



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**

## **Règlement Général de la Consultation**

**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

<b>I. CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L’APPEL A MANIFESTATION D’INTERET .....</b>	<b>3</b>
I.1 Objet de l’appel à projets .....	3
I.2 Composition du dossier de consultation .....	4
I.3.Organisation des visites de site et questions.....	5
<b>II. CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE L’AMI .....</b>	<b>6</b>
II.1 Première phase de la consultation – la réception de manifestations d’intérêt.....	6
II.2 Seconde phase de la consultation – la réception des offres .....	9
II.2.1 Accès à la documentation (DATA ROOM) et demandes d’informations .....	9
II.2.2 Composition des offres du 2 <sup>nd</sup> tour.....	10
II.2.3 Modalités de remise des offres du 2 <sup>nd</sup> tour.....	14
II.3 Choix des Candidats .....	15
II.3.1. Critères de choix.....	15
II.3.2 Décision d’attribution du bien .....	15
II.3.3 Substitution.....	16
II.3.4 Confidentialité .....	16
II.3.5 Information sur le traitement des données à caractère personnel .....	16
II.3.6 Incompatibilité – conflits d’intérêts.....	17
II.3.7 Calendrier prévisionnel.....	17

## **I. CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

### **I.1 OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

La Ville de Nice et le centre communal d'actions sociales (CCAS) sont propriétaires respectivement :

- d'une emprise foncière constructible non bâtie actuellement à usage de parking ouvert au public sise 62 avenue Cyrille Besset cadastrée section EB 202p et 203p pour une contenance totale de 955 m<sup>2</sup>,
- d'une emprise foncière constructible non bâtie, à usage de parking privé, avec jardins attenants, comprenant des auvents en structure légère, sise 11 Montée Claire Virenque, cadastrée section EB 277 pour une contenance de 718 m<sup>2</sup> ( issu du découpage de la parcelle mère EB 19),

le tout formant une unité foncière d'une surface totale de **1 673 m<sup>2</sup>** telle que décrite plus amplement au cahier des charges et au cahier des orientations urbaines .

La Ville et son CCAS souhaitent mettre en vente ces biens par le biais d'une consultation ouverte auprès d'opérateurs, compte tenu de la rareté du foncier et du secteur concurrentiel qu'est la promotion immobilière.

- Le groupe de travail spécialisé (GTS) « vente » du 16 janvier 2023 a donné un avis favorable pour la mise en vente du bien sis 62 avenue Cyrille Besset à Nice avec publicité dans le cadre d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt.
- Le conseil municipal de la ville de Nice, par délibération du 2 février 2023, rendue exécutoire et purgée de tout recours des tiers, a décidé de procéder à la mise en vente du bien sis 62 avenue Cyrille Besset à Nice.
- Le CCAS, a approuvé le principe de la mise en vente de la parcelle EB 19p (nouvelle parcelle EB 277), sise 11 Mnt Catherine Virenque par délibération de son conseil d'administration du 17 octobre 2023, rendue exécutoire et purgée de tout recours des tiers.

Un avis de publicité a été effectué dans les annonces légales du Nice Matin le 11 mars 2024, sur le site internet du Moniteur des Travaux publics couplé au site marché-online à compter du 12 mars 2024 et sur le site internet des ventes de la collectivité territoriale (Ville de Nice, Métropole NCA, CCAS) entre le 11 mars 2024 et le 13 mai 2024, afin de recueillir des manifestations d'intérêts pour l'acquisition de cet ensemble immobilier.

Cette publicité a été effectuée de manière volontaire par la Ville de Nice et pour le compte de son Centre communal d'actions sociales, les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ou encore celles de la commande publique n'étant pas applicables à cette opération.

**Cet appel à manifestation d'intérêt est une consultation non-formalisée, de type appel à projet visant à conclure une cession de charges foncières à un opérateur.**

La conduite et la gestion de cette opération se réaliseront dans l'intérêt propre de l'opérateur tout en contribuant à répondre aux besoins des habitants du quartier Saint Barthelemy.

La consultation est organisée en deux phases :

- une première phase destinée à sélectionner quatre candidats maximum, qui seront admis à présenter une offre en seconde phase ;
- une seconde phase durant laquelle les candidats retenus constitueront et remettront leurs offres.

Durant toute la deuxième phase de la consultation, des échanges auront lieu *via* une base de données partagée électronique (« data room ») dans les conditions définies par le présent règlement.

