

Création d'une cité de l'image : Cession du Terrain des Minimes



Appel à Manifestation d'Intérêt

---

04/10/2024

## Table des matières

Table des matières .....	1
Titre 1 – OBJET DE L’APPEL A MANIFESTATION D’INTERET .....	3
1 Périmètre du projet .....	3
2 Cadre réglementaire .....	8
3 Cadre socio – économique de la Ville en lien avec l’aménagement de ce secteur. ....	11
4 Le Projet urbain pour le quartier des Minimes : Les grands objectifs de la cité de l’image .....	14
Titre 2 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION .....	20
1 Date de publicité .....	20
2 Organisation des visites .....	20
3 Consultation du dossier .....	20
4 Envoi des candidatures – Dispositif .....	20
5 Envoi des candidatures – Date limite de réception .....	21
6 Délai de validité des offres formulées par le candidat .....	21
Titre 3 – PROCEDURE DE L’APPEL A CANDIDATURES .....	22
1 Les pièces administratives à joindre à la proposition .....	24
2 Recevabilité des candidatures.....	24
3 Choix du Candidat .....	25
Titre 4 – REALISATION DE LA VENTE - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER.....	27
Titre 5- RENSEIGNEMENTS DIVERS .....	27
ANNEXES .....	28

### Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent document et ses annexes contenant les informations juridiques, administratives, historiques et techniques disponibles relatives au terrain proposé à la vente.

La consultation est organisée par :

La Mairie d’Arles

Direction du Développement Territorial,

Service Foncier Immobilier

foncier@ville-arles.fr

## Titre 1 – OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet de sélectionner l'opérateur qui réalisera un projet d'aménagement et de retenir l'offre de prix.

Le projet proposé devra être conforme aux objectifs visés dans le présent cahier des charges.

### **1 Périmètre du projet**

La ville d'Arles, située dans le nord des Bouches du Rhône, est la commune la plus étendue de l'Hexagone et compte 52 000 habitants, troisième ville la plus peuplée du département des Bouches-du-Rhône.

Elle est la ville-centre de la communauté d'agglomération dénommée Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) qui regroupe 84 820 habitants.

Arles, est une ville en pleine mutation.

L'émergence de plusieurs projets notamment en centre-ville inscrit cette dernière dans une réelle volonté de redynamisation de son territoire en vue d'en faire un lieu attractif qui ne cesse de se développer.

Sur un plan culturel, Arles est une ville empreinte d'Histoire, son patrimoine bâti, notamment son grand nombre de monuments romains et romains sont inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Elle est également devenue le lieu de rendez-vous et de formation de la Photographie, accueillant tous les ans les Rencontres Internationales de la Photographie.

Dans ce cadre, la ville organise un appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession d'un terrain nu pour y aménager une « cité de l'image ».

Le nom du projet incarne le choix de concevoir un écoquartier méditerranéen dont l'identité sera marquée par l'image numérique fixe et animée.

Le secteur des Minimes situé à proximité du centre-ville, en bordure de l'accès Sud au cœur d'Arles est identifié (périmètre bleu) comme un site stratégique sur le Territoire.



1 Localisation du site

## 1.1 L'environnement proche du site

Au Nord-Ouest du site se trouve le Parc des Ateliers avec la tour Luma imaginée par Frank Gehry et inaugurée en 2021.

Cette ancienne friche industrielle de la SNCF a été aménagée au cours des 20 dernières années. Elle accueille des équipements en lien avec la formation, l'école nationale de la photographie, l'école de réalisation d'animations 2D/3D MOPA, un institut universitaire de technologie axé sur le développement d'application web, du tertiaire, des services en lien avec la santé et des services administratifs.



Ce secteur aménagé est relié au terrain objet de la présente consultation via un carrefour giratoire et des cheminements doux. Dans le cadre du projet proposé ces liaisons devront être renforcées et améliorées.

Par ailleurs, à l'Est et à l'Ouest le site est entouré de quartiers résidentiels et de la zone commerciale de Fourchon au Sud. Ces entités ne communiquent pas facilement entre elles.



L'environnement proche du site

Le site est situé dans un écrin, entouré d'ouvrages surélevés : le Canal du Vigueirat et le Canal de Craponne, deux traversées intégrées dans la trame verte et bleue (TVB) du plan local d'urbanisme, et qui seront pour parties aménagées en cheminements doux.

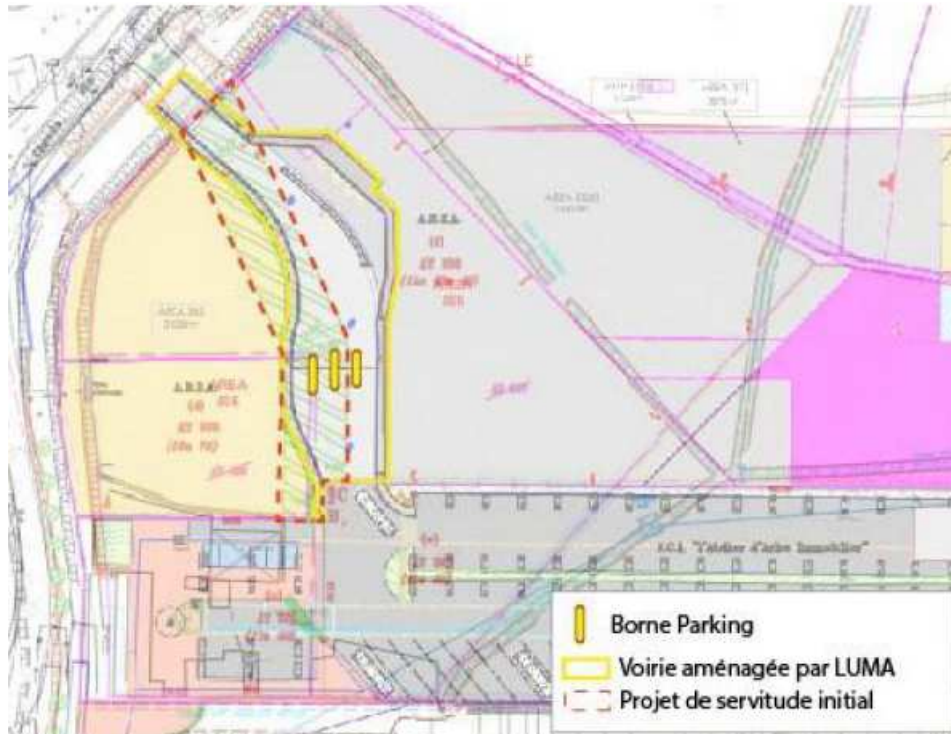
## 1.2 L'assiette foncière du projet

L'assiette du projet cadastrée AY n°97, n°305, n°306, n°310 n°312 et n°317 occupe une superficie globale d'environ 6 ha 65a 05ca.



