VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

DOSSIER DE VENTE

LOCAL A DESTINATION D'UNE

MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE

8-12 RUE DE VILLENEUVE

06100 NICE

SOMMAIRE

1. Note de présentation 3

1.1 Présentation générale du bien 3

1.2 Plans et vue aérienne 5

1.3 Urbanisme et contraintes particulières 5

2. Procédure de mise en vente 8

2.1 Modalités de retrait du dossier de vente 8

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition 9

2.3 Représentation par un intermédiaire 10

2.4 Ouverture des offres d'acquisition 10

2.5 Analyse des offres 10

2.6 Décision d'attibution du bien 11

2.7 Modalités d'information des candidats 11

3. Conditions de cession du bien immobilier 11

1. Note de présentation

1.1 Présentation générale du bien

La Ville de Nice propose à la vente les lots de copropriété n° 2 et 95 constituants un local situé à Nice, 8-10/12, rue de Villeneuve, cadastré LS n° 276 et 352.

Il s'agit d'un local à usage commercial et d'entrepôt situé en rez-de-chaussée + mezzanine, pour une surface de 800 m² environ et une mezzanine de 200 m² environ sur cave et garage.

La commune met ce bien en vente au prix de 750 000 €.

Condition particulière relative à l'usage du bien

Un opérateur, constructeur et promoteur immobilier a manifesté auprès de la Ville son intérêt pour ce bâtiment en vue de la création d'une maison pluriprofessionnelle de santé.

En effet, la Ville affiche une stratégie et un objectif de création de maisons de santé pluriprofessionnelles dans des quartiers identifiés comme prioritaires par la politique de la ville et déficitaires en soins de 1er recours selon le nouveau zonage de l'ARS.

Les maisons pluriprofessionnelles de santé (MSPP) sont des structures pluriprofessionnelles dotées de la personnalité morale et constituées entre professionnels médicaux, auxiliaires médicaux ou pharmaciens.

Les professionnels de santé exerçant en leur sein (professionnels libéraux) doivent élaborer un projet de santé attestant de leur exercice coordonné. Les MSPP sont appelées à conclure avec l'agence régionale de santé un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens préalablement à tout versement d'une aide financière par l'agence.

Ces MSPP ont vocation à apporter une offre médicale regroupée et coordonnée au sein d'une structure bien identifié par les habitants. Elles ont vocation à avoir une dimension de prévention, de médiation sanitaire et une dimension sociale est vivement recommandée (avec des espaces réservés aux professionnelles de la prise en charge sociale).

Ainsi la MSPP concernée par la présente consultation s'implante dans un des quartiers les plus vulnérables de la Ville de Nice : centre-ville Trachel-Vernier-Gare-Cathédrale.
Ce secteur est inclus dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de réhabilitation urbaine et d'aménagement d'équipements publics, qui est lié à une volonté forte d'accompagner les populations les plus défavorisées. Ce territoire est caractérisé par une forte mixité de la population (population dans la moyenne des caractéristiques socio-économiques niçoises (en termes de CSP, revenus…), population de jeune niçois issue de parents ayant immigré et personnes de nationalités étrangères).

La Ville a décidé de mettre en vente ce local selon une procédure de mise en concurrence avec publicité.

Le local mis en vente devra donc être destiné exclusivement à la **création d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSPP), tel que défini dans l'article L.6323-3 du code de la santé publique.**

L'acte de vente qui sera signé avec le candidat retenu contiendra **une clause de maintien d'affectation du local à un usage de maison de santé pluriprofessionnelle** pendant une durée de QUINZE (15) ANS à compter de l'achèvement des travaux.

Cette maison de santé pluriprofessionnelle, qui devra être labellisée par l'ARS, assurera un accès pour tous à un parcours de santé de qualité (préventive, intégrative et curative).

