

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

N°23 : DÉCLASSEMENT ET CONDITIONS DE CESSIONS FONCIÈRES DES MINIMES AU GROUPEMENT REDMAN / VESTIA LAUREAT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT "CITE DE L'IMAGE"

Rapporteur(s) : Jean-Michel JALABERT,

Service : Grands projets et planification territoriale

La ville d'Arles est propriétaire d'un tènement foncier, sis route de Pont de Crau à Arles dit des « Minimés », composé des parcelles cadastrées section AY N°97, 305, 306, 310, 312 et 317 pour une contenance de 66.505 m².

Ce foncier supporte une servitude de passage pour la desserte du parking de la fondation LUMA, ainsi qu'un parking public communal d'une superficie de 8.600 m² et un arrêt de transport en commun.

Cet immeuble étant affecté à usage de parking public depuis 2023, il est de ce fait incorporé au domaine public de la Ville.

Dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine immobilier, la Ville a décidé de céder ce foncier sur la base d'un appel à manifestation d'intérêts.

Il est ici rappelé que le groupement REDMAN / VESTIA a été retenu en qualité de lauréat dans le cadre dudit appel de manifestation à intérêts, aux termes de la délibération du Conseil municipal n° DEL_2025_0050, du 3 avril 2025, en vue de réaliser l'opération suivante : 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 environ 23.000 m² de SDP et de bâtiments dédiés à l'habitation pour environ 37.500 m² de SDP. Le projet propose environ 850 places de stationnement mutualisées activité/habitat, ainsi qu'environ 35.000 m² d'espaces verts. La proposition financière est de 6.900.000 € pour l'acquisition des terrains objets de l'appel à manifestation d'intérêt.

Suite aux précisions apportées par le groupement REDMAN/ VESTIA, depuis la délibération du 03 avril 2025, tant sur le calendrier de l'opération que sur les caractéristiques des conditions suspensives qui seront stipulées aux termes de la promesse de vente, il est proposé la cession de l'ensemble des fonciers constituant le site des Minimés, à un prix total de 6.900.000 €, payable comptant. Cette cession sera précédée, au plus tard le 30 octobre 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, les conditions essentielles et déterminantes ainsi que les caractéristiques principales suivantes :

- Conditions usuelles : purge des droits de préemption/préférence, origine de propriété, absence de servitudes (ou le cas échéant modification des servitudes existantes) ou de cahier des charges rendant le projet de l'acquéreur incompatible ;
- Condition suspensive de désaffectation effectif et de déclassement des parcelles appartenant à la Commune conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment l'article L3112-4. Étant précisé que la réalisation de cette condition devra impérativement intervenir avant l'obtention de la première autorisation d'urbanisme, soit prévisionnellement au plus tard le 30 mars 2026. A ce titre, le groupement est d'ores et déjà expressément autorisé à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur les parcelles constitutives de l'assiette du projet.

- Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet (permis d'aménager et permis de construire), ayant acquis un caractère définitif, aux fins d'autoriser la réalisation de l'opération projet par le Groupement REDMAN/VESTIA, tel que plus amplement décrit ci-dessus. Étant précisé qu'une convention de réalisation des places de stationnement de la tranche 1 sera nécessaire sur le terrain de la tranche 2.
- Absence de variation du régime et des taux des taxes et participations d'urbanisme applicables au projet entre la date de remise des offres et la date d'obtention des autorisations de construire,
- Conditions usuelles relatives à l'état du sol et du sous-sol, notamment en matière de dépollution, de géotechnie et d'archéologie.
- Formalisation des accords avec les partenaires via la régularisation de Promesses de Vente en État Futur d'Achèvement portant sur des valeurs minimales de cession à des conditions financières usuelles pour le campus de l'image, le cinéma, les bureaux et la résidence étudiante sociale.
- Obtention des autorisations environnementales et administratives définitives nécessaires à la réalisation de l'opération projetée : étude d'impact, Dossier Loi sur l'eau, absence de découverte d'espèces protégées...
- Terrain d'assiette de l'opération libre de toute location/occupation ;
- Une durée d'avant-contrat adaptée aux enjeux du projet.
- Caractère définitif de la présente délibération ;
- Une indemnité d'immobilisation qui pourra prendre la forme d'une garantie intrinsèque.