A ce jour, le foncier est propriété de la commune.

On notera que les parcelles AY 305 et 306 seront grevées d'une servitude de passage au profit du propriétaire de la parcelle AY 304 (SCI Ateliers d'Arles Immobilier), sur laquelle est actuellement aménagé un parking en lien avec la Tour Luma.



Parcelles / Surface (m<sup>2</sup>) / Propriétaire

AY0305 / 1674 / Ville d'Arles

AY0306 / 10247 / Ville d'Arles

AY0097 / 7292 / Ville d'Arles

AY0310 / 37008 / Ville d'Arles

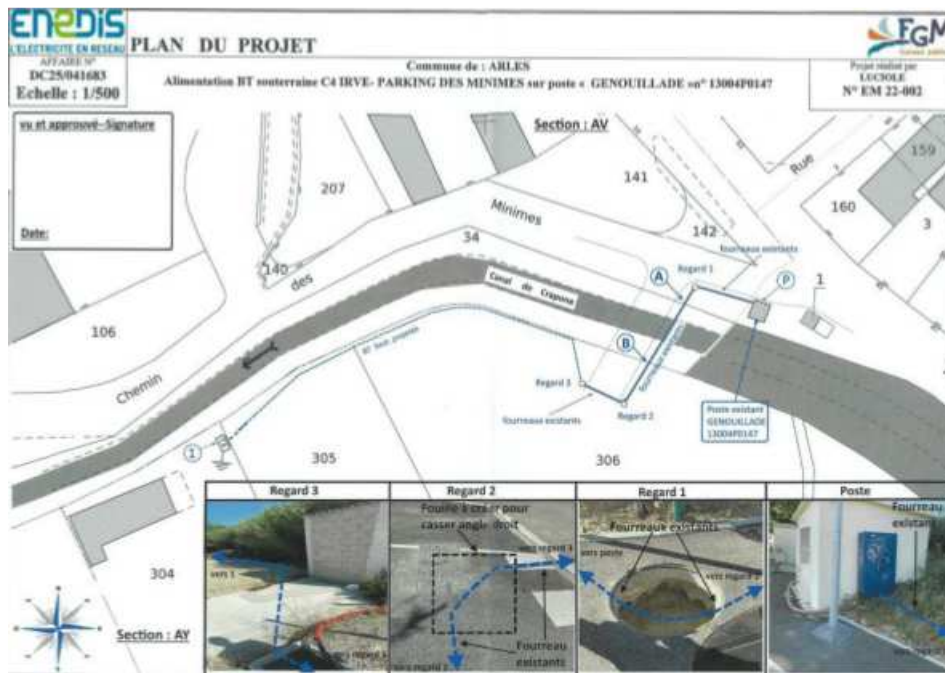
AY0317 / 9558 / Ville d'Arles

AY0312 / 726 / Ville d'Arles

Total 66505 m<sup>2</sup>

L'accès principal du site supporte également une servitude de passage au profit du canal de Craponne.

Ces parcelles seront également grevées par une servitude au profit d'ENEDIS.



Le site des Minimes est accessible par la route de Crau via un échangeur nouvellement créé.

Il est desservi par les réseaux publics d'eau potable, électricité, et assainissement à proximité.

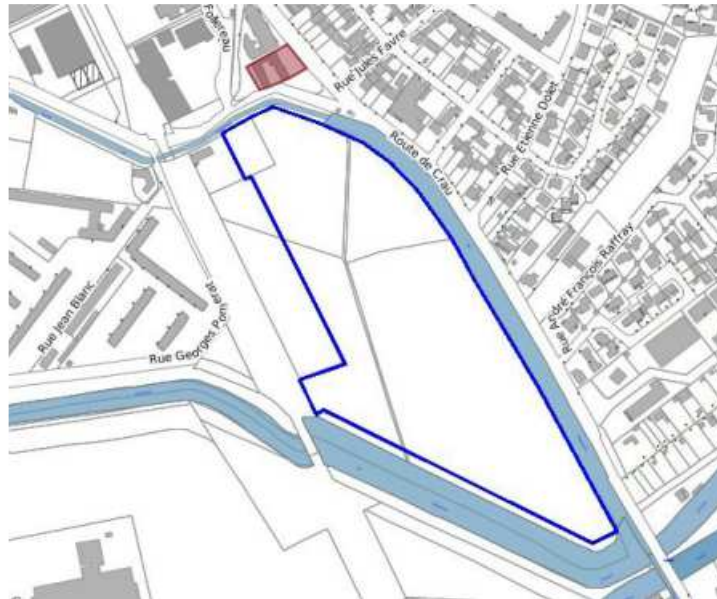
Tout renforcement de réseau électrique, assainissement et / ou défense incendie nécessaires à l'opération projetée sera à la charge du candidat.

**Le terrain des Minimes présente la particularité d'être entouré par des ouvrages difficilement franchissables viaduc SNCF à l'est, aqueduc du Canal de Craponne à l'ouest, enfin les berges du Canal du Vigueirat au sud qui constituent autant de coupures urbaines à prendre en compte dans l'élaboration du futur projet d'aménagement.**

- La Léproserie Saint Lazare : des besoins en stationnements à intégrer dans le projet

La Léproserie est un bâtiment inscrit aux Monuments Historiques et situé à proximité immédiate du périmètre (parcelle AV n°206 représentée en rouge sur le plan ci-dessous). Elle doit être incluse dans la conception du projet.

