



VILLE DE NICE



C.C.A.S  
VILLE DE NICE

# **Appel à manifestation d'intérêt**

**Consultation de promoteurs / bailleurs / concepteurs**

**Réalisation d'une opération immobilière**

## **CAHIER DES CHARGES**

**pour la vente des terrains sis  
62 avenue Cyrille Besset – 11 Montée Claire  
Virenque à Nice  
Appartenant à la Commune et au Centre  
communal d'actions sociales**

## **Sommaire**

I.	Objet de la consultation.....	3
I.1	Contexte.....	3
I.2	Programme et ambitions du projet.....	6
II	Aspect financier de l'offre (Phase 2) .....	10
II.1	L'offre financière.....	10
II.2	Les promesses de vente.....	11

## Préambule

Le Ville de Nice et son Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS) ont décidé de mettre en vente l'emprise foncière constructible située 62 avenue Cyrille Besset et 11 Montée Claire Virenque, à usage actuel de parking (public pour la propriété communale et privé pour la parcelle du CCAS).

## **I - OBJET DE LA CONSULTATION**

### **I.1 Contexte, localisation et caractéristiques des parcelles mises en vente**

#### Le quartier Saint-Barthélemy

- Localisation

Le quartier Saint-Barthélemy est un quartier au Nord-Ouest de Nice, qui tire son nom de l'Eglise homonyme, dont le cloître, à usage de presbytère, est adjacent au périmètre de l'opération. L'historique du quartier est à découvrir en Annexe [12].

Le foncier à céder est localisé à l'interface entre la colline Saint-Barthélemy, zone résidentielle avec peu de commerces, de l'habitat collectif et individuel, et le secteur dit de « l'horloge » plus urbain, dense et avec un fort tissu commercial, englobant le triangle compris entre la rue Clément Ader, le boulevard de Cessole, l'avenue Cyrille Besset et le square Baron de Berre.

- Population

Le quartier Saint-Barthélemy, résidentiel et dynamique, comptabilise 2 583 habitants (tranche 0-19 ans : 16%, tranche 20-64 ans : 51 %, tranche + 65 ans : 32 %, selon données IRIS 2019). La vie de quartier y est très animée et conviviale.

- Desserte

Le périmètre de l'opération est situé à 3 minutes à pied :

- de la station de tramway GORBELLA sur le Bd Gorbella (ligne 1)
- de l'arrêt de bus CAGNOLI sur le Bd de Cessole (lignes 8 et 57)

L'accès à l'autoroute A8 se fait en 5 minutes de voiture.

Ce site, bénéficiera à moyen et long terme d'une amélioration significative de son accessibilité avec le projet de transport BHNS. (Cf Cahier des orientations urbaines)

#### Les parcelles mises en vente

La Ville de Nice est propriétaire au 62 avenue Cyrille Besset, d'un terrain sur deux niveaux, de 955 m<sup>2</sup> (à usage de parking ouvert au public), cadastré EB 202p et EB 203p.

Le Centre communal d'actions sociales est propriétaire de la parcelle voisine cadastrée EB 277 sise 11 Montée Claire Virenque, qui représente un terrain qui s'étend également sur deux niveaux de restanque pour une contenance de 718 m<sup>2</sup> (à usage de parking privé et jardins). Un escalier central dessert les jardins localisés sur la restanque basse, depuis le parking.

Cette parcelle est issue d'une division cadastrale de la parcelle mère, anciennement EB 19 qui était composée dudit parking et du presbytère, actuellement cadastré parcelle EB 276, le tout appartenant au CCAS.

L'Eglise Saint Barthélemy (parcelle EB 20) et le cimetière (parcelle EB 21) appartiennent à la Ville de Nice.