Forme juridique de la structure

La forme juridique à privilégier est la société interprofessionnelle de soins ambulatoires (SISA). Encadrée par la loi du 10 août 2011 dite loi Fourcade, la SISA est la forme juridique adoptée par la plupart des MSPP, ayant spécialement été créé pour répondre à leurs besoins.

Contraintes techniques et juridiques du site

Le site proposé pour accueillir la MSPP est situé dans le quartier Saint-Etienne à Nice, au sein des copropriétés situées aux numéros 8, 10 et 12 rue de Villeneuve.

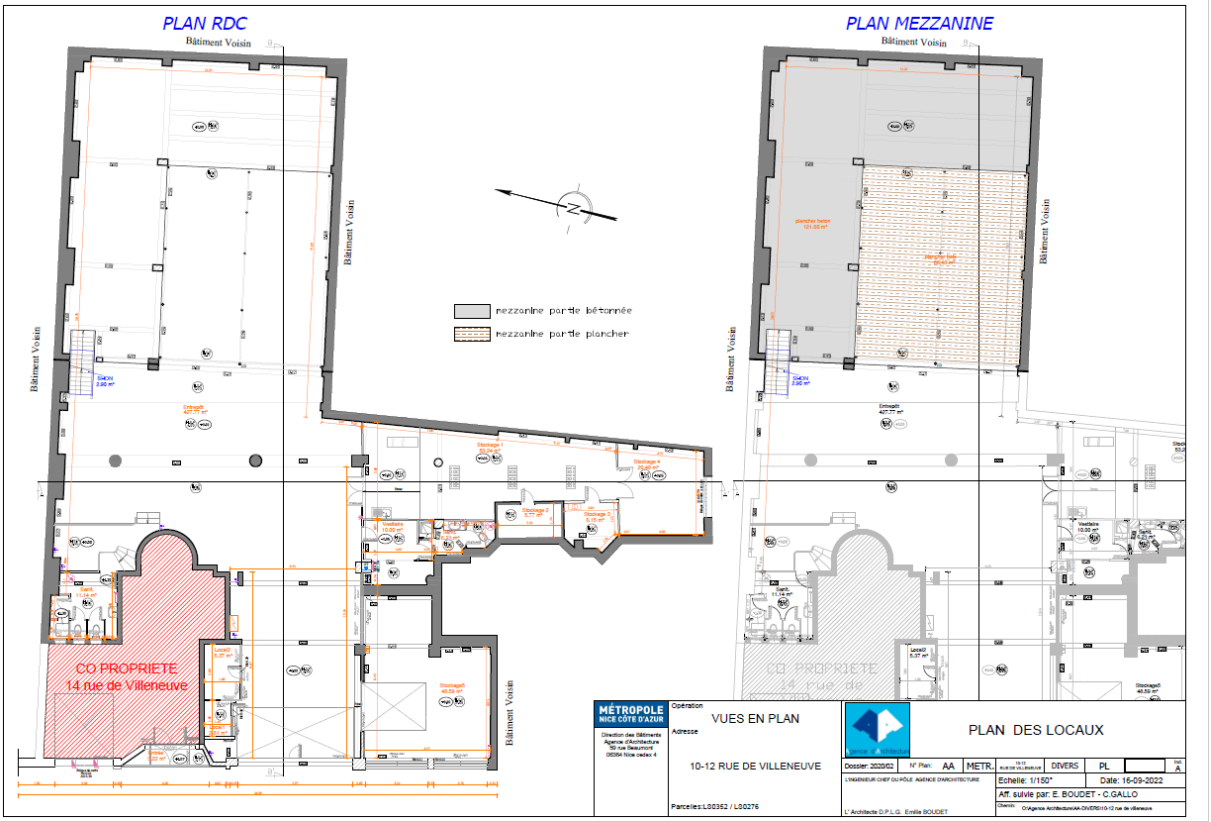
Le site s'inscrit dans les 2 parcelles cadastrales suivantes :
- Parcelle 000 LS 352 d'une surface de 529 m², correspondant au 10-12 rue de Villeneuve.
- Parcelle 000 LS 276 d'une surface de 701m², correspondant au 8 rue de Villeneuve.