Il est ici rappelé l'existence d'un protocole de valorisation de la Léproserie Saint-Lazare dans le cadre de l'aménagement du quartier des Minimes, conclu entre la commune d'Arles et les propriétaires de ce patrimoine, entériné par une délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2020.



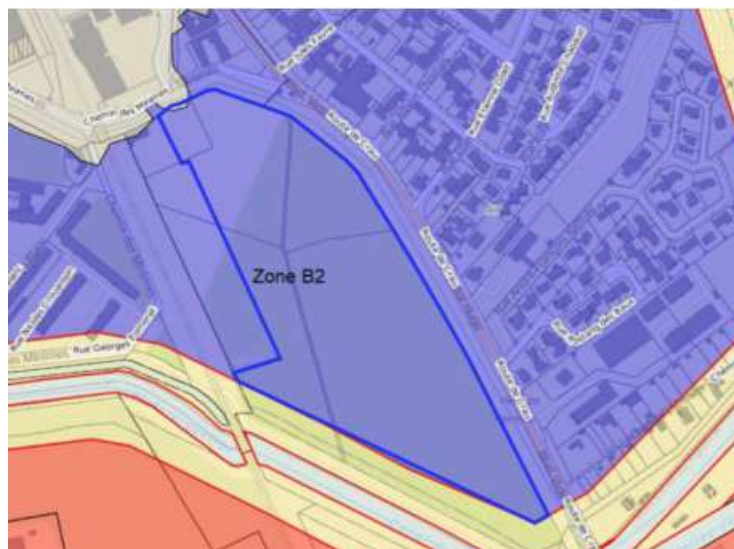
Localisation de la Léproserie Saint Lazare

## 2 Cadre réglementaire

### 2.1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Par arrêté préfectoral du 3 février 2015, le Préfet des Bouches-du-Rhône a approuvé le PPRI sur la commune d'Arles. Il s'impose aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

« L'assiette du projet est classée en zone B2, dans laquelle la création et l'extension de logements collectifs ou individuels sont autorisés sous certaines conditions énumérées dans le règlement du PPRI (annexe) »



Extrait du document graphique du Plan de Prévention des Risques Inondation



## 2.2 Plan Local d'Urbanisme en vigueur (PLU)

L'emprise de terrain, objet du présent cahier des charges est classée en zone 1AUE m-m du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du Plan Local d'Urbanisme

« La zone 1AUE doit s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. (Annexe règlement PLU). Dans ce secteur, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et service public ainsi que les constructions à usage d'habitation.

Dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale, la commune impose que 30% de logements réalisés soit des logements sociaux. L'emprise au sol ne devra pas excéder 65% de la surface totale de l'assiette foncière, et les espaces verts occuperont au minimum 25 % de cette dernière. Concernant le stationnement il faudra réaliser au minimum 1 place par logement et / ou 1 place pour 60 m<sup>2</sup> hébergement. (Règlement PLU en vigueur) »

Le site fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée OAP Sectorielle – Les Minimes.



OAP Sectorielle Les Minimes

Ces orientations seront à prendre en compte dans l'élaboration du projet, elles répondent aux principes d'un écoquartier notamment par la création de cheminements doux connectant le site au reste de la ville, la couture urbaine permettra un désenclavement du site au Nord et à l'ouest du site principalement. On y retrouve également la volonté d'aménager un espace public à l'entrée du site.

« Les orientations d'aménagement préfigurant sa mise en œuvre :

- Réaliser les accroches importantes avec son environnement urbain et naturel adjacent en prenant appui sur une grande place d'entrée de quartier autour de laquelle devra se constituer un front urbain bâti au sud délimitant l'espace public.
- Composer un espace de rencontre et une traversée piétonne vers les Alyscamps à l'ouest en direction des Ateliers et du centre-ville
- Réaliser un grand parking d'accueil en entrée Sud du centre urbain utile à la fois aux déplacements domicile / travail, à l'accueil des visiteurs du pôle culturel des Ateliers, et aux grands événements culturels répartis au cours de l'année
- Aménager un équipement de rétention pluviale dans les bandes de recul derrière les digues du Vigueirat
- Intégrer le projet urbain dans le réseau des écomobilités avec une accroche forte entre le Boulevard Victor Hugo et le grand mode doux longeant la Canal.
- Réaliser la continuité entre les quartiers de Mouleyrès / Griffeuille et les Alyscamps en aménageant une percée sur la route de la Crau. Le site est enclavé entre le viaduc ferroviaire à l'ouest, et le canal du Vigueirat au Sud. »

Le candidat devra respecter les grandes orientations de cette OAP ou s'il s'en éloigne, intégrer dans son planning la modification du document d'urbanisme relative à cette OAP.

### **3 Cadre socio – économique de la Ville en lien avec l'aménagement de ce secteur.**

#### **3.1 L'habitat**

Le plan local de l'habitat (2025-2030) prévoit l'amélioration de la qualité de logements proposés ainsi qu'une adaptation des logements aux besoins locaux.

Le candidat devra s'inscrire dans les orientations du PLH en vigueur et proposer une labellisation des logements, ou à défaut proposer une charte qualité.

Le candidat présentera un projet exemplaire en termes de conception urbaine et environnementale, où les règles de densité seront optimisées.

L'habitat (collectif ou individuel) ambitionnera une performance énergétique améliorée.

Il veillera à une offre de stationnement cohérente.