Le choix du lauréat sera soumis à l'approbation des organes délibérants de la collectivité territoriale et de son centre communal d'actions sociales, dans le cadre des règles qui les régissent et notamment au vu des avis de valeur émis par France Domaine.

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs offres et se conformer au présent règlement général de la consultation.

## **I-2 COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- Le présent règlement de consultation
- Le cahier des charges de la consultation
- Le cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales.
- Les annexes :
  - Annexe 1 : le Plan cadastral des emprises cédées
  - Annexe 2 : Le plan parcellaire et topographique établi par géomètre du foncier cédé par la Ville dans le cadre de la consultation, intégrant la topographie, format pdf (Plan DWG transmis en phase 2 ou sur demande)
  - Annexe 3 : Le plan parcellaire et topographique établi par géomètre du foncier cédé par le CCAS dans le cadre de la consultation- format pdf (Plan au format DWG transmis uniquement en phase 2 ou sur demande)
  - Annexe 4 : Le Plan Local de l'Habitat
  - Annexe 5 : La Charte de Partenariat Public / Privé pour un cadre constructif en faveur du logement social durable, 2017-2022
  - Annexe 6 : La Déclaration commune signée en 2023 de MNCA et des bailleurs sociaux présents sur le territoire (régulation des prix du logement social) et la délibération du 29 juin 2023 du conseil métropolitain d'approbation
  - Annexe 7 : La charte de l'arbre

- Annexe 8 : La charte pour la qualité de la production immobilière et la performance écologique des bâtiments
- Annexe 9 : Habiter la métropole Nice Côte d'Azur de demain - Le Référentiel de qualité de construction des logements et du cadre de vie
- Annexe 10 : La délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2010 et son annexe décrivant les modalités de perceptions des aides de l'intercommunalité en matière de logements.
- Annexe 11 : Le règlement d'assainissement
- Annexe 12 : Brochure Colline de Saint Barthélemy – Direction du Patrimoine de la Ville de Nice
- Annexes 13 : Plans des réseaux
- Annexe 14 : Arrêté de carence SRU

Le dossier de consultation pourra être complété et/ou amendé pour la phase 2.

### **I.3. ORGANISATION DES VISITES DE SITE ET QUESTIONS**

Le parking localisé 62 Avenue Cyrille Besset est ouvert au public et donc accessible.

Les visites de l'emprise fermée au public située au 11 Montée Claire Virenque auront lieu uniquement sur rendez-vous pour les candidats retenus au second tour et selon les modalités qui seront déterminées par la Ville de Nice et le CCAS.

Les questions relatives à la consultation devront être adressées uniquement à l'adresse mail suivante :

**[ventevdn@nicecotedazur.org](mailto:ventevdn@nicecotedazur.org)**

## II- CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE L'AMI

Cette procédure se déroulera en deux temps :

- **Une phase 1 : sélection des manifestations d'intérêt**
- **Une phase 2 : remise des offres par les candidats sélectionnés**

### II.1 PREMIERE PHASE DE LA CONSULTATION – LA RECEPTION DE MANIFESTATIONS D'INTERET

La première phase de la consultation est destinée à recueillir dans le délai prévu par l'avis de publicité et sur les éléments présentés dans le cadre de cet avis, les projets des personnes intéressées dans une forme simplifiée. Les candidats sont ainsi informés qu'il n'est pas attendu à ce stade de la consultation une présentation approfondie du projet. Cette première phase vise à recueillir des manifestations d'intérêt et à apprécier le sérieux de celles-ci au regard de d'une part, de l'expérience des candidats potentiels, de leurs références pour la création de ce type d'ensemble immobilier, de leur capacité financière, et d'autre part de la programmation prévisionnelle proposée ainsi que des intentions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

Les documents mis à disposition de la consultation pour les candidats sont composés durant cette phase du présent règlement général de la consultation, du cahier des charges, du cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques, environnementales, des annexes et de ses éventuels additifs ultérieurs, disponibles sur le site : <https://immobilier.nicecotedazur.org/fr>.

#### II.1.1 Composition de l'offre du 1<sup>er</sup> tour

Principes généraux : les candidats devront présenter une Equipe Projet permettant de répondre aux enjeux programmatiques et urbains du quartier Saint Barthelemy. Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'Equipe de maîtrise d'œuvre devront être précisément identifiés.