1.2 Plans et contraintes particulières

Plan parcellaire

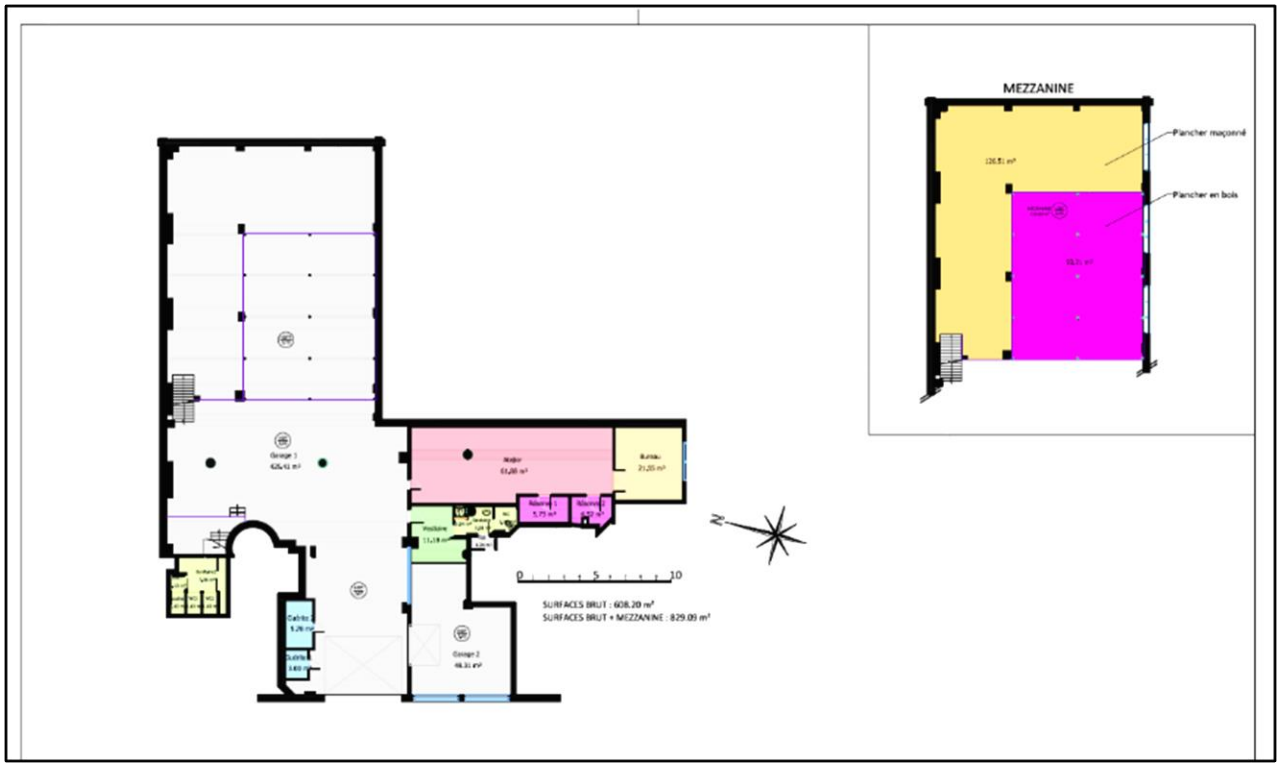
Vue aérienne

Plan du bâti attribué à l'opération



Le local à vendre, qui constitue un entrepôt en RDC (environ 800 m²) doit faire l'objet de lourds travaux de rénovation et d'adaptation pour l'installation de la future maison de santé pluriprofessionnelle.

