ce sens devra être remise avec l'offre de candidature.

## **II / REGLES ET CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX PROPOSITIONS DES CANDIDATS**

### **1/ Nature des propositions et conditions particulières**

Dans le cadre de cet appel à candidatures, la CCIAMP étudiera toute proposition quelle que soit sa nature juridique, consistant en l'aménagement, la location, prise à bail, convention d'occupation précaire, contrat de prestations de services, management fees compatibles avec les textes régissant la CCIAMP et dans la limite du commodat dont elle bénéficie.

La CCIAMP effectuera une analyse comparative de l'ensemble des propositions remises et sélectionnera celle désignée comme étant économiquement la plus avantageuse.

Plus précisément, la CCIAMP procédera à l'examen de la pertinence des projets proposés, de leur cohérence territoriale et financière, des garanties ainsi que des références du porteur de projet, du respect des exigences en matière d'urbanisme du projet envisagé et retiendra ensuite, en prenant en compte l'ensemble de ces éléments, le projet financièrement le plus intéressant à court et/ou moyen terme.

Dans ce cadre, le candidat proposera à la CCIAMP le projet détaillé de bail, de contrat de location, de mise à disposition, de prestations de services ou de management fees, dont les clauses pourront être négociées.

Outre les pièces listées au point 3-3, cette proposition comportera a minima l'identité et la forme juridique du preneur, le montant du loyer ou de la redevance acquittés par le preneur, la nature, le

détail et le montant des travaux d'aménagement envisagés par le preneur (notamment les travaux d'entretien sur toute la durée projetée du contrat), la durée du contrat, les conditions de la remise de l'immeuble à l'issue du contrat.

## **II/ REGLES ET CONDITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES PROPOSITIONS DES CANDIDATS. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **1/ Organisation des visites :**

Les candidats doivent impérativement visiter les locaux objet du présent appel à candidatures sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble objet du présent appel à candidatures doivent en faire la demande via l'adresse mail suivante : [aap-beauvau@cciamp.com](mailto:aap-beauvau@cciamp.com)

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils en respectant une stricte confidentialité sur les termes du présent appel à candidatures, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre à la CCIAMP de prise à bail des locaux objets du présent appel à candidatures.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour établir leur offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui seront arrêtées dans les conventions emportant la prise à bail avec la CCIAMP desdits locaux.

### **2/ Consultation du dossier :**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble objet du présent appel à candidatures ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à l'adresse suivante :

**CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence**

Direction des Infrastructures, des Projets Immobiliers et des Moyens Généraux

Mail : [aap-beauvau@cciamp.com](mailto:aap-beauvau@cciamp.com) Tél : 04 91 39 56 26

### **3/ Déroulement de la procédure d'appel à candidatures :**

Le présent appel à candidatures n'est pas soumis aux règles de la commande publique, ce dernier ne concernant pas une acquisition par la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence mais une proposition par le preneur de prise à bail, de contrat de location, de mise à disposition, de prestations de services ou de management fees pour l'exploitation de l'entresol et du rez-de-chaussée de l'immeuble situé 4/6 la Canebière.

La consultation correspondant au présent appel à candidatures se fera en plusieurs temps :

- A la fin du délai de remise des candidatures, celles-ci seront examinées par la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence, qui sélectionnera plusieurs candidats selon la pertinence et la rentabilité du projet à court et moyen terme, la compatibilité du projet avec l'environnement de l'immeuble objet de l'appel à candidatures, les capacités techniques, financières et professionnelles des candidats retenus, afin de les auditionner.

Les auditions auront pour objectif d'instaurer un dialogue entre la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence, et les candidats afin qu'ils précisent et optimisent leur offre.

- La CCIAMP pourra s'adjoindre les compétences de tout spécialiste de son choix, notamment en matière juridique (avocat, avocat conseil) pour analyser la faisabilité, la pertinence et la légalité des solutions proposées par les candidats en matière de montage juridique, de l'exploitation de l'immeuble objet de l'appel à candidature, ou la nature du contrat envisagé.
- Les candidats retenus seront reçus par les représentants de la CCIAMP pour un temps d'échange sur leur proposition ainsi que les attentes souhaitées. Les candidats seront libres de poser les questions nécessaires à leur bonne compréhension de l'opération. Les candidats pourront ainsi détailler et expliquer leur projet ainsi que leur choix d'orientation.

