

APPEL A PROJETS

Cession d'unité(s) foncière(s) à
destination d'entreprise(s) utilisatrice(s) -
Economie Productive

Présentation et règlement de l'appel à projets

DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES: 21 JUILLET 2025

SOMMAIRE

1. PRESENTATION ET CONTEXTE

- 1.1 Contexte de l'appel à projets
- 1.2 Objet de l'appel à projets
- 1.3 Objectifs de l'appel à projets

2. PERIMETRES

- 2.1 Le Parc d'Activités ATHELIA V
- 2.2 Présentation technique de l'emprise foncière
- 2.3 Présentation réglementaire de l'emprise foncière

3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- 3.1 Procédure
- 3.2 Planning prévisionnel de la procédure
- 3.3 Conditions de la vente de l'emprise foncière
- 3.4 Contenu de la candidature et de l'offre
- 3.5 Critères de sélection
- 3.6 Remise des offres
- 3.7 Documents remis par la Métropole pour l'établissement des offres

I PRESENTATION ET CONTEXTE

La Métropole Aix-Marseille-Provence a voté en juin 2022 son nouvel agenda du Développement Economique qui confirme la volonté politique de faire de la Métropole un territoire capable d'offrir des capacités d'accueil et de développement performantes et responsables pour les entreprises, sur l'offre foncière et immobilière. L'ambition est également d'être une Métropole productive, avec un tissu industriel et artisanal fort, générateur d'emplois autour de six filières d'excellence (Santé, Aéronautique et mécanique, Maritime et logistique, Industries numériques et créatives, micro-électronique, Énergies et environnement, Tourisme et art de vivre).

Véritable feuille de route, l'Agenda du Développement Économique souligne que l'organisation des espaces économiques est un levier fondamental du développement territorial et de la création d'emplois, au cœur des compétences métropolitaines. Pour naître, vivre et grandir sereinement sur le territoire, les entreprises ont besoin de solutions immobilières de différentes natures, permettant à leurs salariés de travailler dans un environnement de qualité, adapté à leurs aspirations, mais également pour répondre aux exigences de production, de transformation et d'approvisionnement. L'offre territoriale en immobilier d'entreprise est primordiale pour accueillir de nouveaux projets endogènes et exogènes.

La Métropole vise une croissance de 32% des emplois productifs d'ici 2040, soit +47 500 emplois productifs : ce taux de croissance est cohérent avec les objectifs du SCOT (+ 135 900 emplois créés à 2040), et permet de répondre à l'un des objectifs de l'Agenda du Développement Économique.

Dans ce cadre, l'apport de solutions foncières et immobilières à toutes les entreprises métropolitaines, était un axe bien identifié dans l'agenda 2017-2021, avec un objectif de 1450 hectares en cohérence avec les besoins estimés pour permettre le développement économique.

Cela a permis, en 2019, la mise en œuvre d'un outil de pilotage, le Dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises (DOFIE), permettant le suivi de la production de foncier économique dans des opérations publiques et privées pour l'économie productive.

Lors du conseil métropolitain du 5 décembre 2024, la Métropole Aix-Marseille, compétente en matière de foncier économique, a voté une mise à jour de sa feuille de route dite "DOFIE 2" (dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises).

Ce document pose les principes fondamentaux de la stratégie renouvelée de production de nouvelles surfaces destinés à l'économie, visant à répondre de manière optimale aux exigences de sobriété foncière, de Métropole productive, en lien avec le potentiel de développement identifié sur le territoire dont l'un des objectifs est de disposer d'ici 2040 de près de 10 millions de m² supplémentaires pour l'ensemble des activités économiques (productives et résidentielles) dont 7 millions de m² pour l'économie productive par des opérations de requalification, densification de l'offre existante et également par des extensions, créations de parcs d'activités.

En outre, depuis 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence est lauréate du programme gouvernemental "Territoires d'industrie" pour la période 2023-2027, avec l'objectif de poursuivre et d'amplifier la dynamique de réindustrialisation sur le territoire métropolitain dont La Ciotat fait partie.

1.1 CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

La Zone d'Activités ATHELIA V située sur la commune de la Ciotat a été créée par délibération n°AEC009-2305/10/CC du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence en date du 1/10/2010, devenue depuis la Métropole-Aix-Marseille-Provence.

Cette zone, objet d'une étroite concertation entre la Métropole et la Commune, s'inscrit dans une action cohérente de rééquilibrage du territoire et de développement économique telle qu'elle est exposée dans les documents stratégiques de planification (SCOT) et le PLUi Marseille Provence.

