



VILLE DE NICE

**Appel à manifestation d'intérêt
Consultation d'opérateurs pour la vente d'un ensemble
immobilier sis à Nice
44 Boulevard Napoléon III**

Règlement Général de la Consultation

Table des matières

I. CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L’APPEL A MANIFESTATION D’INTERET	3
I.1 Objet de l’appel à projets	3
I.2 . Organisation des visites de site	3
II. CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE L’AMI	4
II.1 Première phase de la consultation – la réception de manifestations d’intérêt.....	4
II.1.1 Dossier de présentation du Candidat et des Prestataires/Opérateurs.....	5
II.1.2 Dossier de Présentation du projet envisagé	5
II.1.3 Un dossier contenant l’offre financière indicative	6
II.2 Seconde phase de la consultation – la réception des offres	7
II.2.1 Accès à la documentation (DATA ROOM) et demandes d’informations	7
II.2.2. Remise des Offres	8
II.3 Choix des Candidats	10
II.3.1. Critères de choix.....	10
II.3.2 Décision d’attribution du bien	10
II.3.3 Substitution.....	11
II.3.4 Confidentialité	11
II.3.5 Information sur le traitement des données à caractère personnel	11
II.3.6 Incompatibilité – conflits d’intérêts.....	11
II.3.7 Calendrier prévisionnel.....	11

I. Chapitre 1 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

I.1 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

A la suite de la manifestation d'intérêt spontanée émise par Histoire et Patrimoine pour l'acquisition d'un Ensemble Immobilier sis à Nice, 44 Boulevard Napoléon III, dénommée Abbaye de Roseland, en vue de réaliser un programme de réhabilitation de l'ensemble immobilier à destination de logements, un avis de publicité a été effectué au Bulletin officiel des annonces de marchés publics (BOAMP), dans Le Moniteur des Travaux publics et sur le site internet de la Ville de Nice (<https://immobilier.nicecotedazur.org/fr>), entre le 15 mai et le 26 juin 2023 afin de recueillir des manifestations d'intérêts concurrentes pour l'acquisition de cet ensemble immobilier.

Cette publicité a été effectuée de manière volontaire par la Ville de Nice, 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.

Il est notamment mentionné dans cet avis que : « *Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais fixés par le règlement général de la consultation, la Ville de NICE se réserve la possibilité d'engager des négociations avec la société ayant initialement manifesté son intérêt pour conclure avec elle une vente de gré à gré* ».

En conséquence, la présente Consultation met en œuvre la procédure de sélection susvisée dans la mesure où plusieurs opérateurs ont manifesté leur intérêt pour acquérir l'Ensemble Immobilier dans le délai indiqué ci-dessus.

La consultation est organisée en deux phases :

- une première phase destinée à sélectionner **trois** candidats, sur la base de leur manifestation d'intérêt, qui seront admis à présenter une offre en seconde phase ;
- une seconde phase durant laquelle les candidats retenus constitueront et remettront leurs offres.

Le choix du lauréat sera soumis à l'approbation de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, dans le cadre des règles qui le régissent.

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.

I.2 . ORGANISATION DES VISITES DE SITE

Les visites auront lieu uniquement sur rendez-vous.

Les demandes de rendez-vous pour la visite du bien, ainsi que les questions relatives au bien devront être adressées uniquement par mail à :

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 d'offres par les candidats sélectionnés en phase 1

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 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 l'expérience des candidats potentiels dans la valorisation de ce type d'ensemble immobilier, de la cohérence et de la qualité de l'intention programmatique et des pistes de préservation du patrimoine bâti et paysager, le prix indicatif ainsi que l'équilibre économique du projet envisagé au regard du montant des investissements.

Les documents de la consultation pour les candidats sont mis à disposition sur le site <https://immobilier.nicecotedazur.org/fr> et sont composés durant cette phase :

- d'une note de présentation du site, de ses caractéristiques propres et des conditions générales de cession,
- du présent règlement général de la consultation et de ses éventuels additifs ultérieurs.

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

Principes généraux : les candidats devront présenter une Equipe permettant de répondre aux différentes caractéristiques de l'ensemble immobilier et aux enjeux de préservation et restauration de celui-ci. Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'Equipe de maîtrise d'œuvre devront être précisément justifiés dans les conditions décrites sous le (i) ci-dessous « Présentation du Candidat et des Prestataires/Opérateurs ».

Cas Particulier de l'architecte

Compte tenu de la nature de l'ensemble immobilier et de ses particularités (classement Monument historique), le Candidat intégrera nécessairement dès la phase 1, un architecte présentant les conditions requises pour assurer la restauration d'immeubles classés, conformément aux dispositions de l'article R 621-38 du code du patrimoine.