De même, les représentants de la CCIAMP poseront les questions nécessaires à la bonne compréhension de l'offre déposée par le candidat.

- À la suite des auditions, les candidats retenus transmettront une offre finalisée ferme et définitive, laquelle sera alors présentée à la société HARMONICA SC pour leur validation.

### **3-1/ Calendrier de la procédure :**

Publication de l'avis à candidatures	05/05/2023
Date des visites	Du 22/05/2023 au 08/06/2023 <b>sur demande</b>
Questions / réponses par écrit éventuelles avec la Direction de l'Immobilier de la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence	Du 10/05/2023 au 12/06/2023
Date limite de réception des dossiers de candidatures	Le 29/06/2023
Analyse du classement des candidatures par les représentants de la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence.	Avant le 24/07/2023
En amont des auditions, si questions sur les offres sélectionnées, envoi par les services de la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence des questions aux candidats. <i>(réponses à expliciter lors des auditions).</i>	Entre le 30/06/2023 et le 21/07/2023
Audition par les représentants de la CCIAMP des meilleurs projets afin de préciser les attentes et de compléter/préciser/amender les offres émises.	Entre le 26/07/2023 et le 04/08/2023
Transmission des offres définitives et fermes des candidats auditionnés.	Le 18/09/2023

Analyse des offres définitives et choix du lauréat et définition d'un classement.	Du 19/09/2023 au 23/10/2023
Choix définitif opéré par la CCIAMP.	Au plus tard le 08/12/2023

**3-2/ Indication relative au prix :**

L'unité monétaire du contrat de location / prise à bail est l'euro. Les montants contenus dans l'offre de rémunération de la CCIAMP pour les loyers qu'elle percevra, seront exprimés en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

**3-3/ Contenu des propositions :**

Le candidat doit formuler une proposition contenant à minima les données suivantes :

**Un dossier administratif de candidature :**

Le dossier de candidature contenant l'offre du candidat doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par une personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Les candidats doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- ✓ Fiche synthétique de présentation du candidat : dénomination, capital social, siège social, coordonnées,
- ✓ Si appartenance à un groupe : le nom et présentation du groupe,
- ✓ Si la candidature est présentée sous forme de groupement : la composition du groupement constitué au stade de la candidature.

**Un dossier d'intention du projet envisagé :**

Le candidat doit fournir à son dossier de candidature :

- ✓ Une attestation de visite du site,
- ✓ Une note décrivant précisément le projet du candidat,
- ✓ Un calendrier prévisionnel de l'opération.

**Un dossier sur les données financières :**

- ✓ Une estimation du coût des travaux d'aménagements envisagés (intégrant les coûts d'études, de conception et de réalisation),
- ✓ Une valorisation du montant mensuel, trimestriel, annuel et total des loyers perçus par la CCIAMP à l'issue du terme du contrat de location.

### **3-4/ Modalités de présentation des propositions :**

Les dossiers de propositions des candidats seront transmis par courrier, remise en main propre et horodatées en document papier en six exemplaires ou par voie électronique, par mail à l'adresse suivante : [aap-beauvau@cciamp.com](mailto:aap-beauvau@cciamp.com) impérativement avant les dates et heures limites fixées au présent appel à candidature.

Les propositions déposées après ces dates et heures seront refusées et non prises en compte.

#### **Certificat de signature électronique**

La signature électronique des fichiers transmis par mail est obligatoire au moment du dépôt des propositions.

Les candidats devront pour ce faire disposer d'un certificat électronique valable de type « avancé » tel qu'énoncé à l'article 26 du règlement eIDAS. La signature électronique doit être apposée sur chaque fichier afin que chaque signature puisse être vérifiée indépendamment des autres.

Un dossier « .zip » signé ne vaut pas signature des documents qu'il contient ; en cas de fichier zippé, chaque document doit être signé séparément. Une signature manuscrite scannée n'a pas d'autre valeur que celle d'une copie et ne peut pas remplacer la signature électronique.