Cette opération répond à des objectifs d'intérêt général en termes d'aménagement du territoire et de développement économique, en contribuant au développement de zones d'activités productives et en proposant des terrains d'activités sur le territoire et la création d'emplois

Cette zone Athélia V s'inscrit dans la continuité des Zones Athélia I, II, III et IV, qui totalisent à ce jour plus de 400 entreprises et plus de 4000 emplois. Athélia V devrait générer 1500 emplois supplémentaires.

Ce parc d'activités Athélia V offre 23,3hectares de terrains cessibles entièrement viabilisés pour l'implantation d'entreprise(s) à vocation industrielle et/ou innovante qui permettent de répondre aux besoins de l'économie productive.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC, approuvé le 8 juillet 2011, fixe le parti d'aménagement et la programmation de la ZAC, par une Surface de Plancher de 98 500m².

Ce dossier de réalisation a été modifié par délibération n°AEC001-882/13/CC du 15/02/2013, pour tenir compte de l'évolution de l'étude d'impact, du programme des équipements publics et des modalités prévisionnelles de financement.

Le Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) et ses annexes ont été approuvés le 9 décembre 2011 par délibération n° AEC 016-816/11/CC du Conseil Communautaire de la Communauté urbaine Marseille-Provence. Celui-ci est établi conformément aux dispositions de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme et précise les droits et obligations de la Métropole Aix- Marseille Provence, aménageur et des différents acquéreurs, concernant la réalisation d'opération d'aménagement au sein de la ZAC Athélia V.

Les zones Athélia sont structurées autour d'une association de zone créée en 2002 sous le nom « Athélia Entreprendre » avant de devenir en 2023 « La Ciotat Entreprendre ».

En 2022, ce parc d'activités a obtenu le Label « Parc + » niveau 2 pour la période 2023-2025, qui est décerné par l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement et impulsé par la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Actuellement, 64 794 m² ont été vendus, 37052 m² font l'objet de compromis ou d'options. Plusieurs types de sociétés se sont déjà positionnées sur le Parc d'activités exerçant dans les domaines de l'économie tertiaire, de la santé (biomédical), des TIC, et encore dans celui des petites industries de pointe.

Afin de répondre à des besoins non satisfaits par le marché immobilier d'entreprises traditionnelles, la Métropole souhaite via cet appel à projets proposer à des entreprises utilisatrices une opportunité d'implantation et une solution foncière sur une zone d'activités performante et qualitative en matière architecturale, paysagère et environnementale.

1.2 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La présente consultation s'adresse à des entreprises utilisatrices ayant la capacité de porter un projet de construction, ci-après dénommées les « porteurs de projet ».

Elle a pour objet de désigner un ou plusieurs de ces porteurs de projet au(x)quel(s) sera/seront cédée(s) une ou deux unités foncières entièrement viabilisées, sises « *Tête de Lapin* » sur le parc d'activité Athélia V à La Ciotat, en vue de la réalisation d'un ou deux programmes immobiliers à vocation économique.

La présente consultation ne relève pas du Code de la commande publique. Toutefois, la Métropole a souhaité céder ces unités foncières dans le cadre d'un appel à projets, afin que les projets immobiliers qui seront réalisés soient le plus qualitatifs possible.

Ces terrains d'une superficie totale de 29 207 m² sont classés en zone UEb2au PLUi Marseille Provence. Ils présentent un potentiel constructible cumulé de 14 250 m² de Surface de Plancher.

1/ LOT 1 - Une unité foncière d'une superficie totale de 13 084m²correspondant au lot 5 de la ZAC.

Section	N° de parcelle	Surface en m ²	N° de Lot de la ZAC	Tarif
CK	715	13 084	5	77€ HT/HC/m ²

2/ LOT 2 Unité foncière Indivisible – Une unité foncière d'une superficie totale de 16 123m² constituée des lots 6, 6B, 7, 7B de la ZAC.

Section	N° de parcelle	Surface en m ²	N° de Lot de la ZAC	Tarifs
CK	711	4 304	7	77 €/HT/HC/m ²
CK	712	4 528	6	77€/HT/HC/m ²
CK	713	3 782 (Inconstructibles)	6B	5€/HT/HC/m ²
CK	714	3 509 (Inconstructibles)	7B	5€/HT/HC/m ²
		Total : 16 123		

1.3 OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

De manière plus précise, La Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de La Ciotat souhaitent que le projet réponde aux objectifs définis ci-dessous :

▪ **Les objectifs généraux de l'appel à projets :**

Répondre à des besoins d'entreprises non satisfaits ;
Offrir un véritable parcours résidentiel aux entreprises locales ou permettre l'accueil d'activités productives ou industrielles sur le territoire métropolitain ;
Rationaliser et densifier le foncier disponible sur la ZAC notamment par la mutualisation des espaces collectifs (stationnement, espaces verts, accès...) ;
Marquer l'entrée de la ZAC avec plusieurs bâtiments structurants et de qualité ;
Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental.