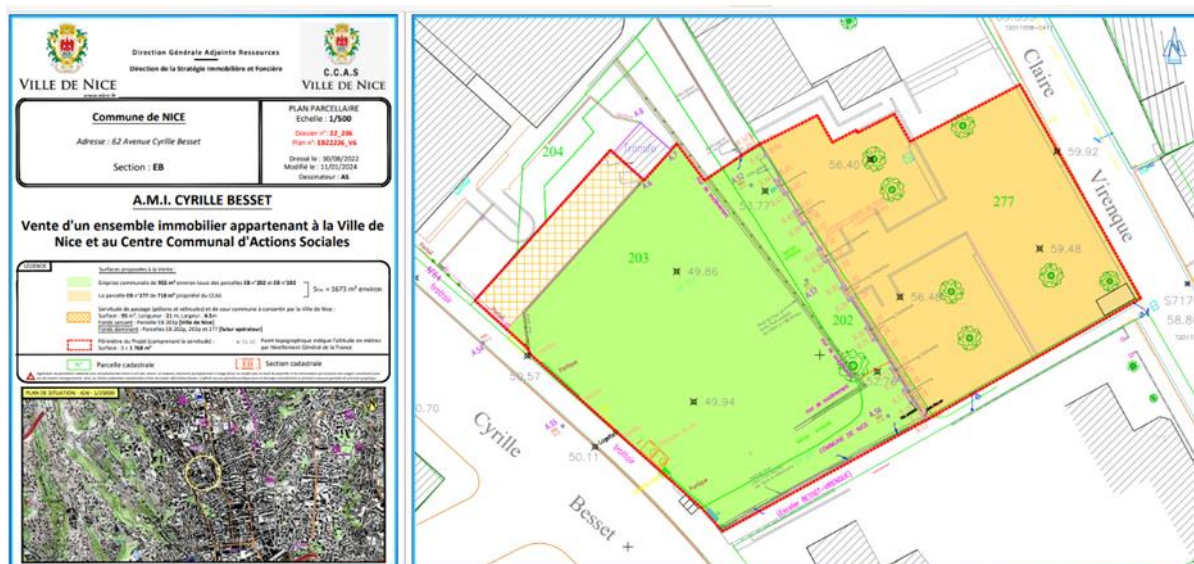
La Ville et son CCAS ont décidé de céder l'unité foncière susvisée d'une surface de 1673 m<sup>2</sup> par le biais d'une consultation d'opérateurs immobiliers, ouverte, en vue d'y édifier un programme immobilier.

Les divisions parcellaires sont en cours avec constitution de servitude de cour commune d'une surface de 95 m<sup>2</sup> comme précisé au plan ci-dessous et figurant en annexe n° [2].

Référence cadastrale	Surface parcellaire	Propriétaire
EB n°202p	955 m <sup>2</sup>	Ville de Nice
EB n° 203p		Ville de Nice
EB n° 277	718 m <sup>2</sup>	Centre communal d'actions sociales
<b>Total</b>	<b>1 673 m<sup>2</sup></b>	

### Périmètre du projet

Si les surfaces cadastrales proposées à la vente ont une contenance de 1673 m<sup>2</sup>, le périmètre du projet s'élève à **1768 m<sup>2</sup>**, en ce compris la servitude d'accès (piéton et véhicules) et de cour commune d'une surface de 95 m<sup>2</sup>, à consentir par la Ville de Nice au futur opérateur.



### Les abords du site

Bordé à l'est par la rue Mnt Claire Virenque, et à l'ouest par l'avenue Cyrille Besset, le site est mitoyen de la résidence autonomie sise 66 avenue Cyrille Besset appartenant en copropriété au Centre communal d'actions sociales et à la Ville de Nice.

Au nord, le site est limitrophe du cloître à usage de presbytère, de l'Eglise Saint Barthelemy, appartenant au CCAS.

Au sud il est longé par un chemin piétonnier dit « escalinade » de l'autre côté duquel est érigé un programme immobilier de logements collectifs.



La desserte en transports en commun est détaillée dans le cahier des orientations urbaines.

### Topographie

Le foncier mis en vente a la particularité de se développer sur 4 niveaux, sous forme de restanques ; du point le plus bas Avenue Cyrille Besset au point le plus haut Montée Claire Virenque, on note un dénivelé d'environ 10 mètres.

### Occupation

La parcelle EB 203p abrite aujourd'hui un parking aérien public et gratuit d'environ 35 places de stationnement. Ce parking fera l'objet d'une procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public en amont de la cession.

La parcelle EB 202p est une restanque inoccupée en surplomb du parking ouvert au public.