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

Les acquisitions, par le Groupement REDMAN/ VESTIA, du foncier appartenant à la Commune, seront réalisées en tranches distinctes conformément au plan de division de principe joint, et se décomposant comme suit :

- Tranche 1 (matérialisée sous teinte bleue audit plan) : moyennant le prix de 2.800.000 € ;
- Tranche 2 (matérialisée sous teinte orange audit plan) : moyennant le prix de 2.100.000 € ;
- Tranche 3 (matérialisée sous teinte rouge audit plan) : moyennant le prix de 2.000.000 €.

Il est également précisé que l'avant-contrat sera consenti aux deux entités suivantes :

- Redman Méditerranée ;
- Urbanidées, filiale de Vestia.

Toutefois, pour chacune des entités, une faculté de substitution sera stipulée aux termes de l'avant-contrat, au profit de toute société qu'elle contrôle, qui la contrôle ou qui est soumise au même contrôle qu'elle, la notion de contrôle étant entendue au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2121-29, L2121-30, L2241-1 et suivants,

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

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment l'article L3112-4,

Vu la délibération du Conseil municipal n° DEL_2025_0050, du 3 avril 2025, relative à la désignation du groupement REDMAN-VESTIA comme lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt sur la cession du foncier des Minimes en vue de la réalisation d'une cité de l'image.

Considérant que la Ville envisage de céder ce bien au lauréat de l'appel à manifestation d'intérêts,

Considérant que toute cession d'un bien du domaine public doit être précédée de sa désaffectation effective et de son déclassement.

Considérant que le bien communal sis route de Pont de Crau à Arles est affecté à un parking public nécessaire à la circulation et au stationnement en l'état du plan de circulation, ce qui empêche de constater immédiatement la désaffectation effective de l'immeuble en vue de son déclassement du domaine public,

Considérant que l'article L.3112-4 du CGPPP consacre néanmoins la possibilité pour un bien du domaine public de faire l'objet d'une promesse de cession, dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente, et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse,

Considérant qu'il est nécessaire de maintenir le parking sur le foncier des minimas, jusqu'à une relocalisation ultérieure en cours d'examen,

Considérant que pour permettre la mise en œuvre du projet il convient de décider de la désaffectation de principe de l'immeuble, en vue de son déclassement ultérieur, ce qui permettra de régulariser une promesse de cession sans attendre,

Je vous demande de bien vouloir :

1- DÉCIDER la désaffectation de principe du foncier des Minimes sis route de Pont de Crau à Arles (13200), figurant au cadastre sous la référence : AY N°97, 305, 306, 310, 312 et 317 pour une contenance de 66.505 m².

2- DIRE que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que le 30 mars 2026 au plus tard,