▪ **Les lots cessibles**

Le porteur de projet candidatera sur un lot et il devra préciser dans son offre le lot sur lequel son choix se porte.

Toutefois, si le programme immobilier du porteur de projet nécessite une emprise foncière beaucoup plus importante pour répondre à ses critères d'implantation, le candidat pourra déposer une offre globale sur les deux lots réunis, sous réserve de le mentionner expressément.

▪ **Les critères relatifs au projet**

Le projet présenté consistera en une opération immobilière qualitative réalisée pour les besoins du/des porteur(s) de projet. Cette opération immobilière sera destinée à de l'activité industrielle ou technologique comprenant majoritairement des locaux de type locaux d'activités, ateliers ou entrepôts ; ainsi que les locaux administratifs.

Une attention particulière sera portée à l'optimisation du foncier, à l'insertion urbaine et paysagère du projet ainsi qu'à sa qualité environnementale et architecturale.

▪ **Les critères relatifs au porteur de projet**

Le porteur de projet est une entreprise utilisatrice de type PME/PMI, ETI ou grande entreprise (au sens de l'OCDE).

- Il doit pouvoir justifier de plus de 3 ans d'exercice.
- Il pourra acquérir le terrain directement, à défaut par le biais d'une SCI dans laquelle l'entreprise devra détenir la majorité des parts (excluant de fait les activités de promotion immobilière).
- Il devra justifier, sous 4 ans, d'un ratio minimum de 70 emplois nets/hectare.

▪ **Les activités éligibles**

Sont éligibles les entreprises industrielles ; ou dont une partie des activités consistent en des besoins d'espaces de production ou d'assemblage ou encore de centres de R&D.

Sont également éligibles les entreprises qui ont pour objet le développement de solutions innovantes pour la conception, la qualification et la fabrication d'applications, produits, services, procédés et systèmes.

Une attention particulière sera portée sur des activités ayant une place stratégique dans les filières d'excellence de la Métropole et notamment celles liées à la Santé et l'environnement, énergie, ou encore dans le domaine maritime mais également à la valeur ajoutée apportée au tissu économique métropolitain.

▪ **Sont exclus les projets portant sur :**

Les activités commerciales (de détails et de gros), les activités extractives, la sidérurgie et les fibres synthétiques (au sens de l'Union européenne), le charbon, l'hébergement et la restauration, le transport, les activités agricoles, les datacenters, les activités de loisirs et spectacle.

▪ **Critères relatifs aux partenaires du projet**

Les candidatures seront portées et composées obligatoirement des porteurs de projets (entreprises utilisatrices)

Cependant, celles-ci peuvent, pour candidater, s'associer, sous forme de groupement, à des entreprises telles que par exemple celles spécialisées dans la construction immobilière (liste non exhaustive) : contractant général, architecte, bureau d'études développement durable, bureau d'étude structure, paysagiste etc..

▪ **Autres éléments relatifs au cadre réglementaire**

Le projet devra d'une part, correspondre aux orientations et objectifs de l'appel à projets, et d'autre part, répondre aux exigences réglementaires du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC et ses annexes, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence et tout autre document réglementaire.

▪ **Par ailleurs, la Métropole et la Commune souhaitent que le projet soit vertueux du point de vue du respect de l'environnement en répondant aux objectifs suivants :**

- Créer une opération référente en matière de production et d'économie d'énergie ;
- Créer une opération phare en termes de consommation et de traitement des eaux :
 - Consommation d'eau réduite (espaces verts et plantations adaptés au climat méditerranéen etc....)
 - Récupération et traitement des eaux pluviales efficaces (imperméabilisation minimale du lot, récupération des eaux de toitures etc...).

II PERIMETRE

2.1 LE PARC D'ACTIVITES ATHELIA V

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Athélia V est réalisée en régie par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui en assure directement la commercialisation.



2. 2 PRESENTATION TECHNIQUE DES EMPRISES FONCIERES

Le présent règlement de la consultation fournit aux candidats les informations juridiques, administratives et techniques en possession de la Métropole Aix-Marseille-Provence relatives aux unités foncières concernées.

Toutefois, les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, et sous réserve d'autorisation préalable de la Métropole Aix-Marseille-Provence à intervenir sur site, à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature techniques, administratives ou juridique. Les candidats ne pourront pas mettre en cause la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence en raison d'insuffisances ou d'inexactitudes du dossier de consultation.