Aucun changement d'architecte ne pourra intervenir tant en phase consultation qu'en phase exécution, sauf autorisation expresse et préalable de la Ville de Nice

Il devra justifier des mêmes éléments de représentation que ceux du Candidat ci-après énoncés.

En tout état de cause, le Candidat devra assurer la rémunération de l'architecte à toutes les étapes de consultation.

Définitions :

Equipe Projet : désigne ensemble les Opérateurs, Prestataires et Partenaires dont les compétences sont associées pour répondre à la présente consultation.

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

Lauréat : désigne l'Equipe candidate 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 candidate 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 de manifestation d'intérêt comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nommages indiqués ci-dessous :

II.1.1 Dossier de présentation du Candidat et des Prestataires/Opérateurs

- **Coordonnées** (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 capacités 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.
- **Surface financière** : 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 références ou d'opérations équivalentes à celle objet de la présente consultation, réalisées au cours des 5 dernières années en précisant : nom du maître d'ouvrage / 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]

II.1.2 Dossier de Présentation du projet envisagé

Ledit dossier devra tenir compte des particularités de l'Ensemble Immobilier, (notamment de son classement MH), de son environnement et des contraintes urbaines.

La présentation du projet comporte exclusivement les documents suivants dans les formats indiqués :

1. **Note d'intentions programmatiques en réponse aux conditions particulières** [10 pages maximum] : nature du projet, typologie, traitement des espaces libres, accès
2. Note sur les pistes de préservation du patrimoine bâti et paysager, des immeubles par destination à protéger
3. Une planche A3 présentant :
 - un croquis du parti architectural envisagé [images de référence ou schémas ou illustration]
 - un croquis des restaurations prévues à l'intérieur du bâtiment
4. Toute information susceptible d'être portée à la connaissance des copropriétés voisines de l'Abbaye de Roseland sur le fonctionnement à venir de ce site.

II.1.3 Un dossier contenant l'offre financière indicative

1. De prix global HT (hors taxes) et sa répartition par m² de surface de plancher et par destination Etant précisé que le projet de promesse prévoira une clause d'intéressement en cas de vente dont le principe est décrit dans la note de présentation du bien.
En fonction du projet proposé, le Candidat pourra aussi proposer une clause d'intéressement/complément de prix supplémentaire.
2. du **montant de l'investissement projeté** (hors coût d'acquisition du bien) dans le cadre du programme de travaux de restauration, de modification et de réparation qui doit nécessairement prendre en compte l'ensemble du Domaine sans négliger la moindre partie qui la constitue.

Représentation par un intermédiaire

Les biens mis en vente par la Ville de Nice s'adressent directement aux acquéreurs sans que ces derniers puissent être représentés par une agence immobilière ou autre forme de mandataire.

➤ Conditions matérielles de présentation des dossiers de manifestations d'intérêt :

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 (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 L'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
PREMIERE PHASE

« Abbaye de Roseland »
« 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 (en trois exemplaires et la clef USB).

Celles-ci devront être adressées avant le : **26 juin 2023 à 16h00 (heure de Paris)**

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

Il consignera dans un procès-verbal :

- le nom du (ou des) candidat(s),
- le nombre d'exemplaires sous format papier requis (3) et sous forme électronique (1)

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs manifestations d'intérêt serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que son (leur) contenu ne pourrait être établi avec certitude, la candidature sera irrecevable.

II.2 SECONDE PHASE DE LA CONSULTATION – LA RECEPTION DES OFFRES

La seconde phase se déroulera alternativement selon les hypothèses suivantes :

Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais impartis, le vendeur se réserve la possibilité d'engager des négociations avec la société ayant initialement manifesté son intérêt pour conclure avec elle une vente de gré à gré.

Dans l'hypothèse où, à l'issue du délai mentionné ci-avant, un ou plusieurs opérateurs manifesteraient leur intérêt sérieux pour acquérir l'ensemble immobilier dans les conditions définies par l'avis de publicité, il sera procédé si bon semble au Vendeur, à une procédure de sélection préalable, sans nouvelle publicité. Les candidats sélectionnés (3 maximum) seront invités à formuler une Offre et à la remettre au terme du délai ci-après.

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 notamment :

- **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 (notamment **un diagnostic patrimonial complet** et qui sera accessible sur la data room aux candidats sélectionnés au terme de la phase 1 ;
- **La lettre d'engagement (ci-après « Term Sheet ») sur les principaux termes, conditions et clauses de la cession de l'ensemble immobilier ;**

Les Candidats pourront poser des questions pendant la phase 2 à compter de l'ouverture de la data room, par écrit à l'adresse : **ventevdn@nicecotedazur.org**

Les questions et les réponses ne seront visibles que par le candidat qui les aura posées, sauf si la ville juge que la réponse peut intéresser l'ensemble des participants.