#### **3.2 Les activités**

##### **3.2.1- L'activité universitaire**

Les formations présentes sur Arles sont les suivantes :

- MoPA
- École nationale supérieure de la photographie
- IUT d'Aix-Marseille, site d'Arles
- Aix-Marseille Université, formation continue
- Faculté de droit et de science politique
- Licence professionnelle conservation et restauration du patrimoine bâti
- Master professionnel Métiers du Patrimoine
- FUP Administration des institutions culturelles
- Master 2 – gestion des eaux et des milieux aquatiques, parcours « zones humides méditerranéennes »
- Institut de formation en soins infirmiers (IFSI)
- Lycée Montmajour
- Lycée Pasquet
- Lycée Jeanne-d'Arc
- SUP'IVG Arles 11

Formations		2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024
AMU - site Espace Van Gogh	Licence Droit	170	179	167	177
	Licence Administration Institutions Culturelles	18	23	107	20
	Master Administration Institutions Culturelles	101	104		100
AMU - site Annexe Collège Van Gogh	Licence Patrimoine Bâti	30	20	16	10
	Master Métiers Patrimoine	35	44	28	43
	DABU	18	24	11	9
	Campus Connecté	/	6	2	7
<b>TOTAL ANTENNE UNIVERSITAIRE</b>		<b>372</b>	<b>394</b>	<b>329</b>	<b>359</b>
IUT	BUT MMI	109	93	89	141
	BUT INFO	104	107	97	126
	Licence pro Métiers de l'informatique : concevoir	9	12	13	/
	Licence pro Métiers du numérique : création pour le web	19	12	6	/
	DU Etudes technologiques internationales départements Info + département MMI	2	2	3	/
<b>TOTAL IUT</b>		<b>243</b>	<b>226</b>	<b>208</b>	<b>267</b>
<b>TOTAL AIX MARSEILLE UNIVERSITE</b>		<b>615</b>	<b>620</b>	<b>537</b>	<b>626</b>
BTS Lycée Pasquet		80	79	66	40
BTS Lycée Montmajour		50	45	45	48
BTS Lycée Jeanne		80	71	98	96
IFSI		157	173	164	168
IMF		?	?	?	?
ENSP		93	94	87	93
MOPA		220	251	278	288
SUP'IPGV		143	160	167	173
BTS GRETA CFA				35	48
<b>TOTAL</b>		<b>1438</b>	<b>1493</b>	<b>1477</b>	<b>1587</b>

Effectifs des formations supérieures.

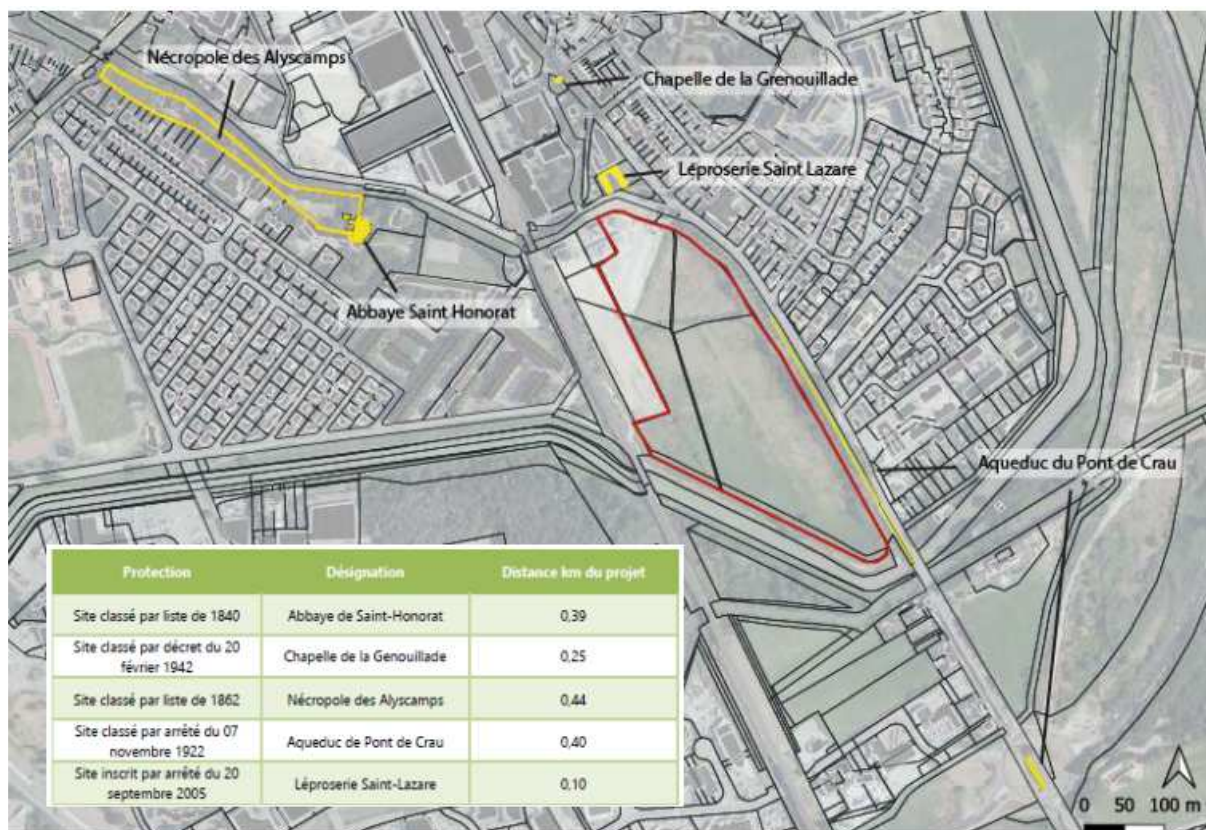
### 3.2.2- L'activité économique au niveau de la communauté d'agglomération arlésienne



L'économie en Chiffres- Source : <https://www.agglo-accm.fr/developpement-economique-en-un-clin-doeil.html>

### 3.2.3- Les aspects patrimoniaux et archéologiques

Sur le territoire d'Arles, 92 monuments historiques sont recensés ; 44 monuments historiques classés et 48 monuments inscrits. La grande majorité de ces édifices est située dans le centre historique. Parmi ces 92 monuments historiques, 5 sont situés à proximité immédiate de la zone de projet.



Localisation des Monuments Historiques situés à proximité du site

### Patrimoine protégé par l'UNESCO

L'UNESCO a reconnu l'intérêt majeur des monuments d'Arles en les inscrivant sur la liste du patrimoine mondial, en 1981 pour le bien « Arles, monuments romains et romans », et en 1998 comme élément du bien en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France ». La zone des Minimes objet de présente consultation, est située à environ 100 mètres au sud-est des patrimoines protégés par l'UNESCO (Alyscamps).