2.2.1 SITUATION

L'appel à projets concerne deux unités foncières :

- Le lot 1 (en rose sur le plan ci-dessous) : porte sur une emprise foncière de 13 084 m² environ. La surface de plancher prévisionnelle affectée à ce lot est de 8500 m².
- Le lot 2 (en bleu sur le plan ci-dessous) : porte sur une emprise foncière de 16 123m² environ (NB : les parcelles : CK 713 (3 782 m²) et CK 714 (3509 m²) sont des espaces naturels sensibles et sont de ce fait Inconstructibles). La surface de plancher prévisionnelle affectée à ce lot est de 5750 m².



Plans des Lots et unités foncières à céder

2.2.2 ACCES

Les zones Athélia sont desservies directement depuis l'échangeur n°9 sur l'autoroute A50. Le parc d'activité Athélia V présente une desserte propre ancree depuis l'organisation viaire des zones Athélia, d'abord depuis l'avenue du Serpolet par Athélia II, puis l'avenue des Genévriers par Athélia IV et enfin par l'avenue des Tilleuls sur Athélia V.

Chaque voie d'Athélia V est calibrée et aménagée en fonction des secteurs, des fonctions, des usages et de la topographie. Elle intègre les circulations douces et le stationnement en fonction de la spécificité de la desserte locale.

Les lots 1 et 2, objet de l'appel à projets, sont situés sur le secteur de la Tête de Lapin. La desserte de ces lots se fait par la voie C (avenue des Tilleuls) sur ZAC Athélia V à la Ciotat. Cette voie peut être desservie depuis les tronçons de voies D2 ou A, conformément au plan des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC (ci-dessous).

2.2.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'ensemble des eaux pluviales que ce soit sur les emprises publiques ou privées de la ZAC sont gérées par les ouvrages de rétention publics réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement. Aussi, les acquéreurs doivent s'assurer d'orienter l'ensemble des eaux pluviales issues du lot vers le tampon de raccordement au réseau général. Cela représente un gain important en termes de couts et de surface pour l'opérateur.

2.2.4 RESEAU ELECTRIQUE

Un poste source situé au nord du quartier Tête de Lapin et est alimenté par des lignes aériennes RTE

Ce poste source alimente par des câbles HTA (concessionnaire ERDF) l'ensemble des postes de transformation de distribution publique de la zone, ainsi qu'une partie de la ville de la Ciotat.

Les réseaux HTA de la zone concernée par des raccordements éventuels sont :

- Un fuseau important de 15HTA de 2.5 m d'emprise environ positionné le long de l'avenue du Mistral,
- Réseau HTA de l'avenue Genévriers,
- Réseau HTA de la voie Antiope

Une coordination étroite avec le concessionnaire, en phase études et travaux, est nécessaire pour la validation du projet d'aménagement au droit du réseau HTA de l'avenue du Mistral.

Les postes DP et réseaux existants BT sont positionnés sur le plan des réseaux existants.

RTE prévoit l'enfouissement de ses lignes aériennes d'alimentation. Le réseau d'alimentation RTE projeté de dimensions 0.70x1.00m devrait être positionné sous la future voie du Mistral.

Afin d'assurer la distribution électrique de la ZAC ATHELIA V, il est prévu :

- La création de 8 postes de transformation DP sur le secteur Tête de Lapin,
- La création de 2 postes de transformation DP sur le secteur Bas Roumagoua, les postes de transformation à créer seront simple ou double (630 ou 1000 KVA)
- La création d'un réseau HTA alimentant les postes DP et postes de transformations privés
- La création d'un réseau BT sous fourreaux afin d'alimenter les coffrets de branchements électriques des constructeurs.

2.2.5 GAZ

Une conduite enterrée structurante de transport GAZ en Acier DN150 traverse la zone par l'avenue du Mistral.

Une coordination étroite avec le concessionnaire, en phase études et travaux, est nécessaire pour la validation du projet d'aménagement au droit du réseau GAZ de l'avenue Mistral.

Le réseau de distribution est assuré par une canalisation PE 125MPB91 positionnée sous :

- Avenue du Mistral
- Voie des Genévriers
- Voie Antiope

2.2.6 AUTRES RESEAUX

Le terrain est totalement viabilisé (EDF, AEP, EP, Telecom). Des fourreaux sont également en attente afin de connecter le terrain à la fibre optique.

2.2.7 DEFENSE INCENDIE

Le site du projet est un espace sensible aux incendies de forêt.