##### ➤ **Définitions**

**Equipe Projet** : désigne ensemble les Opérateurs, Prestataires et Partenaires dont les compétences sont associées pour répondre à la présente consultation : le promoteur, le bailleur social et l'architecte.

**Candidat** : désigne la personne morale qui représente l'ensemble des membres de l'Equipe Projet et en assure la coordination.

**Lauréat** : désigne l'Equipe projet qui sera désignée au terme de la consultation.

**Opérateur** : désigne toute entreprise ou groupement d'entreprise, notamment de promotion immobilière, responsable de la réalisation du projet dans le cas où l'Equipe projet serait désignée lauréate.

**Prestataire** : désigne toute entreprise, notamment de maîtrise d'œuvre, chargée par le candidat de participer à l'Equipe Projet.

Les candidats remettront un dossier électronique comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nommages indiqués ci-dessous :

➤ **Contenu des dossiers attendus pour la première phase de la consultation**

**1) PRESENTATION DE L'EQUIPE PROJET**

- **Coordonnées du candidat** (adresse postale, courriel(s) et numéro(s) de téléphone) et domicile élu pour la suite à donner à l'appel à manifestation d'intérêt.
- **Extrait K-Bis** pour les personnes morales immatriculées au RCS, avis de situation au répertoire Sirène pour les personnes morales non immatriculées au RCS, pièce d'identité pour les personnes physiques et dirigeants, copie certifiée conforme à l'original des statuts à jour, identification des bénéficiaires effectifs au sens du Code Monétaire et Financier, organigramme de détention remontant aux bénéficiaires effectifs.
- **Pour les candidats étrangers**, un avis juridique (Legal Opinion) rédigé par un avocat inscrit au barreau du pays de résidence du candidat, accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacité et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme. Il est précisé que si le candidat est une société, l'avis juridique devra en outre confirmer qu'elle a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale.
- **Capacité financière du candidat** à porter le projet : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats, les bilans des trois derniers exercices clos.
- **Références** : Sélection de 3 opérations immobilières d'échelle équivalente à celle objet de la présente consultation, réalisées au cours des 5 dernières années dans le même quartier de Nice, sur le territoire niçois ou encore dans une autre commune, en précisant : nom du maître d'ouvrage /architecte/ nom du projet /nature du projet/ année de réalisation / surface SDP réalisée / programme général / partenaires associés/moyens humains et matériels mis en œuvre [une page maximum par référence]
- **Un dossier des compétences et capacités** de chacun des membres de l'équipe-projet : la qualité des références présentées par chacun des membres des groupements sera également étudiée avec soin.
- **Une lettre de candidature** datée et signée par les personnes compétentes, précisant l'organisation du groupement, la répartition des tâches, le montage juridique et administratif envisagé. Cette lettre devra clairement désigner le mandataire du groupement et vaudra engagement. Si nécessaire, les pouvoirs confiés aux signataires du dossier seront également joints au dossier.

2) **UNE NOTE METHODOLOGIQUE D'INTENTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PROGRAMMATIQUE (FORMAT A4 ou A3 de 10 PAGES MAXIMUM) DETAILLANT**

- **Le programme** envisagé avec les surfaces, sous forme de tableau et une analyse du marché accompagnée des cibles de prix à la commercialisation.
- **La perception du projet** incluant les intentions urbaines, architecturales et paysagères
- **Sous forme de croquis noir et blanc (ou bien couleur) :**
  - ▶ Un plan prévisionnel d'implantation des bâtiments avec mention des accès parking et piéton qui a vocation à rendre compte de l'emprise au sol projetée (il ne s'agit pas de produire à ce stade un plan masse ni de rentrer dans le détail des plans d'étage qui seront demandés uniquement en phase 2)
  - ▶ Une insertion volumétrique permettant d'appréhender la perspective depuis l'angle situé avenue Cyrille Besset/Escalinade
  - ▶ Une insertion volumétrique permettant d'appréhender la perspective depuis la montée Claire Virenque.

3) **UNE NOTE DE PRESENTATION DU NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (3 PAGES MAXIMUM)**

Présenter synthétiquement :

- **La trajectoire carbone** du Candidat (uniquement si cet objectif a été initié par l'entreprise)
- Dans le cadre de l'opération objet de la consultation, les dispositifs qui seront mis en place pour obtenir à une **labellisation** conforme aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales du PLUM en vigueur.