L'opération projetée devra tenir compte des contraintes relatives à la proximité de monuments historiques et à la préservation de la valeur universelle exceptionnelle des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

### Sites archéologiques

Des investigations archéologiques ont d'ores et déjà été réalisées sur la zone d'étude et n'ont pas révélées de découvertes faisant l'objet de prescriptions particulières.

#### 4 Le Projet urbain pour le quartier des Minimes : Les grands objectifs de la cité de l'image

##### Configuration générale :

Ce futur quartier des Minimes doit trouver sa place au sein de l'ambition d'une ville dont l'identité est marquée par l'Image sous toutes ses formes.

Ce futur quartier, qualifié de « cité de l'image », comprendra de l'habitat, des espaces de formations inclus dans un campus, et des surfaces d'activités économiques, ludiques et culturelles.

##### Éléments environnementaux :

Ce futur quartier des Minimes s'inscrira dans une logique d'écoquartier et de développement durable. Les constructions, les aménagements devront tendre vers la labélisation d'un quartier éco responsable.

Il sera porteur d'une sobriété énergétique dans le choix des modes constructifs et des aménagements paysagers, notamment en termes d'autonomie énergétique et de systèmes de « récupération des eaux de pluie pour alimenter les espaces paysagers ».



Photo aérienne 2023 du site source Géoportail

#### 4.1 Grands principes d'aménagement du projet

La gestion des équipements ouverts au public relèvera d'une gestion par le secteur privé.

4.1.1 Une « cité de l'Image », qui traduit l'ambition de la Ville pour l'Image autour de la formation, l'emploi, l'habitat et les activités culturelles et ludiques.

La ville souhaite que le terrain des Minimes soit destiné à de l'habitat collectif, des activités universitaires et économiques tertiaires en lien avec l'Image.

Il pourrait s'agir d'équipements pouvant accueillir toute activité ludique ou professionnelle en lien avec l'identité du nouveau quartier de l'image.

Il est demandé au candidat de quantifier, sous forme de tableau, la répartition des modes d'occupations de son projet.

Cette quantification devra répondre aux exigences règlementaires du PPRI et du PLU en vigueur.

##### 4.1.1.1- L'habitat

Les éléments de programmation devront tendre vers l'obtention de label de performance énergétique.

Il est demandé au candidat de privilégier une offre de logements étudiants éco responsable.

Une attention sera portée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'intégration des futures constructions dans l'environnement immédiat constitué d'habitat résidentiel pour partie. L'objectif étant de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu existant et dans le paysage.

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'imposant aux opérateurs pourra être proposé par l'aménageur et sera apprécié par la Commune.

##### 4.1.1.2- La formation et l'emploi

Ce futur quartier moderne, marqué par une identité singulière, celle de l'Image, alliera formation et activités économiques.

Pour les étudiants diplômés, il paraît important d'identifier des lieux d'implantation d'équipements afin d'assurer une transition entre vie étudiante et vie professionnelle.

Les activités proposées devront permettre, à chacun, un « parcours générationnel », du baccalauréat à la vie active.

Des lieux de vie à créer devront permettre aux étudiants d'être acteurs du territoire et de concourir à sa redynamisation et à son attractivité.

##### L'activité universitaire

Il est demandé au candidat d'imaginer une imbrication entre les activités universitaires et économiques.

La présence d'un incubateur pourrait être envisagée par l'opérateur.

Un ou plusieurs équipements privés polyvalents structureront de façon remarquable le quartier.

Le candidat est invité à développer son réseau auprès des écoles supérieures pour intégrer, dans le projet, une offre ambitieuse dont la gestion relèvera du secteur privé.

Il s'agirait, à la fois, de favoriser des formations en lien avec l'image, en complément de l'offre déjà existante sur le territoire arlésien, et de développer de nouvelles formations attractives et innovantes sur le pays d'Arles.

Des lieux de loisirs à destination des étudiants pourraient également être imaginés, tels que, des équipements liés à l'activité sportive des étudiants, un espace de type "Maison des étudiants", dont le financement et la gestion seront privées.

L'opérateur devra impulser une synergie avec l'ensemble de l'écosystème de formation présent sur le territoire arlésien en proposant des moyens d'échanges avec les pôles de formation déjà présents sur la Commune.

#### L'activité économique

La Ville d'Arles souhaite dynamiser son tissu économique, notamment par l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

Ce nouveau quartier devra s'imposer comme un vecteur d'attractivité pour les nouvelles entreprises.

En son sein, des activités tertiaires, intellectuelles et artistiques pourront se développer et se connecter ensemble.

Ces activités ne devront pas s'inscrire dans un contexte concurrentiel avec celles présentes en centre-ville.

L'offre universitaire en lien avec le milieu de l'image doit inciter les entreprises à s'installer à Arles et créer ainsi une synergie entre étudiants, entreprises, et usagers. Ce quartier contribuera à rendre la Ville encore plus attractive.

#### 4.1.2 Une « cité de l'Image », ouverte sur la Ville et intégré dans son environnement

Les éléments de programmation intégreront des générateurs de flux marqués par l'identité de l'Image numérique, fixe et animée.

Le projet proposera de créer un véritable lieu de vie, animé, où la présence d'étudiants est encouragée.

La proposition devra être faite en cohérence avec le développement urbain à l'échelle de la Ville.



## Aménagements

La réponse devra tenir compte des trames vertes et bleues mises en place sur la commune et permettra des liaisons douces inter-quartiers, et notamment avec le secteur marais de Beauchamps / Avettes, deux secteurs identifiés dans une étude récente pour être intégrés dans un réseau de cheminements doux.

L'objectif est d'ouvrir le quartier des Minimes sur la ville et créer des liens avec les polarités voisines (Parc des Ateliers, centre-ville et Fourchon).

Les modes de déplacements doux vers les autres quartiers et principalement vers le centre-ville devront être particulièrement développés.