La parcelle EB 277 qui s'étend sur deux niveaux de restanque, abrite un jardin avec des auvents sous forme de structure légère et un parking privé, loués à la paroisse de l'Eglise Saint-Barthélemy, via une convention d'occupation précaire conclue avec le CCAS, qui sera dénoncée prochainement. Un escalier central relie les deux restanques.

**Les parcelles seront cédées libres de toute occupation.**

## **I. 2 Programme et ambitions du projet**

Le programme pourra développer une surface de plancher de **1 800 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>** en respectant les règles d'urbanisme en vigueur, les différentes chartes approuvées par le Conseil métropolitain et le Conseil municipal de la Ville de Nice, ainsi que les ambitions du projet qui seront relatées dans le cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales.

### **I.2.1 Programme**

Les candidats s'attacheront à proposer une programmation favorisant le bien-vivre ensemble du quartier Saint-Barthélemy, en assurant une gestion de la mixité fonctionnelle et sociale ; ainsi, les espaces extérieurs seront particulièrement soignés et de qualité.

La prise en compte de l'environnement urbain, notamment la résidence autonomie du CCAS en limite de propriété sur l'avenue Cyrille Besset, le cloître de l'Eglise Saint-Barthélemy attenant, ainsi que le groupe scolaire Saint-Barthélemy sis 20-28 Montée Claire Virenque, devront être autant de fils conducteurs dans le choix de la programmation par les candidats.

En tout état de cause, les grandes orientations programmatiques devront répondre aux attentes intergénérationnelles des habitants du quartier Saint-Barthélemy et s'inscrire dans la préservation du lien social. L'accueil des séniors et des familles pourra être favorisé en diversifiant les typologies d'appartements adaptés.

### **Le programme de logements**

Pour rappel, la commune de Nice a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de constat de carence au titre de la Loi SRU, en date du 15 décembre 2023. Annexe [14]

**L'article L.111-24 du code de l'urbanisme** prévoit que dans les communes carencées SRU, les opérations de construction de logements collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **au moins 30% des logements familiaux seront des logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés en prêt logement social (PLS).**

De plus, l'opérateur devra se référer notamment :

- Au plan local de l'habitat 2017-2022 approuvé par délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2018 et prorogé pour deux ans par délibération du Conseil métropolitain du 11 mars 2022 figurant en Annexe [4].
- A la Charte de partenariat public-privé pour un cadre constructif en faveur du logement social durable promue par la Métropole Nice Côte d'Azur et jointe au présent Cahier des Charges figurant en Annexe [5].
- A la Déclaration commune de la métropole Nice Côte d'Azur et des bailleurs sociaux présents sur son territoire signée en 2023 figurant en Annexe [6].

Pour mémoire, le Plan local de l'habitat présente 23 fiche actions, parmi lesquelles :

**Action 7 du PLH 2017-2022 prorogé pour 2 ans** : Intensifier la production de logements locatifs sociaux en activant une diversité de leviers opérationnels et favorisant la mixité sociale  
Le Plan Local de l'habitat édicte les dispositions suivantes en matière de financement du logement social :

- Un minimum de 30 % de PLA-I
- Un maximum 25 % de PLS (dont Bail réel solidaire et PSLA)

**Action 8 du PLH 2017-2022 prorogé pour 2 ans** : Organiser la production en locatif intermédiaire pour répondre aux besoins des ménages dont les revenus sont supérieurs au plafond PLUS en prenant en compte les budgets (LLI)

**Action 9 du PLH 2017-2022 prorogé pour 2 ans** : Développer et calibrer la production en accession encadrée pour répondre aux besoins des classes moyennes (PSLA)

**Action 10 du PLH 2017-2022 prorogé pour 2 ans** : La charte de partenariat public/privé pour un cadre constructif en faveur du logement social durable 2017/2022

⇒ Régulation du prix de vente en VEFA : 300 €/m<sup>2</sup> SDP maximum

**Action 11 du PLH 2017-2022 prorogé pour 2 ans** : Produire des logements adaptés pour les publics ayant des besoins spécifiques

**Action 12 du PLH 2017-2022 prorogé pour 2 ans** : Développer l'offre et adapter les logements en direction des publics seniors. Parmi les objectifs du plan d'action :

- Développer une offre adaptée dans les opérations réalisées dans les secteurs identifiés comme « seniors compatibles » ;
- Inciter au développement de programmes innovants, hybrides, promouvant une approche intergénérationnelle, espaces de vie commun ...