### II.1.2 Remise des offres de la première phase

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une manifestation d'intérêt en lettre recommandée avec accusé de réception ou la remettre en mains propres en l'étude d'huissier à l'adresse suivante :

Maître Emmanuel FAVRE-TEYLAZ  
SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de justice associés  
136, boulevard des Jardiniers, Espace Riviera, 4ème étage  
06200 NICE

Les manifestations d'intérêt doivent être remises sous format papier en trois exemplaires et un exemplaire sous format électronique (clef USB), sous pli cacheté portant les mentions :

« **CANDIDATURE ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER** »  
« **62 avenue Cyrille Besset et 11 Mnt Claire Virenque** »  
« **NE PAS OUVRIR** »



Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents visés au présent règlement de consultation qu'il y a lieu de fournir (en trois exemplaires et la clef USB).

Celles-ci devront être réceptionnées avant le : **13 mai 2024 à 12h00 (heure de Paris)**

L'huissier, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Ville de Nice, procédera, dans la semaine qui suit la réception des offres, à l'ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition.

Il consignera dans un procès-verbal :

- le nom du (ou des) candidat(s),
- date et heure de réception de l'offre

Dans l'hypothèse où une (plusieurs) offre(s) d'acquisition serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que son (leur) contenu ne pourrait être établi avec certitude, le (les) représentant(s) de la Ville de Nice présent(s) et du CCAS lors de l'ouverture des enveloppes se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

## **II.2 SECONDE PHASE DE LA CONSULTATION**

A l'issue de la Phase 1, les candidats sélectionnés seront invités à formuler une Offre et à la remettre en Phase 2.

La Ville et son CCAS se réservent la possibilité d'engager des négociations avec tout ou partie des candidats admis en Phase 2.

### **II.2.1 Accès à la documentation (DATA ROOM) et demandes d'informations**

Les Candidats sélectionnés au terme de la phase 1 et admis à remettre une Offre auront accès à une **data room électronique** comprenant :

- **Le Dossier de Consultation** de la phase 2 complété avec de **nouvelles annexes**
- **Le Dossier d'Informations** qui désigne l'ensemble de la documentation juridique, administrative et technique relative à l'Ensemble Immobilier dont dispose la Ville de Nice et le CCAS
- **Le Term Sheet** qui contient les principales conditions de la vente
- **Les annexes Phase 2**

Les Candidats pourront poser des questions pendant un délai de deux (2) mois à compter de l'ouverture de la data room. Les questions et les réponses ne seront visibles que par le candidat qui les aura posées, sauf si la Ville et le CCAS jugent que la réponse peut intéresser l'ensemble des participants.

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs offres et se conformer au présent règlement général de la consultation et aux conditions particulières de site.

Pour avoir accès à la Data Room, **l'engagement de confidentialité, dûment complété** et accepté, devra être envoyé par les Candidats par mail à l'adresse communiquée en phase 2.

Chaque utilisateur de la Data Room, dûment nommé par les candidats dans la liste jointe à l'engagement de confidentialité, se verra attribuer un identifiant et un mot de passe personnels lui permettant de se connecter au site dédié.

La Ville de Nice et le CCAS se réservent la possibilité d'enrichir la documentation tout au long de la Consultation, et en conséquence, les candidats sont invités à consulter régulièrement la Data Room.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits des documents figurant dans le Dossier d'Informations.

## **II.2.2 Composition des Offres du 2<sup>nd</sup> tour**

Le dossier d'offre comportera 4 volets.

### **1) PROJET ARCHITECTURAL SOUS FORME D'ESQUISSE**

Il est attendu une prestation de conception architecturale simplifiée, composée des pièces décrites ci-dessous. Le dossier rendu n'est pas anonyme.