## Désenclavement.

Le candidat est invité à porter une réflexion particulière sur le désenclavement du périmètre faisant l'objet du présent appel à projet en réinterrogeant les hypothèses formalisées au travers de l'OAP et en intégrant les impératifs de protection du patrimoine historique.

## C Les équipements

### Les infrastructures

Le futur quartier sera desservi par une voie principale reliée aux artères existantes.

Le quartier devra être adapté au positionnement de services de transports en commun permettant de relier ce quartier au centre-ville.

Une réflexion, portée par l'opérateur, sur les enjeux environnementaux et le principe d'«écocorresponsabilité» sera appréciée par la Commune.

Un tracé de principe existe dans l'OAP permettant de relier le giratoire existant au Nord de la zone à un giratoire à créer à l'Ouest de la zone. Ce raccordement de la voirie se situerait sous la voie SNCF, en partie ouest du site et rejoindrait la rue Georges Pomerat, au droit d'un petit aménagement paysager.

Cet espace se transformera pour devenir un quartier mixte. Cette opération d'aménagement urbain va de pair avec le développement des modes doux sur le territoire.

La commune souhaite un nouveau quartier aux qualités environnementales affirmées, respectant le lieu, tout en proposant les commodités d'un quartier agréable à vivre.

L'itinéraire Pont de Crau – Centre-ville via le quartier des Minimes a été identifié par l'ACCM comme une opération prioritaire en termes d'infrastructure de voiries cyclables.

Cette liaison cyclable devra être prise en compte dans le projet. Elle sera reliée directement au sud à l'arrivée existante de Pont de Crau et traversera la totalité de la zone en direction du centre-ville.

Au sud-ouest de la zone une piste cyclable est projetée par le SYMADREM, la commune pourra communiquer les plans des travaux prévus.

Par ailleurs, un maillage piéton avec les Alysamps et avec la zone de Fourchon devra figurer dans le projet, permettant de connecter le quartier à son environnement proche.

Les réseaux secs et humides

La zone des Minimes dispose :

- de plusieurs anciens fossés pluviaux orientés Nord-Sud / Ouest-Est qui recueillaient également les eaux de deux bassins versants extérieurs,
- d'un fossé d'arrosage orienté Ouest-est,
- d'une canalisation  $\Phi$  1000 mm qui longe le canal du Vigueirat et qui recueille les eaux des fossés pluviaux de la zone d'étude. Cette canalisation  $\Phi$  1000 mm se rejette dans le fossé du Moullard qui rejoint le canal de la Vallée des Baux en passant sous le canal de Craponne et sous le canal du Vigueirat (siphon du Moullard).

Les superstructures

- Un parking

L'opérateur étudiera les besoins de la ville en termes de stationnement et tiendra compte de l'existence de 250 places de parking sur le site de Luma.

Conformément à l'OAP sectorielle, une réflexion doit être menée sur la création d'un parking qui devra rester ouvert au public et servir à de multiples usages.

La gestion de ce parking situé en bordure de l'écoquartier, relèvera du secteur privé.

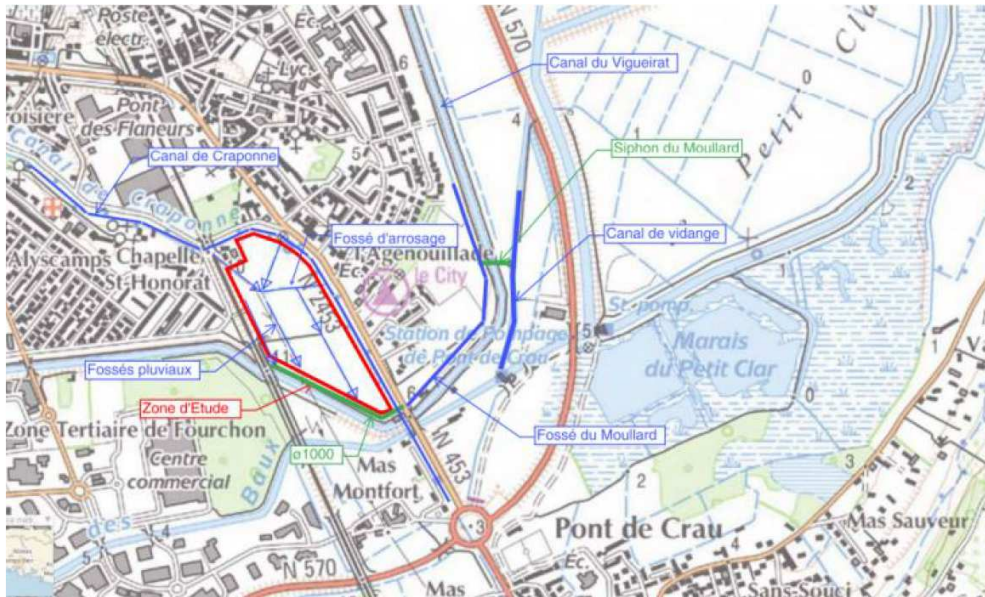
Il sera un démonstrateur de ce nouveau quartier, porteur d'une dynamique économique autour de l'écomobilité, et de la performance énergétique.

Ce parking devra aussi être un parking de proximité, pour ses habitants, ses visiteurs et les usagers des futurs équipements du quartier.

La ville souhaite que ce projet d'aménagement dans son ensemble s'inscrive dans une qualité environnementale, dans une qualité d'usage, dans le quotidien des habitants.

- Stationnement des logements

Concernant le stationnement des futurs usagers de la zone, le projet devra répondre aux règles prescrites dans le PLU à ce sujet.



2 Contexte Hydrographique (source : Projetec Environnement, notice hydrologique 2013)

#### 4.2/ Communication autour du projet

L'opérateur retenu devra dans son offre et à l'intérieur de son planning de réalisation notamment définir les modalités de concertation avec le public tout au long de l'opération (réunions, outils de communication, maison du projet, etc...).

## Titre 2 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

### 1 Date de publicité

A partir du **4 octobre 2024 à 12 heures**.

### 2 Organisation des visites

Le bien étant ouvert à la circulation, aucune visite du site ne sera organisée par la collectivité.