#### **Certificat et outil de signature**

Le certificat doit être conforme à l'article 26 du règlement (UE) No 910/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques. Le candidat utilise l'outil de signature de son choix. Ce dernier doit cependant permettre la vérification de l'identité du signataire, de la validité de la signature et de l'intégrité du document. Le candidat transmettra en parallèle à la CCIAMP les éléments nécessaires pour procéder gratuitement à la vérification de la validité de la signature et de l'intégrité du document.

#### **Formats des documents**

Les documents doivent obligatoirement être présentés dans l'un des formats suivants :

- Word (« .doc ») ou (« .docx »),
- Acrobat (« .pdf »),
- Excel (« .xls » ou « .xlsx »),
- Rtf (« .rtf »), PowerPoint (« .pptx »).

**Sont interdits** : Les documents ayant une extension en « .exe » et « .html », les outils tels que les « macros ».

#### **Possibilité de remettre une copie de sauvegarde**

Les candidats peuvent faire parvenir une copie de sauvegarde :

- Sur clé USB uniquement ;
- Transmise, par la voie postale en recommandé avec avis de réception, sous pli fermé comportant d'une part le nom du candidat et d'autre part la mention « Copie de sauvegarde » et reçue dans les délais mentionnés au présent document.
- Cette copie de sauvegarde pourra être ouverte :
- Si un programme informatique malveillant est détecté (virus) dans le document électronique du candidat, la trace de cette malveillance étant conservée ;

- Si une candidature ou une offre a été transmise par voie électronique et n'est pas parvenue dans les délais impartis de dépôt ou n'a pas pu être ouverte par la CCI métropolitaine Aix Marseille Provence, sous réserve que la copie de sauvegarde soit parvenue dans le délai mentionné en première page du présent document.

### **3-5/ Date limite de réception des candidatures :**

Les candidatures qui parviendraient après le 29/06/2023 à 12h00 ne seront pas retenus.

### **3-6/ Délai de validité des offres formulées par le candidat :**

L'offre du candidat est ferme et non modifiable. Le candidat est informé du fait qu'à compter de la réception de son offre, il ne pourra pas se rétracter. Dans le cas où son offre est retenue, le candidat ne peut la retirer ou la modifier jusqu'à la signature du contrat de location ou de prise à bail.

### **3-7/ Offre ferme et définitive :**

À la suite des auditions, le candidat transmettra son offre ferme et définitive. Les éventuelles conditions suspensives à l'offre ferme et définitive seront considérées comme des moins-values dans l'analyse de l'offre.

### **3-8/ Choix de l'offre ferme et définitive :**

La CCI métropolitaine Aix Marseille Provence, choisira librement l'offre et le projet du candidat retenu et la fera valider par la société HARMONICA SC. Ce choix s'orientera prioritairement vers la proposition de projet la plus intéressante et la plus rentable à court, moyen et long terme. Elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

**Les offres des candidats, à la suite des auditions, seront jugées selon 5 axes d'analyse :**

- Les garanties techniques, professionnelles et financières du candidat,
- La maîtrise et la bonne interprétation des exigences et contraintes du site, des choix pour les principales caractéristiques du projet,
- Le montant du loyer/redevance versé par le preneur à la CCIAMP.

La CCI métropolitaine Aix Marseille Provence se réserve le droit d'interrompre le processus d'examen des candidatures à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres de location reçues, sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Néanmoins, dans un tel cas, l'appel à candidature relatif à l'immeuble pourra être poursuivi selon d'autres modalités, soit avec les candidats initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à un nouvel appel à candidatures.



**4/ Absence de garantie :**

La location ou toute prise à bail de l'immeuble objet du présent appel à candidatures ne peuvent en aucun cas aboutir à la conclusion d'un bail commercial. Ainsi, l'occupation sera consentie au preneur sans garantie et notamment pas de garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble exploité ou loué.

**5/ Confidentialité**

Le candidat s'engage à garder strictement confidentielles les informations qu'il aurait pu avoir à connaître à l'occasion du présent appel à candidatures et que la CCI métropolitaine Aix Marseille Provence lui aurait signifié comme étant confidentielles, excepté en ce qui concerne les demandes légitimes des autorités et administrations nationale ou locales.

A Marseille le 23/05/2023

-----