Les réponses seront faites par la Ville de Nice avant la clôture de la phase 2.

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 au Dossier d'Informations, un engagement de confidentialité, dûment complété et accepté, devra être envoyé par les Candidats à l'adresse : ventevdn@nicedazur.org

Chaque utilisateur de l'Espace notarial, 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 <https://www.espacenotarial.com/> et accéder ainsi au Dossier d'Informations.

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

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.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et des déclarations expressément et limitativement stipulées dans le projet d'acte de vente qui figurera dans le Dossier d'Informations.

II.2.2. Remise des Offres

Les candidats seront invités à remettre une offre ferme définitive, valable 12 mois à compter de la date limite de réception des offres.

Composition de l'Offre

Pour être valable l'offre devra impérativement comporter les éléments suivants :

- **a) 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 obligatoirement apparaître les mentions suivantes :
 - L'offre doit être ferme et définitive,
 - L'offre doit obligatoirement être faite pour une acquisition selon les conditions qui seront prévues par le Term sheet qui sera versé en data room en phase 2 ;
 - 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 ;
 - L'offre financière est ferme et définitive, non modifiable et ne peut être rétractée ;

- 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 montant de l'enveloppe des travaux projetés (hors coût d'acquisition du bien) conformément au diagnostic sanitaire et patrimonial du domaine de Roseland établi par l'architecte du patrimoine et joint à la présente consultation.
- Le candidat doit s'engager à ne communiquer à quiconque aucune information ou documents obtenus dans le cadre de la consultation ;

b) Un mémoire détaillé de présentation du Projet. Ce mémoire contiendra notamment :

- (i) un tableau des surfaces ;
- (ii) un plan de principe du futur Projet à une échelle permettant aisément de localiser les éléments de programmation en son sein et les composantes programmatiques.
 - *Plan masse paysager au 1/500e,*
 - *Schémas nécessaires à la compréhension du projet*
 - *Plan du RDC faisant le lien avec les espaces extérieurs*
 - *Plan d'étage courant au 1/500^e (avec répartition des types de cellules)*
 - *Au choix des concepteurs, façades significatives*

Modalités de remise des Offres

Celles-ci devront être adressées 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 L'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
 SECONDE PHASE »
 « Abbaye de Roseland »
 « 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 consignera dans un procès-verbal :

- le nom du (ou des) candidat(s),
- le nombre d'exemplaires d'offres, sous format papier requis (3) et sous forme électronique (1)

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, l'offre sera irrecevable.

La Ville de Nice se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition ou de retirer le bien 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.

II.3 CHOIX DES CANDIDATS

II.3.1. Critères de choix

La Ville de Nice choisira librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus.

Les critères de choix résident dans :

<i>Critère 1 : Qualité du projet sur le plan programmatique, patrimonial, architectural, environnemental et paysager</i>	<i>60 points</i>
<i>Critère 2 : Offre financière ferme et définitive proposé par le candidat</i>	<i>40 points</i>

Etant ici rappelé que le projet retenu ne pourra se développer et être mis en œuvre qu'après l'accord et sous l'autorité des services du ministère de la Culture et de la Communication (Direction régionale des affaires culturelles) conformément aux étapes décrites dans la note de présentation du bien.

La Ville de Nice se réserve le droit de demander aux candidats de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de leur offre. Elle pourra, le cas échéant, procéder à des auditions.

II.3.2 Décision d'attribution du bien

Le conseil municipal de la Ville de Nice désignera par délibération le lauréat de la consultation. Cette proposition de désignation du lauréat résultera d'un classement des candidats réalisé sur la base de leur offre et au regard des critères de choix sus-décrits.

Cette délibération est susceptible d'un recours des tiers pendant un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

II.3.3 Substitution

Enfin, le Vendeur pourra 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 au Vendeur 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 du Vendeur. 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 avec les potentiels preneurs. 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 – 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.

II.3.7 Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- Période de publication de l'avis de publicité de la consultation : entre le 15 mai et le 26 juin 2023
- Date limite de réception des dossiers de manifestations d'intérêt : 26 juin 2023 à 16 heures
- Sélection des candidats qualifiés pour la phase 2 : entre le 26 juin et le 24 juillet 2023
- Notification aux candidats qualifiés : à partir du 24 juillet 2023
- Date d'ouverture de la data room (phase 2) : le lendemain du jour de la notification
- Date de remise des offres : 23 octobre 2023
- Délibération approuvant le choix du lauréat et signature de la promesse de vente : 1^{er} trimestre 2024