Le candidat ne pourra opposer une méconnaissance du site et sera réputé avoir la parfaite connaissance des lieux.

### 3 Consultation du dossier

L'annonce de la publication du cahier des charges est mentionnée sur le site Internet de la commune : [www.ville-arles.fr](http://www.ville-arles.fr)

Les documents peuvent être consultés sur demande à : [foncier@ville-arles.fr](mailto:foncier@ville-arles.fr)

Afin d'être tenus informés des modifications éventuelles apportées et signifier l'intérêt porté à cette consultation, les candidats après avoir pris connaissance des documents sont invités à adresser un message au service foncier immobilier de la commune par courriel uniquement : [foncier@ville-arles.fr](mailto:foncier@ville-arles.fr)

Afin d'assurer à tous les candidats le même degré d'information, les réponses seront regroupées dans un document unique et anonyme adressé par voie circulaire à tous les candidats dans un délai non défini.

L'identité des candidats ayant interrogé n'apparaîtra pas dans ladite circulaire.

Le vendeur se réserve le droit de ne pas répondre à l'une ou plusieurs des questions posées sans que cela n'ouvre droit à recours du candidat.

### 4 Envoi des candidatures – Dispositif

Les candidatures doivent être présentées sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE À L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER dénommé :

« Terrain des Minimes, à ARLES (13200) »

“ NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER ”

et contenant une enveloppe cachetée, au nom du candidat, contenant l'ensemble des documents tels qu'ils sont listés aux présentes.

Ces plis sont transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse postale suivante :

Hôtel de Ville

Place de la République

BP 196

13637 ARLES CEDEX

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur.

Toutefois, si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur, la ville se réserve alors le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

#### 5 Envoi des candidatures – Date limite de réception

La date limite de réception des candidatures est fixée au **6 janvier 2025 à 12 heures**.

#### 6 Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

Passé le délai de 5 mois suivant la date limite de dépôt de candidature et faute pour la commune de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la commune.

Cette offre prend fin, pour les candidats non retenus, à réception par le candidat d'une lettre avec accusé de réception, l'informant que son offre n'a pas été retenue.

L'information des candidats non retenus sera réalisée dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date limite de réception des candidatures.

### Titre 3 – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

Les candidats peuvent être des personnes physiques ou morales.

Dans tous les cas, les candidats doivent produire un dossier comportant l'intégralité des documents et renseignements ci-après définis.

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quel que soit sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres s'effectuera suivant la procédure définie aux présentes.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, dès lors qu'ils ont présentés une offre, les candidats considèrent qu'ils ont obtenu toute l'information nécessaire pour la formuler.

L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée, à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

#### Données d'objectifs du contenu de l'offre du candidat

Le candidat doit préciser dans la note écrite circonstanciée :

- Les objectifs poursuivis et l'organisation des modalités de travail avec la Ville, les partenaires et tous les autres opérateurs.
- Le projet qu'il entend mettre en œuvre étant précisé que ledit projet devra s'insérer parfaitement dans le site, assurer une mise en valeur des qualités architecturales des constructions et des aménagements de voies, d'espaces ouverts au public et à la circulation.
- Sous forme de tableau, la quantification de la répartition des modes d'occupations de son projet

L'offre devra comporter :

1) Une note d'objectifs d'une longueur maximale de 30 pages (format A4, en caractères lisibles) décrivant :

a. Une présentation du projet et son mode de gestion incluant la prise en compte de l'innovation et de l'exemplarité ;

b. Une présentation de l'équipe projet spécialement dédiée à l'opération : missions, pilotage, modalités de mobilisation de l'équipe, etc. La commune insiste pour qu'une mission complète soit confiée au futur maître d'œuvre du projet

c. La programmation ;

d. Les éléments graphiques présentés sous format A3 contenant : un plan masse établi au 1/500e figurant l'implantation du ou des bâtiments, leur volumétrie, le traitement des espaces verts, les stationnements, les accès, le système de gestion hydraulique ; les élévations de façade permettant d'apprécier l'architecture et précisant les matériaux mis en œuvre ; une ou deux coupes de principe représentatives ; une ou deux perspectives 3D du projet permettant d'apprécier son insertion architecturale et paysagère dans l'environnement ; un plan de principe permettant de juger de la qualité d'usage des bâtiments.

e. L'ambition du projet en matière de qualité environnementale et de développement durable jugé au regard du critère de qualité environnementale (voir supra) ;

f. Le détail du montage juridique et opérationnel envisagé.

2) Le calendrier de l'opération précisant, a minima, les dates prévisionnelles de signature de la promesse de vente, dépôt du permis de construire, signature de l'acte authentique, livraison du projet.

3) Les CV des membres de l'équipe projet.

4) Les références portant sur des projets comparables à celui proposé, réalisés par le candidat au cours des 5 dernières années

5) Les éléments financiers suivants :

a. La proposition financière d'acquisition

Il est fixé un prix planché de cession à 6,9 millions d'euro, chaque candidat établissant son offre en fonction du bien considéré et de son projet. Il est précisé que, si les prix proposés devaient être inférieur au prix planché, l'offre du candidat serait écartée.

b. Les conditions d'acquisition

Il est précisé que dans l'éventualité d'une proposition de paiement échelonné, les frais financiers induits pour la collectivité seront à la charge de l'acquéreur, en sus du prix d'acquisition et devront figurer explicitement dans la proposition financière.

c. Le bilan financier de l'opération qui précisera :

- L'identification du ou des opérateurs devant acquérir le foncier et /ou assurer la gestion de l'opération dans la pérennité.
- Les surfaces et l'offre de prix associée
- La définition des cibles de ménages envisagées selon la destination des logements identifiés,
- La répartition entre les différentes composantes de la charge foncière globale : foncier + aménagement (VRD, espaces verts, etc.), coût de construction hors aménagements, etc.

Il est précisé que l'aménageur pourra demander l'incorporation au domaine public des voiries structurantes de l'opération d'aménagement, qui sont ouvertes à la circulation publique, dès lors que 80% du programme de construction est réalisé. Cette incorporation sera formalisée par une cession gratuite validée par délibération du conseil municipal et authentifiée par un acte en la forme administrative. L'incorporation d'une voirie dans le domaine public, emporte l'incorporation des réseaux compris dans son emprise.