- Le débroussaillage devra aller jusqu'à 50m au-delà des « constructions, chantier travaux et Installations »
- La commune de la Ciotat et les services de l'ONF préconisent cependant un débroussaillage de 100 m dans certains espaces notamment pour les secteurs en interface bois.

2.3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EMPRISE FONCIERE

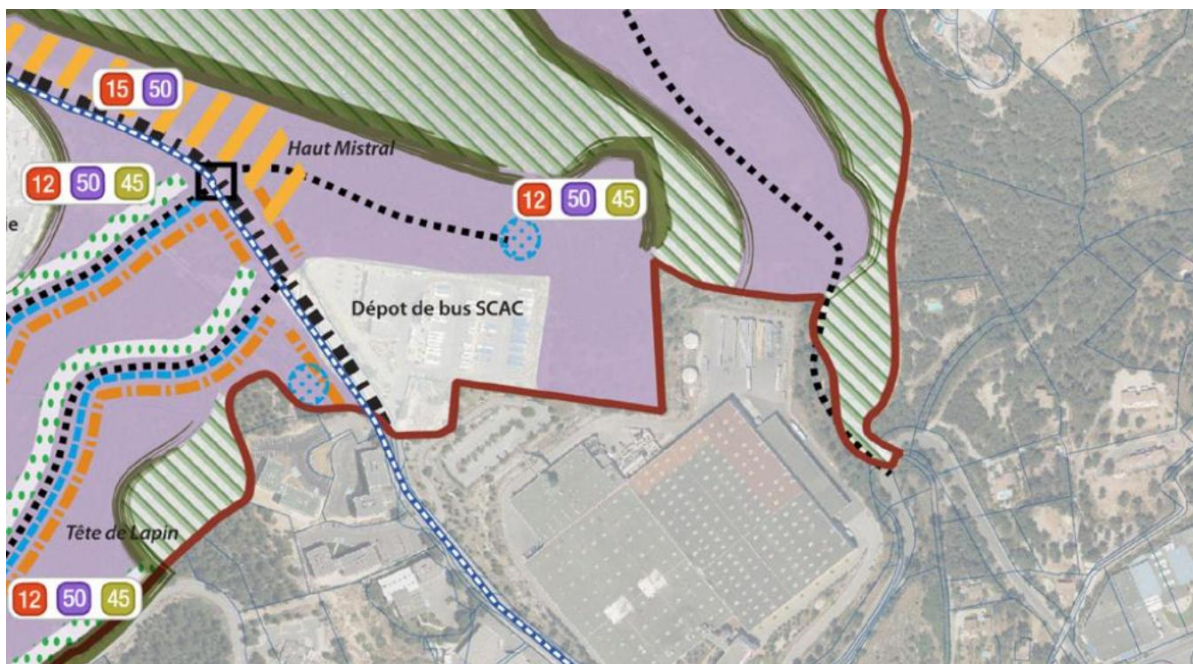
2.3.1 PLUi

Le Parc d'Activités Athélia V se situe dans le zonage UEb2 du PLUi Marseille Provence, qui est destiné à accueillir des activités économiques, artisanales et industrielles non polluantes et tertiaires. **Les logements sont strictement interdits.**



NB : sur le lot 2 les parcelles : CK 713 (3 782 m²) et CK 714 (3509 m²) sont des espaces naturels sensibles et sont de ce fait Inconstructibles.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie au PLUi sur le secteur de la ZAC Athélia V, référencée LCT-01 (jointe au présent dossier de consultation).



2.3.2 CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET SES ANNEXES

Un cahier des charges de cession de terrain cadre et ses annexes ont été approuvés le 9 décembre 2011 par délibération n° AEC 016-816/11/CC du Conseil Communautaire de la Communauté urbaine Marseille- Provence, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Il précise les droits et obligations de la Métropole Aix-Marseille-Provence, aménageur et des différents acquéreurs, concernant la réalisation d'opérations de construction au sein de la ZAC Athélia V.

Un Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales impose en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, des dispositions qui s'appliqueront à chacun des lots cédés, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Il guide la conception des bâtiments et leurs annexes, ainsi que celle des espaces extérieurs, de façon à donner au parc d'activités une forme urbaine cohérente et harmonieuse.

Le Cahier des prescriptions est une annexe du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) document contractuel qui s'imposera à tous les propriétaires successifs de biens situés sur la ZAC, même si le cahier des charges est devenu caduc à la suite de la suppression de la ZAC.

Il est attendu de la part des porteurs de projet que ces documents soient dûment pris en compte dans leurs offres. Il s'imposera également au porteur de projet retenu lors de la conception de son projet.