- ▶ Deux planches sur support rigide au format A0 vertical comprenant *a minima* :
  - Plan masse d'insertion de l'îlot dans le quartier au 1/2000
  - Plan masse paysager de l'îlot au 1/500e,
  - Plan des RDC et espaces publics extérieurs au 1/500e
  - Plan d'étage courant au 1/500e,
  - Façades significatives vis-à-vis de l'espace public
  - Trois perspectives d'extérieur :
    - ✓ la première présentant l'accroche du projet immobilier avec le cloître de l'Eglise
    - ✓ la seconde présentant les interfaces entre le projet avenue Cyrille Besset et la résidence autonomie du CCAS
    - ✓ la troisième présentant la perspective depuis l'angle de l'Escalinade (chemin piétonnier) et l'avenue Cyrille Besset
- ▶ Une plaquette A3 de présentation du projet comprenant à minima :
  - Photo-réduction des panneaux rigides au format A3
  - Une note d'intentions architecturales, urbaines et paysagères, portant notamment sur :

- le rapport du projet architectural aux parcelles voisines (volumes, gabarits etc.).
- la qualité des logements et des espaces extérieurs privés et partagés
- la qualité des façades du RDC et leur aptitude à animer l'espace
- la composition de la séquence 3 et l'imbrication des espaces
- Un tableau de synthèse des surfaces (SHAB, Surface de plancher, nombre de logements + répartition des typologies / logements privés / sociaux et nombre de places de stationnement/programmation complémentaire.)
- ▶ Pour la bonne compréhension du projet, tout document permettant de rendre compte de l'insertion urbaine du projet et du traitement des interfaces du projet avec les programmes voisins et le cloître de l'Eglise : vues globales intégrant les espaces publics compris dans le périmètre de réflexion, plans de détails, vues d'ambiance des cœurs d'îlot etc.
- ▶ Note relative au fonctionnement du parking, des accès piétons, et localisation de la rampe.
- ▶ Note relative à la programmation complémentaire (surfaces, stationnements, fonctionnement)
- ▶ Les formulaires individuels d'autorisation de représentation des pièces et documents
- ▶ Localisation de l'emprise et des accès réservés aux espaces verts et jardins
- ▶ Des documents libres et complémentaires pouvant aider à la compréhension du projet sont autorisés.

L'ensemble des documents devront être remis en deux exemplaires papiers, en plus des panneaux A0, et sous format numérique, sur CD rom ou clé USB contenant :

- L'ensemble des documents écrits au format pdf (éléments architecturaux et bilan de promotion)
- Les panneaux A0 au format pdf,
- Perspectives seules et plan-masse seul au format jpg (en bonne définition) et pdf,
- Plan masse, plan de RDC, plan de parking, coupes, élévations au format dwg et pdf.

Les panneaux A0 seront remis en un seul exemplaire.

*Nota bene* : il sera demandé à l'Equipe Projet retenue pour réaliser l'opération de produire une maquette ou un film de présentation du projet positionnée dans son contexte, qui permettra de communiquer au mieux sur le projet auprès des riverains et de la population niçoise en général.

## **2) UNE NOTE DETAILLEE PRESENTANT LES DISPOSITIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

La note a pour objectif de présenter un engagement au niveau de reconnaissance visé pour la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) – minimum requis : niveau bronze – et une formulation de proposition pour l'organisation du chantier et la limitation des nuisances.

La note déclinera les choix de l'Equipe Projet dans les 5 thématiques suivantes :

- ✓ Paysage et biodiversité
- ✓ Confort, matériaux, risque et santé
- ✓ Energie et confort thermique
- ✓ Gestion de l'eau (eau de pluie, eau potable et eau usées)
- ✓ Déchets (en phase chantier et dispositifs de collecte)

## **3) LA PROGRAMMATION**

Une note synthétique présentera la répartition du programme, les surfaces (surface de plancher et surface habitable), les modalités de financement.

Programme de logements :

- Logements accession (prix de vente estimatif parking inclus et hors parking)
- Logements social (% PLAI, PLUS, PLS, BRS etc – prix VEFA)
- Typologie

Programme complémentaire :

- Pour le commerce, tertiaire (surface, nombre de cellule, prix de vente, places de parking afférentes)
- Pour les autres services (description, surface, nombre de places de parking afférentes)
- Parking : distinction entre le nombre de stationnements privés destinés aux résidents du programme de logement et programme complémentaire avec éventuellement le nombre de places payantes ouvertes au public si l'opérateur prévoit d'en réaliser en surplus.

**Un tableau est à compléter et figurera en annexe du règlement de la phase 2.**

## **4) UNE OFFRE FINANCIERE ET LES CONDITIONS DE LA PROPOSITION**

Les candidats fourniront **en phase 2** une proposition financière d'acquisition forfaitaire et globale qui pourra se traduire en droits à construire exprimée en euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Ce prix d'achat s'intégrera à la **maquette de bilan de promotion** transmise dans le dossier de consultation lors de la phase 2. Ce bilan de promotion devra être complété et signé par le mandataire du groupement. Il fournira entre autres des informations sur le coût de construction et le prix de vente moyen des logements.