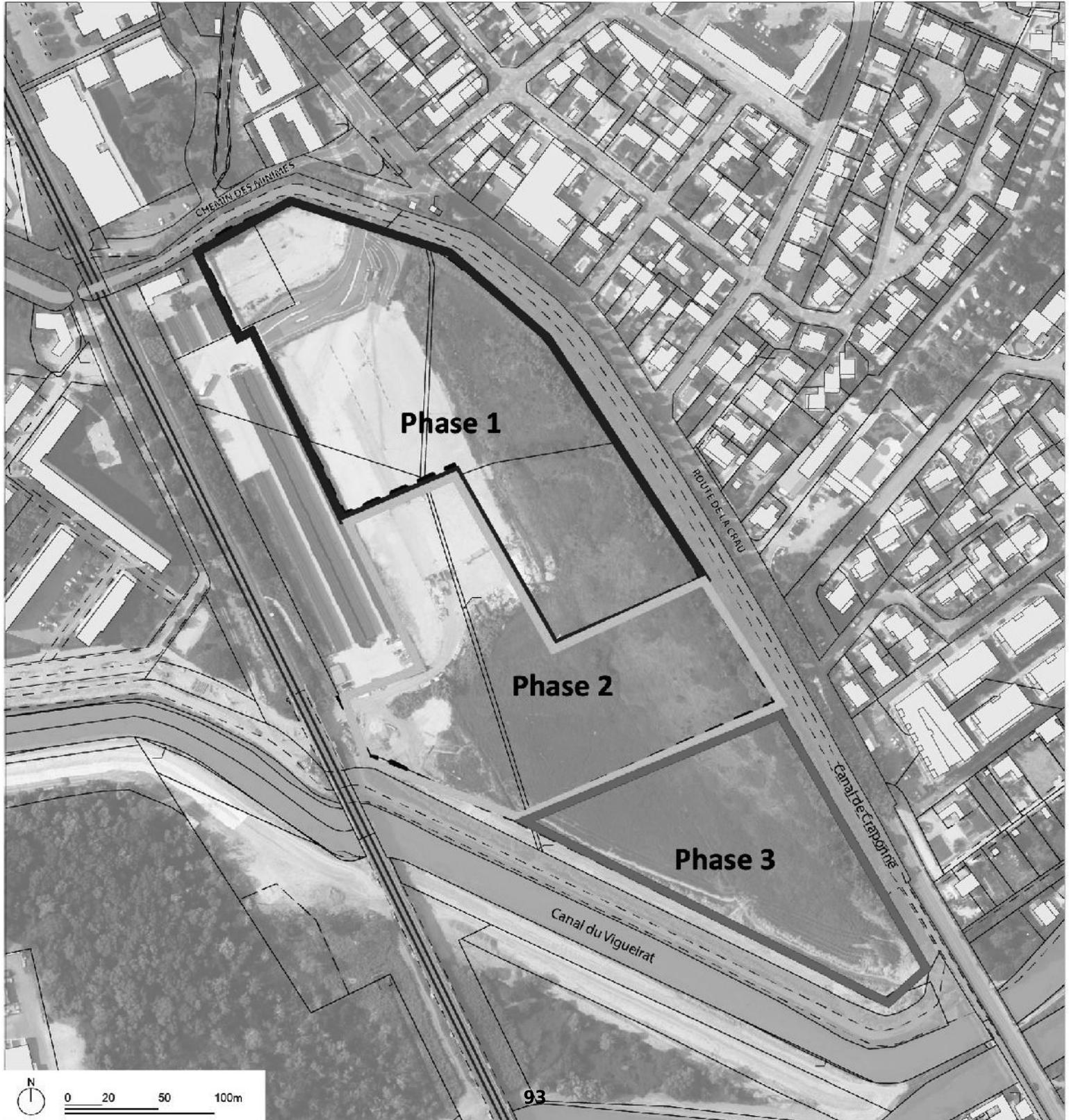
3- DÉCIDER de céder, sous certaines conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes, au groupement REDMAN/VESTIA ou toute personne morale que le groupement pourrait substituer à lui, les parcelles cadastrées section AY N°97, 305, 306, 310, 312 et 317 pour une contenance de 66.505 m², moyennant le prix global de 6.900.000,00 euros, en tranches et se décomposant comme suit :

- Tranche 1 (matérialisée sous teinte bleue audit plan) : moyennant le prix de 2.800.000 € ;
- Tranche 2 (matérialisée sous teinte orange audit plan) : moyennant le prix de 2.100.000 € ;
- Tranche 3 (matérialisée sous teinte rouge audit plan) : moyennant le prix de 2.000.000 €.

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

4- INSCRIRE la recette inhérente à cette opération au budget communal.

5- AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer au nom et pour le compte de la Commune, la promesse de vente comprenant diverses conditions suspensives dont, notamment, l'obtention des autorisations d'urbanisme, et à signer également tout avenant et les actes définitifs, ainsi que tout acte à intervenir dans l'exécution de cette délibération.



Phase 1

Phase 2

Phase 3

CHEMIN DES HOMMES

ROUTE DE LA CRAU

Canal de Craponne

Canal du Vigueirat