2.3.3 EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER REALISABLE

Tel qu'indiqué sur l'OAP n°LCT-01, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Lots	Surface constructible	Surface de plancher	Emprise au sol
1	13 084 m ²	8500 m ²	5500 m ²
2	16 123 m ² Dont 8 832 m ² constructibles	5750 m ²	3700 m ²
Total	29 207m²	14 250 m²	9 200 m²

2.3.4 ARCHITECTE COORDINATEUR DE LA ZAC

Agence MAP
4 place Sadi Carnot
13002 MARSEILLE
04 95 09 42 28

2.3.5 TAXE D'AMENAGEMENT

La ZAC est exonérée de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

2.3.6 DIVERS

Toutes les procédures réglementaires dans le cadre de la ZAC ont été menées et les autorisations obtenues à savoir :

- Etude d'Impact DA
- Autorisation de défrichement DATE
- Dossier Loi sur l'Eau DATE
- Archéologie préventive DATE
- Dossier de création
- Dossier de Réalisation

III DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

3.1 PROCEDURE

3.1.1 GOUVERNANCE

Le présent appel à projets est porté par la Métropole Aix-Marseille-Provence en tant qu'aménageur, commercialisateur et propriétaire des terrains en vente au sein de la ZAC Athélia. La Métropole Aix-Marseille-Provence associera la commune de la Ciotat dans toutes les étapes de la procédure.

3.1.2 ANALYSE DES PLIS

Les plis contenant la candidature et l'offre, transmis dans les conditions fixées par l'article 3.6 du présent règlement de consultation, seront analysés par les services administratifs instructeurs composés de représentants de la DGD Développement Economique, Innovation, Attractivité et Relations Internationales et de la DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale, au vu des critères listés à l'article 3.5 dudit règlement.

Les services administratifs instructeurs pourront demander aux candidats des informations complémentaires qui viendront compléter la compréhension du dossier. Ces demandes de compléments seront adressées par écrit.

Seules les offres des candidats qui confirmeront le prix d'acquisition, tel qu'indiqué à l'article 3.5 ci-dessous, feront l'objet d'une analyse sur la base des critères pondérés, tels qu'indiqués à l'article 3.5.

3.1.3 COMITE INTERNE D'EXAMEN

Sur la base de l'analyse qui sera faite par les services administratifs instructeurs, un Comité interne d'examen sera réuni pour analyser les projets, le cas échéant négocier avec les candidats et désigner le ou les opérateurs lauréats.

Il sera composé comme suit :

- Le Vice-Président délégué au développement économique, au Plan de relance pour les entreprises, à l'artisanat, au commerce de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant,
- Le Conseiller délégué à l'Industrie de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant
- Monsieur le Maire de La Ciotat ou son représentant,
- Le Directeur Général des Services de la commune de La Ciotat ou son représentant,
- La Directrice Générale Déléguée au Développement Économique, Innovation, Attractivité et Relations Internationales ou son représentant,
- Le Directeur Général Délégué à l'Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale ou son représentant.

La cession des unités foncières au(x) candidat(s) désignés lauréats par le Comité interne d'examen sera ensuite soumise au vote du Bureau de la Métropole.

Chacun des candidats sera informé de la suite réservée à sa proposition. Celle -ci sera dûment motivée en cas de refus, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La cession sera formalisée par une promesse de vente, puis réitérée par acte authentique. La promesse devra être impérativement signée au plus tard 18 mois après la désignation du ou des lauréats de l'appel à projets. Au delà de ce délai, la Métropole Aix Marseille se donne la possibilité de rendre caduc cet appel à projets.

3.2 PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Action	Date prévisionnelle
Diffusion de l'appel à projets – Lancement de la consultation	Avril 2025
Réception des offres	21 juillet 2025
Pré-sélection et audition des candidats retenus Choix du ou des lauréats	Septembre 2025
Approbation du choix du ou des lauréats en bureau Métropolitain autorisant la cession du terrain	Bureau de la Métropole de Décembre 2025
Dépôt du Permis de Construire	Premier trimestre 2026

3.3 CONDITIONS DE LA VENTE DE L'EMPRISE FONCIERE

La vente du terrain objet du présent appel à projets est soumise aux conditions particulières détaillées ci-dessous :