**En outre, le candidat remplira le tableau remis en annexe dans le dossier de consultation relatif au financement des logements sociaux, en vue de permettre une analyse plus fine des conditions de réalisation de ces logements.**

**Pour être valable l'offre devra impérativement comporter une lettre d'offre d'achat à en-tête** datée et signée par le représentant légal ou la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière :

- marquant accord sur les termes de la Consultation visant à choisir l'acquéreur de l'Ensemble Immobilier ;
- faisant apparaître les mentions suivantes :
  - L'offre doit être ferme et définitive, pour acquérir dans son état actuel, sans garantie des surfaces indiquées au présent dossier de vente et sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la Ville de Nice et son CCAS pour quelque cause que ce soit.
  - Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent règlement de consultation, du term sheet et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation ;
  - L'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française ;
  - Le prix net vendeur, exprimé en chiffres et en lettres, en euros (€) hors taxes, hors droits et frais d'actes à la charge de l'acquéreur.
  - Le candidat doit s'engager à ne communiquer à quiconque aucune information ou documents obtenus dans le cadre de la consultation ;

En outre, l'acquéreur s'engage à :

- Signer une promesse de vente synallagmatique avec la ville de Nice pour le bien sis 62 avenue Cyrille Besset dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la notification de la délibération du conseil municipal ayant approuvé le classement des offres de projet.
- Signer une promesse de vente synallagmatique avec le centre communal d'actions sociales pour le bien sis 11 Montée Claire Virenque dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la notification de la délibération de son conseil d'administration ayant approuvé le classement des offres de projet.
- Verser au jour de la signature des promesses de vente en la comptabilité des notaires chargés de la rédaction des actes authentiques de vente, un dépôt de garantie correspondant à CINQ POUR CENT (5 %) des prix de vente respectifs des deux propriétés. Ces sommes resteront acquises à la Ville de Nice et de son CCAS dans le cas où la ou les ventes ne sauraient être réalisées dans les conditions dudit avant-contrat du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité des promesses de vente seront prononcées de plein droit et la Ville de Nice et son CCAS recouvreront l'intégralité de leurs droits sur les biens sans que l'acquéreur puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.
- Payer le solde des prix de vente le jour de la signature des actes authentiques de vente,

- Supporter l'intégralité des frais d'acte et d'enregistrement, notamment payer les droits de timbre et d'enregistrement de la vente, ainsi que tous les frais qui en seront la suite et la conséquence.

### **II.2.3 Modalités de remise des Offres du 2<sup>nd</sup> tour**

Celles-ci devront être adressées dans un délai précisé dès l'ouverture de la phase 2, en lettre recommandée avec accusé de réception ou la remettre en mains propres en l'étude d'huissier à l'adresse suivante :

**Maître Emmanuel FAVRE-TEYLAZ**  
**SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de justice associés**  
**136, boulevard des Jardiniers, Espace Riviera, 4ème étage**  
**06200 NICE**

Les offres doivent être remises sous format papier (A4, plans en A3 ou A0) en trois exemplaires et un exemplaire sous format électronique (clef USB), sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE A LA CESSION DES BIENS IMMOBILIERS »  
« 62 Avenue Cyrille Besset – Montée Claire Virenque »  
« NE PAS OUVRIR »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents visés au présent règlement de consultation qu'il y a lieu de fournir (en trois exemplaires et la clef USB).

L'huissier, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Ville de Nice, procédera, dans le mois qui suit la réception des offres, à l'ouverture des enveloppes contenant les offres de la phase 2.

Il consignera dans un procès-verbal :

- le nom du (ou des) candidat(s),
- la date et heure de réception de l'offre

Dans l'hypothèse où une (plusieurs) offre(s) d'acquisition serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que son (leur) contenu ne pourrait être établi avec certitude, le (les) représentant(s) de la Ville de Nice présent(s) lors de l'ouverture des enveloppes se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

La Ville de Nice et le CCAS se réservent le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition ou de retirer les biens de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre, et ce jusqu'à la présentation de l'offre au conseil municipal et au conseil d'administration du CCAS.

Il en sera de même, si la Ville et son CCAS se réservent le droit de déclarer la procédure infructueuse dans le cas où les offres et les projets ne répondent pas à leurs attentes.

