

VIE DE LA CITÉ

N°2 :CESSION FONCIÈRE AU LAURÉAT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT "CRÉATION D'UNE CITE DE L'IMAGE" TERRAINS DES MINIMES

Rapporteur(s) : Jean-Michel JALABERT,

Service : Grands projets et planification territoriale

La ville d'Arles est propriétaire d'un foncier de 6,65 ha, sis route de Pont de Crau à Arles, dit des Minimes, qui a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt, en vue de le vendre.

Les candidats devaient faire leur proposition sur la base d'un projet de création de quartier, qualifié de « cité de l'image », qui comprendra de l'habitat, des espaces de formations inclus dans un campus, et des surfaces d'activités économiques, ludiques et culturelles. Ce futur quartier s'inscrira dans une logique d'écoquartier et de développement durable. Les constructions, les aménagements devront tendre vers la labellisation d'un quartier éco responsable.

A cet effet, un appel à manifestation d'intérêts a été publié sur le site de la Ville du 4 octobre 2024 au 6 janvier 2025.

Deux candidats ont déposé leur offre d'acquisition du foncier et de réalisation d'un nouveau quartier.

Une première proposition a porté sur la réalisation d'un quartier mixte formations, activités tertiaires et habitat avec un positionnement développement durable. Il est composé de bâtiments dédiés à la formation ainsi qu'aux activités tertiaires et récréatives, pour 31.161m² de surface de plancher (SDP), et de bâtiments dédiés à l'habitation pour 29.243 m² de SDP, soit 522 logements dont 131 sociaux et 84 étudiants. Le projet propose 1355 places de stationnements ainsi que 20.500 m² d'espaces verts. La proposition financière est de 6.908.000 € pour l'acquisition des terrains objets de l'appel à manifestation d'intérêt.

Une seconde proposition a porté sur la réalisation d'un quartier mixte formations, activités tertiaires et habitat avec un positionnement écoquartier. Il est composé de bâtiments dédiés à la formation ainsi qu'aux activités tertiaires et récréatives, pour 23.000 m² de SDP et de bâtiments dédiés à l'habitation pour 37.500 m² de SDP, soit 760 logements dont 240 sociaux (étudiants, jeunes actifs et seniors) et 160 étudiants. Le projet propose 850 places de stationnements mutualisées activité/habitat, ainsi que 35.000 m² d'espaces verts dont 26.000 m² en production maraîchère. La proposition financière est de 6.900.000 € pour l'acquisition des terrains objets de l'appel à manifestation d'intérêt.

Un comité de sélection s'est réuni le 5 février 2025, pour partager l'analyse des offres des candidates et faire une proposition de lauréat. La proposition du comité de sélection a été présentée à Monsieur le Maire le 21 février 2025.

Suite aux échanges avec le comité de sélection et Monsieur le Maire, il est donc proposé au conseil municipal de retenir la seconde proposition formulée par le groupement REDMAN/VESTIA qui après analyse, offre la meilleure adéquation avec les conditions définies par la Ville pour un programme concourant :

- au développement d'une pôle de formation et d'activités autour de l'image,
 - à la prise en compte des enjeux de mobilité et de maillage inter-quartiers,
 - au positionnement du projet en écoquartier, offrant une large place aux mobilités douces, à la végétalisation des espaces communs,
 - à l'intégration de l'opération dans son environnement urbain avec ses contraintes et atouts,
 - à une approche bioclimatique de l'habitat. Il est donc proposé la cession de l'ensemble des fonciers constituant le site des Minimes, à un prix total de 6.900.000 €, payable comptant.
- Cette cession sera précédée, au plus tard le 20 septembre 2025, d'un avant contrat conclu avec le groupement REDMAN/VESTIA ou toute autre personne physique ou morale qu'il substituerait, sous les conditions suspensives suivantes :
- Obtention de la (ou des) autorisation(s) d'urbanisme nécessaire au projet, purgées des délais de recours et de retrait administratif.
 - Conditions usuelles relatives à l'état du sol et du sous-sol, notamment en matière de pollution et d'archéologie.
 - Formalisation des accords avec les partenaires par la régularisation de Promesses de Vente en État Futur d'Achèvement portant sur des valeurs minimales de cession pour le campus de l'image, le Cinéma et 4.200 m² de Bureaux.
 - Toutes formalités légales préalables à la vente (déclassement du domaine public,)

L'ensemble de ces conditions seront encadrées dans des délais fixés dans l'avant-contrat à régulariser entre les parties.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2121-29, L2241-1 et suivants,

Vu l'avis de France Domaine n°2024-13004-04598/DS 15897945 du 19 mars 2024,

Considérant l'intérêt et la qualité du projet urbain proposé par le groupement REDMAN / VESTIA, qui répond aux orientations souhaitées par la ville dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt et qui s'inscrit dans une vision d'avenir pour la ville d'Arles en phase avec les enjeux de la transition énergétique et écologiques.

Je vous demande de bien vouloir :

1- RETENIR l'offre du groupement REDMAN/VESTIA pour son projet de création de quartier, qualifié de « cité de l'image ».

2- DÉCIDER de céder, sous certaines conditions suspensives, au groupement REDMAN/VESTIA ou toute personne morale que le groupement pourrait substituer à lui, les parcelles cadastrées section AY N°97, 305, 306, 310, 312 et 317 pour une contenance de 66.505 m², moyennant le prix de 6.900.000,00 euros.

Les frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur seront payables comptant à la signature de l'acte authentique.

3-INSCRIRE la recette inhérente à cette opération au budget communal,

4-AUTORISER Monsieur le Maire à signer au nom et pour le compte de la Commune, la promesse synallagmatique de vente comprenant diverses conditions suspensives dont, notamment, l'obtention des autorisations d'urbanisme, et à signer également l'acte définitif,

ainsi que tout acte à intervenir dans l'exécution de cette délibération.