En outre, pour chaque sous-traitant présenté dans l'offre, le candidat devra joindre :

- la méthode pour obtenir ses financements et sa GFA
- Un justificatif des capacités professionnelles et financières du sous-traitant ;

Il sera demandé au candidat de délivrer une copie numérique de son dossier sur clé USB.

Données juridiques du contenu de l'offre du candidat.

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir partiellement ou totalement à son profit des parcelles constituant l'assiette du projet.

Si l'offre est assortie d'une ou plusieurs conditions suspensives, elle(s) doit (vent) être non seulement intégralement rédigé(es) mais également explicitée(es). Le candidat indiquera ainsi par écrit quelles sont les raisons qui le poussent à prévoir de telles (s) conditions (s).

Les pièces administratives à joindre à la proposition.

Chaque candidat quel que soit sa structure juridique devra joindre à son offre :

- Un dossier de références de projets similaires réhabilitation bâti ancien et construction neuve s'intégrant au sein d'un ensemble patrimonial.
- Les attestations que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales délivrées par l'administration.
- Les attestations que le candidat a satisfait à ses obligations sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos, délivrées par l'URSAFF
- L'indication des coordonnées de leurs conseils éventuels (banque, notaire, avocat).

Recevabilité des candidatures.

Toute candidature incomplète ou qui ne respecterait pas les conditions de forme ou de fond définies dans le présent cahier des charges, pourra être déclarée irrecevable.

La commune se réserve la possibilité de faire compléter la candidature, sans que cela constitue une obligation.



### Choix du Candidat.

Les dossiers de candidature feront l'objet d'un examen par un comité à constituer en considération du projet.

Si elle l'estime nécessaire ce comité pourra demander aux candidats, de produire dans un délai défini des pièces et/ou informations complémentaires.

Après examen des dossiers de candidature, le comité arrêtera une liste des candidats présélectionnés, lesquels seront ensuite auditionnés par le comité spécialement constitué.

A l'issue de ces auditions, le comité proposera un lauréat au Maire. L'autorité exécutive demeure toutefois libre de ne pas suivre l'avis du comité lui préférant le choix d'un autre candidat. Une fois la proposition du lauréat finalisée, le Maire la soumettra au Conseil Municipal pour approbation définitive.

Analyse des candidatures et des offres.

La commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de candidature et d'offres.

Les candidatures sont analysées et sélectionnées en fonction des critères suivants :

- Capacités financières (part du chiffre d'affaires moyen annuel relevant de l'objet du projet sur les 3 derniers exercices disponibles) ;
- Capacités techniques et professionnelles suffisantes pour réaliser les prestations objet du projet.

Les offres seront analysées selon les critères suivants :

- Prise en compte de la qualité du projet : 60 %
- Prix : 40 %

Le critère tenant à la qualité du projet (60%) sera apprécié au regard de :

- La qualité architecturale et l'intégration urbaine et paysagère du projet (réalité matérielle du projet et perception du projet) 6%
- La qualité environnementale : la performance énergétique du projet (isolation, conception bioclimatique, etc.) ; la démarche proposée en matière de sobriété énergétique ; la démarche proposée en matière de solidité des ouvrages (système constructif, anticipation du coût global lié à l'entretien et à la durabilité du ou des bâtiments) 6%
- L'adaptation du programme aux objectifs fixés dans le présent cahier des charges (Partie 4) 6%
- La prise en compte de l'aménagement et des besoins en stationnements 6%
- La qualité d'usage du projet (générosité des surfaces, qualités des espaces communs, etc.) 6%
- L'innovation et exemplarité (inclusion du numérique et évolutivité du programme) 6%
- Le montage juridique et opérationnel 6%
- Le calendrier de la réalisation de l'opération 6%
- La présentation de l'équipe (analyse des CV) 6%
- Le mode gestion des équipements après livraison 6%

Planning prévisionnel (à titre indicatif)

Il appartient aux candidats de proposer un planning tenant compte des jalons suivants :

- La promesse de vente doit être signée au plus tard 6 mois après la notification au lauréat de l'acceptation de son offre ;
- L'acte de vente définitif devra être signé au plus tard 30 jours après l'obtention de toutes les conditions suspensives figurant dans la promesse de vente.

Le candidat retenu fera son affaire personnelle des frais relatifs à l'établissement de l'acte notarié, taxes et droits divers nécessaires à la cession.

La commune se réserve la possibilité d'auditionner un ou plusieurs candidats.

La commune d'Arles se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune choisit librement l'offre.

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété, étant précisé que l'acquéreur paiera et supportera toutes taxes, contributions et charges quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu à compter du 1er janvier suivant l'acte de vente.

L'offre contractée est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à la signature du compromis de vente, sauf réception par le candidat d'une lettre de la commune d'Arles envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de l'offre.

#### Titre 4 – REALISATION DE LA VENTE - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER

Clauses à intégrer dans l'acte de cession :

##### A. Exclusion de la garantie des vices cachés

L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur tenant à l'état du sol ou du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'omission dans la désignation du bien immobilier.

##### B. Cession définitive du terrain

La cession définitive du terrain portera uniquement sur l'emprise du projet à réaliser. Cette emprise sera définie par un homme de l'art selon le projet faisant l'objet du permis de construire à déposer.

##### C. Clauses tenant au déclassement anticipé du terrain

L'acte comportera, à peine de nullité, une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente.

#### Titre 5 - RENSEIGNEMENTS DIVERS

Toute information complémentaire se rapportant à la présente consultation peut être sollicitée auprès du Service Foncier Immobilier de la Ville d'Arles, courriel : [foncier@ville-arles.fr](mailto:foncier@ville-arles.fr)

## ANNEXES

Pièces jointes à la consultation :

- OAP Sectorielle des Minimes
- Relevé faune et flore
- Etude SCET Etude parkings
- Protocole Léproserie