## II.3 CHOIX DES CANDIDATS

### II.3.1. Critères de choix

La Ville de Nice et le CCAS choisiront librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'informations reçus au regard des critères suivants :

#### Phase 1 : Sélection des manifestations d'intérêt

**Critère 1** : Présentation du candidat, sa situation juridique, sa capacité financière à porter le projet, les références des membres du groupement et la composition de l'équipe projet.

**Critère 2** : Note méthodologique présentant le programme prévisionnel et précisant les intentions urbaines, architecturales et paysagères

**Critère 3** : Note de synthèse relative à la démarche mise en place pour optimiser la performance énergétique et environnementale du projet en vue d'une architecture responsable

#### Phase 2 : Sélection des offres

**Critère 1** : Qualité urbaine, architecturale et environnementale du projet

**Critère 2** : Offre financière et conditions

**Critère 3** : Qualité de la programmation

*Nota bene :*

Les critères urbains, architecturaux et programmatiques seront analysés sur la base de l'appréciation des réponses aux préconisations énoncées dans le cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales.

Les réponses doivent être ciblées, illustrées et argumentées.

Etant ici rappelé que le projet retenu ne pourra se développer et être mis en œuvre qu'à l'obtention :

- D'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sous l'autorité des services du ministère de la Culture et de la Communication (Direction régionale des affaires culturelles) émis lors de l'instruction du permis de construire.
- De la purge des prescriptions archéologiques (diagnostic en cours).

### II.3.2 Décision d'attribution du bien

Le conseil municipal de la Ville de Nice et le conseil d'administration du CCAS procéderont par délibérations, à la désignation de l'attributaire du bien.

Les délibérations d'attribution sont susceptibles d'un recours des tiers pendant un délai de deux mois à compter de leur affichage en mairie.

**Introduction des recours** : Le tribunal compétent est le Tribunal Administratif de Nice.

**Instance chargée des procédures de recours** : Tribunal Administratif de Nice 18 avenue des Fleurs - cs 61039 06050 Nice Cedex 1, tél. : (+33) 4-89-98-86-00, courriel : greffe.ta-nice@juradm.fr ; adresse internet : <http://nice.tribunal-administratif.fr/>

### **II.3.3 Substitution**

Enfin, les Vendeurs pourront accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre aux Vendeurs d'apprécier la qualité du substitué et de son contrôle par le substituant au sens des dispositions de l'article L 233-3 du code de commerce.

L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat. En tout état de cause, le substitué devra respecter l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant et, notamment, fournir les éléments d'informations ci-dessus prévus, agréer expressément les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation. Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix de vente.

### **II.3.4 Confidentialité**

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

### **II.3.5 Information sur le traitement des données à caractère personnel**

Les informations concernant les candidats feront l'objet de plusieurs traitements à destination des Vendeurs. Les données personnelles traitées sont réservées à l'usage de la DGFIP et ne peuvent être transmises qu'à des prestataires intervenant dans la gestion de l'appel à candidatures. En aucun cas ces données ne font l'objet d'une transaction commerciale avec des tiers.

Ces données personnelles sont traitées en vue de l'exécution de la transaction envisagée d'une part et d'autre part en vue du respect de nos obligations légales et réglementaires.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Délégué à la protection des données.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) – [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr) – 3 place de Fontenoy - 75007 Paris.



### **II.3.6 Incompatibilité – conflits d'intérêts**

Chaque candidat a la responsabilité de s'assurer que l'offre remise ne présente pas d'incompatibilité ou de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée par la Ville de Nice et son CCAS.

### **II.3.7 Calendrier prévisionnel**

**A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :**

- Date de lancement de la consultation (avis de publicité) : 11 mars 2024
- Date limite de réception des dossiers de manifestations d'intérêt : 13 mai 2024
- Sélection des candidats qualifiés pour la phase 2 : Juin 2024
- Notification aux candidats qualifiés : Juin/Juillet 2024
- Date d'ouverture de la data room (phase 2) : Juillet 2024
- Question-réponse, visite de site : Septembre/Octobre 2024
- Phase de négociation – présentation orale du projet : Novembre 2024
- Date limite de remise des offres : 30 novembre 2024
- Choix du lauréat : Décembre 2024
- Signature des promesses de vente : dans les 3 mois de la notification des délibérations de la Ville et du CCAS approuvant le classement des offres