La proximité immédiate de la résidence autonomie du CCAS saura être prise en compte par l'équipe-projet.

Les typologies et surfaces des logements pourront être présentées de manière prévisionnelle en première phase et devront être détaillées dans le cadre de la seconde phase de la consultation.

En matière d'aides financières pour les constructions neuves de logements sociaux, les instances de la Ville de Nice et de la Métropole NCA ont prévu de délibérer courant mars 2024 pour approuver la mise à jour des participations au bénéfice des bailleurs sociaux. Ces délibérations non adoptées au jour du lancement de la présente consultation, seront communiquées aux candidats sélectionnés pour la phase 2.

### **Programmation complémentaire**

Une programmation complémentaire pourra être proposée dans le but de répondre aux besoins identifiés par l'opérateur en faveur des habitants du quartier.

Différents types de services, au choix, pourraient être intégrés au projet.

A titre indicatif et de manière non exhaustive, différents types de services pourraient être intégrés au projet :

- commerces, activités,
- structure pour l'accueil de la petite enfance,
- locaux professionnels.

La commune sera attentive à la prise en compte par les candidats des impacts bénéfiques de leur projet en termes notamment d'environnement, de services aux familles, de stationnements etc.

Le candidat devra émettre une proposition détaillée sur le contenu de l'offre proposée et justifier le besoin par une étude de marché. Le candidat devra également s'assurer que le nombre de stationnements dédiés aux éventuels commerces ou services complémentaires est suffisant et qu'il n'y aura pas de report anarchique sur la voie publique.

### **Espaces extérieurs**

Le traitement des espaces verts en pleine terre devra faire l'objet d'un soin particulier et l'Equipe Projet pourra faire preuve de propositions innovantes afin de permettre le développement pérenne d'un véritable îlot de fraîcheur.

Conformément au référentiel de qualité de construction des logements et du cadre de vie de la métropole Annexe [9] le projet pourra contribuer à renforcer la cohésion sociale au travers de jardins partagés.

### **Stationnement**

L'équipe projet devra exposer le choix de réalisation de l'ouvrage qui accueillera le stationnement en infrastructures ou/et silo, en indiquant précisément le mode de fonctionnement (entrées/ sorties piétons, ascenseurs, escalier, rampe d'accès, mutualisation éventuelle ...)

Le ou les accès au parc de stationnement devront être précisés sur un plan.

L'équipe projet indiquera enfin de façon claire le mode de traitement et d'intégration des dispositifs de livraison éventuels en fonction de la programmation complémentaire.

Particulièrement attentifs à l'évolution du quartier et à la prise en considération des souhaits de ses habitants, la Ville et son CCAS seront vigilants à la prise en compte des problématiques de **déplacements, de circulation et de stationnement**. Les habitants se préoccupent particulièrement du devenir et de l'évolution du quartier St Bathélémy ; ainsi, la Ville et son CCAS porteront une vigilance accrue aux propositions programmatiques qui permettront de recréer un environnement urbain qualitatif tenant compte des nécessités de bien circuler.



Dans l'hypothèse où le parc de stationnement aurait vocation à accueillir, en sus des stationnements imposés par les règles du PLUm, des places payantes ouvertes au public, une note explicative relative au fonctionnement de la mutualisation du parking et à son organisation pourra être jointe à l'offre dès la première phase.

### **Traitement des abords et des espaces publics**

Le traitement des limites du domaine public, l'impact du flux de circulation automobile, les éventuels cheminements piétonniers, la localisation des bennes à ordures ménagère, seront précisés lors du 2<sup>nd</sup> tour de la consultation.

### **I.2.2 Un projet inséré harmonieusement dans son contexte**

La volumétrie du projet découlera du respect des règles du PLUm en vigueur.

Le cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales rappelle les dispositions d'urbanisme applicables et les ambitions du projet, qui sera soumis à un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

**En termes d'orientations générales**, le respect des ambitions et objectifs du projet seront valorisés lors de l'appréciation des offres de projets.