- La vente du terrain à l'entreprise utilisatrice porteur de projet sera soumise à l'approbation du Bureau de la Métropole, sur proposition du Comité interne d'examen ;
- La cession sera formalisée par une promesse de vente, avec conditions suspensives de droit commun (obtention du Permis de Construire, obtention du financement, délais de mise en œuvre...), puis réitérée par acte authentique ;
- L'acquéreur lauréat d'une unité foncière devra constituer une caution mise sous séquestre d'un montant correspondant à 3% du prix HT de la vente pour garantir la réalisation des clôtures et des aménagements paysagers du lot (restitution à l'achèvement des travaux et obtention de la conformité) ;
- L'acquéreur d'une unité foncière prendra à sa charge tous les frais notariés inhérents à l'élaboration de l'acte authentique de vente ;
- Les frais de géomètre relatifs à la vente (bornage, documents d'arpentage) seront pris en charge par la Métropole ;
- Le projet présenté par l'entreprise utilisatrice retenue devra respecter l'ensemble des prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes (et notamment le CCAUP). Ce document sera contractuellement opposable et annexé à l'ensemble des actes de ventes
- Le lauréat devra respecter les délais suivants :
 - Signature de la Promesse de Vente dans un délai maximal de quatre mois suivant la date de la délibération du Bureau de la Métropole approuvant la cession et la promesse de vente à conclure avec le lauréat
 - Dépôt d'une demande de Permis de Construire recevable et complète auprès de la commune de La Ciotat dans un délai maximal de six mois à compter de la signature de promesse de vente
 - Démarrage des travaux dans un délai maximal de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire devenu définitif
 - Achèvement des travaux dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance du Permis de Construire
- Le/les lauréat(s) s'engage(nt) à concevoir et à réaliser le projet architectural et le programme immobilier pour le(s)quel(s) il(s) a(ont) été désigné(s) lauréat(s) dans le cadre de l'appel à projets et devra (devront) obtenir l'accord des services de la Métropole avant tout dépôt du Permis de Construire. Cette clause s'imposera aux acquéreurs successifs ;
- L'ensemble des frais inhérents aux raccordements (AEP, ENEDIS, EU) est à la charge de l'acquéreur.

3.4 CONTENU DU DOSSIER DE LA CANDIDATURE ET DE L'OFFRE

La candidature et l'offre seront rédigées en langue française (Unité monétaire utilisée : l'euro).

3.4.1 PIÈCES RELATIVES A LA CANDIDATURE

Chaque candidat, ou en cas de candidature présentée par un groupement d'opérateurs comprenant impérativement le porteur de projet utilisateur final, chaque membre du groupement, devra fournir les documents énumérés ci-dessous :

Situation juridique

- Un extrait Kbis
- La copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne signataire de l'offre établissant sa capacité juridique et sa qualité à agir
- Nom du (ou des) dirigeant(s) du (ou des) représentant(s) légal(aux) ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s). Si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe et si société cotée, identité, des actionnaires détenant au minimum 5 % du capital
- Une attestation de vigilance justifiant que l'entreprise est à jour de ses obligations de déclaration et de paiement de ses cotisations et contributions sociales auprès de l'Urssaf
- Statuts juridiques de la société

Capacités économiques et financières

- La copie des comptes annuels (bilans, comptes de résultats) des trois derniers exercices connus
- En cas d'appartenance à un groupe, un organigramme des sociétés composant ce groupe
- Une note de présentation de la société : statuts, évolution du chiffre d'affaires, composition du capital, certification, démarche qualité etc...
- Part de capitaux propres et niveau d'endettement de l'opérateur ou du mandataire
- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années
- Pour un candidat non établi en France : un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat dispose de la capacité et des pouvoirs lui permettant de procéder à l'acquisition du terrain et à la mise en œuvre du projet
- Cotation banque de France
- Le cas échéant, tous autres éléments de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière du candidat (mise en évidence du montage et du budget prévisionnel du projet, tour de table déjà effectué.)

Capacités professionnelles et techniques

- Une présentation des références les plus récentes de l'opérateur, dans le domaine de la construction de programmes immobiliers d'entreprises (5 maximum)
- Une présentation de l'équipe d'architectes, de son organisation et de ses principales références professionnelles et financières dans la construction de programmes immobiliers d'entreprises (5 maximum)

Seuls seront admis à concourir, les candidats présentant des capacités financières, professionnelles et techniques jugées suffisantes pour mener à bien l'opération.