**En termes d'orientations urbaines et paysagères**, une attention particulière sera portée sur la perception du bâtiment depuis l'avenue Cyrille Besset et depuis la Mnt Claire Virenque, dans le rapport qu'entreprendront les nouveaux bâtiments avec les constructions environnantes.

**En termes d'architecture**, une écriture qui s'inscrit harmonieusement avec le tissu environnant est attendue. L'ensemble des matériaux et dispositions des traitements proposés seront clairement indiqués dans l'offre remise par les candidats.

**En termes d'exigences environnementales**, l'objectif est d'obtenir le niveau BDM Bronze ou équivalent, conformément au cahier des prescriptions générales du PLUm.

## II - ASPECTS FINANCIERS ET JURIDIQUES DE L'OFFRE (PHASE 2)

### II.1-L'Offre financière

#### II.1.2 Le prix d'acquisition

Les équipes projet retenues pour concourir en **2<sup>ème</sup> phase**, devront soumettre une **proposition financière globale** pour l'acquisition des terrains formant le périmètre de l'opération. Le bilan global de l'opération sera fourni afin d'apprécier la solidité de l'offre, et les prix de sortie envisagés.

Le prix d'acquisition du foncier objet du présent appel à projet, représentant une surface totale de 1 673 m<sup>2</sup>, sera **proposé uniquement lors de la deuxième phase**. Ce prix devra être **forfaitaire et global pour la totalité du tènement foncier**, tout en faisant apparaître le détail des charges foncières par m<sup>2</sup>/Sdp.

**Un prix plancher** sera énoncé dans le règlement de la consultation de la deuxième phase, en deçà duquel, l'offre sera jugée irrecevable.

De plus, la Ville et le CCAS décideront d'un commun accord de la ventilation du prix applicable à l'offre financière.

Enfin, la proposition financière sera soumise à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale (Direction Générale des Finances Publiques).

#### II.2.2 Les surcoûts liés à l'état des sols

A) Les éventuels surcoûts de **fondations spéciales**, y compris les études complémentaires afférentes, sont à la charge de l'acquéreur et ne viendront pas en déduction du prix d'acquisition.

B) Concernant la prise en charge de la **dépollution** par l'acquéreur, cette condition devra figurer comme condition de la vente au titre des « invariants » dès le « Term Sheet » décrit ci-après ; au titre de son devoir d'information la Ville consultera les sites officiels (BASIAS, BASOL, ICPE) et fournira le diagnostic réalisé. Les études complémentaires que l'acquéreur souhaitera réaliser pendant la durée de la promesse de vente, seront à sa charge.

C) Coût des éventuels **affouillements archéologiques**

Par courrier du 4 aout 2023, le préfet de Région a prescrit un diagnostic archéologique sur l'unité foncière objet de la présente consultation. Ce diagnostic sera diligenté par le service archéologique de NCA au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

La prise en charge financière des éventuelles fouilles prescrites par la DRAC sera à la charge de l'opérateur et leur coût ne pas viendra en déduction du prix de vente déterminé dans le cadre de la présente procédure.

Le bilan prévisionnel à compléter par le candidat fera donc apparaître :

- le coût estimé de la dépollution,
- l'éventuel surcoût des fondations spéciales,
- le coût éventuel des fouilles archéologiques.

Afin d'évaluer la charge de ces surcoûts, seront mis à disposition par la collectivité, **en phase 2 de la présente consultation** :

- Les études de sol (qualité environnementale et pollution) ;
- Les études géotechniques (mission G1 comportant les phases ES et PGC, selon la norme NFP 95-500 du 3 novembre 2013) ;
- Le diagnostic archéologique.

## **II.2 - Les Promesses de vente**

**Un Term Sheet détaillé contenant les principales clauses et conditions de la vente sera remis aux candidats sélectionnés pour la phase 2.**

Le lauréat de la présente consultation signera deux promesses de vente synallagmatiques concomitantes, l'une avec la Ville de Nice et l'autre avec le CCAS selon les conditions émises dans le Règlement de consultation Phase 2, les modalités de projet et conditions financières définies dans le cadre de cette consultation.