3.4.2 PIÈCES RELATIVES A L'OFFRE

Chaque candidat fournira un dossier contenant les pièces suivantes :

- Une note détaillée précisant le projet immobilier et le moyen que le candidat porteur de projet entend mettre en œuvre pour se rapprocher des enjeux présentés dans cet appel à projets.
- Une note détaillée précisant le projet de développement à 4 ans du porteur de projet (chiffre d'affaires, potentiel emploi, etc...)
- Le plan masse indicatif du projet à l'échelle 1 :500 il n'est pas obligatoire de réaliser à cette étape des plans de perspective. En revanche, des images d'ambiance et des références de projets similaires seront attendus afin de percevoir l'esprit du projet.
- Le plan des niveaux
- Coupes types
- Façades types
- Le programme détaillé de son projet :
 - Estimation de la Surface de Plancher cible, incluant un éventuel phasage si nécessaire, surface utile par typologie de surface, accès et aménagements extérieurs, espaces verts, places de stationnement et de livraison...
 - Positionnement et démarcation de sa programmation
 - Les mesures prises afin d'intégrer le projet dans une démarche vertueuse d'un point de vue environnemental (matériaux, imperméabilisation des sols, orientation, panneaux photovoltaïques, économie d'énergie, performance énergétique) etc... Le comité de sélection sera particulièrement attentif à l'ambition de chaque opérateur dans ce domaine. En effet le projet devra s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale (démarche globale sur la phase conception réalisation et fonctionnement du type Bâtiment Durable Méditerranée ou HQE). Une note de présentation des engagements de l'entreprise en matière de transition énergétique et de développement durable devra être produite : réalisation d'investissements favorisant les économies d'énergies, maîtrise des consommations (énergies, eau, déchets ...), stratégie bas carbone, limitation des nuisances (paysage, bruit ...), optimisation des déplacements et mobilités, conditions de travail
 - Une note explicative (2 pages maximum) sur la démarche RSE de l'entreprise ou sa démarche vertueuse pour son process industriel ainsi que tout élément visant à valoriser les actions de l'entreprise en matière de RSE (labels, clubs, etc..)
- Le montage financier et le modèle économique :
 - Montant et mode de financement des investissements prévus ;
- Le planning estimatif de l'opération : dépôt du permis de construire, lancement des travaux, phasage éventuel, livraison...

Il est rappelé que les frais et études d'établissement du projet et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à candidature, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

3.5 CRITERES DE SELECTION

Les propositions (candidature et offre) seront examinées en fonction des critères suivants :

- La capacité du projet à répondre aux objectifs de l'appel à projets, notamment le développement économique induit et les emplois, le secteur d'activité, la maturité du projet et la solidité financière (50%) ;
- La qualité architecturale, paysagère et environnementale du programme immobilier (30%) ;
- La proposition de prix d'achat de l'unité foncière (20%) : Le prix minimum de vente des terrains est fixé :
 - Pour **le lot 1** à 77€/HT/HC/m².
 - Pour **le lot 2** : pour les parcelles 711 et 712 à 77€/HT/HC/m²
pour les parcelles 713 et 714 à 5€/HT/HC/m²

Les candidats pourront proposer un prix supérieur au prix plancher.

Seront désignés comme cessionnaires des unités foncières objets du présent avis, le ou les candidats qui auront présenté le meilleur projet, au regard des critères définis ci-avant, appréciés globalement.

Seront éligibles les porteurs de projets justifiant une projection à 4 ans, d'un ratio minimum de 70 emplois nets / hectare.

La Métropole informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à la consultation, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général. Dans ce cas aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats. Aucune indemnité et aucun remboursement ne seront alloués aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'études et d'élaboration des offres, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

3.6 REMISE DES OFFRES

La date limite de remise des offres **est fixée le lundi 21 juillet 2025 à 23h59**

Les offres des candidats seront à déposer au format numérique sur le lien de réponse disponible sur <https://ampmetropole.fr/metropole/concertations-et-appels-a-projets/appels-a-projets-et-a-manifestation-dinteret/>

Tout renseignement complémentaire sera communiqué par la Métropole, 10 jours francs au plus tard avant la date limite de remise des offres, sous réserve que les demandes aient été reçues par la Métropole 15 jours francs avant cette date.

Les demandes de renseignements devront être adressées par la voie électronique sur la plateforme de dématérialisation accessible via Internet à l'adresse suivante :

<https://ampmetropole.fr/metropole/concertations-et-appels-a-projets/appels-a-projets-et-a-manifestation-dinteret/>

(Aucune demande par courrier postal ne sera acceptée).

L'attention des candidats est attirée sur la nécessité de fournir une adresse mail valide et régulièrement consultée.

3.7 DOCUMENT REMIS PAR LA METROPOLE POUR L'ETABLISSEMENT DES OFFRES

- Le présent règlement de la consultation
- Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes
- Autorisation défrichement de la ZAC
- Arrêté Loi sur l'Eau
- Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes
- Règlement et planche graphique du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la zone UE
- Plan parcellaire de la ZAC
- Plan des réseaux de la ZAC à proximité
- Plan topographique de la ZAC
- Etude géotechnique de la ZAC