Plan du local



1.3 Urbanisme et contraintes particulières

Plan local d'urbanisme

Le site projet est situé en zone UBb1 du PLUm actuellement en vigueur. Cette zone correspond à l'« extension des centres urbains - quartiers denses continus ». Dans la mesure où le projet s'inscrira dans l'enveloppe du bâti actuel, avec d'éventuelles modifications marginales des ouvertures, le PLU ne sera pas un obstacle à la faisabilité de l'opération.

Contraintes ERP

La maison de santé pluriprofessionnelle est un établissement recevant du public (ERP). Le candidat devra donc inclure dans son étude préalable le sujet de la création des issues de secours.

L'étude d'aménagement du local devra nécessairement comprendre **la faisabilité et le positionnement des issues de secours.**

L'aménagement des issues de secours devra comprendre l'accord des copropriétaires concernés, accord qui devra être joint aux dossiers de demandes d'autorisations réglementaires.

Le candidat devra respecter les règles de sécurité et d'accessibilité.

Accessibilité
L'arrêté du 8 décembre 2014 modifié s'applique de plein droit (espace de manœuvre de porte, largeur de passage, table de soins réglable en hauteur...).

Sécurité
La contrainte du local (ancien entrepôt) réside dans le fait qu'il est très profond et la règlementation impose que les dégagements soient judicieusement répartis et ne comporte pas de cul-de-sac supérieur à 10m. Il conviendra d'envisager la possibilité de sorties possibles sur la façade Sud. Ces portes d'évacuation vers des tiers nécessiteront l'accord des copropriétaires par des votes en Assemblée Générale.

Le projet du candidat devra strictement respecter les règles d'urbanisme applicables ainsi que l'ensemble des normes règlementaires s'appliquant au projet.

La demande d'autorisation (Autorisation de Travaux ou Permis de Construire) devra comporter des plans et notices (plan de détail du sanitaire adapté avec des cotes altimétriques) pour avis des commissions compétentes (sécurité incendie et accessibilité).

Compte tenu de la vente du local en l'état, le candidat reconnaît être informé des formalités juridiques à réaliser en fonction de son projet d'aménagement du lieu et faire une offre en toute connaissance de cause. Il reconnaît s'être entouré de tous conseils et avoir pris tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services compétents.

Compte tenu de l'usage imposé, une promesse de vente sera obligatoirement conclue par la Ville avec le candidat retenu par le conseil municipal, sous condition suspensive de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la « création d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSPP) », tel que défini par l'article L.6323-3 du code de la santé publique.

La ville ne procèdera à la conclusion de l'acte authentique de vente qu'à compter de la production par le futur acquéreur de l'arrêté municipal portant autorisation d'urbanisme pour la création d'une maison de santé pluriprofessionnelle.

2. Procédure de mise en vente

2.1 Modalités de retrait du dossier de vente

Les dossiers de mise en vente sont disponibles sur le site immobilier.nicecotedazur.org. Les personnes intéressées pourront visiter le bien.

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.

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite formulée en euros TTC (prix net vendeur) à l'adresse suivante :

Me Emmanuel FAVRE - TEYLAZ
SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de Justice associés
136, boulevard des Jardiniers,
Espace riviera, 4ème étage
06200 NICE

L'offre d'acquisition devra impérativement contenir les informations suivantes :

- Le prix offert formulé en euros, en chiffres et en lettres (prix net vendeur),
- Les éventuelles conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition (obtention d'un crédit bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive…),

A titre d'information pour la Ville, il est demandé au candidat de produire un dossier de présentation du projet comportant :

- Un descriptif du projet que le candidat souhaite réaliser à destination des professionnels de santé …
- Un explicatif des impératifs réglementaires et techniques pour la mise en œuvre concrète du projet (ex besoin de l'utilisation de l'espace public par exemple, autorisation, permis de construire accès à des données, etc.) ;
- Les conditions de réalisation du projets (achat des locaux ; travaux etc….
- La prestation proposée aux professionnels de santé (tarif locatif, accompagnement en formation ; etc…)
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet.
- L'accompagnement proposé aux professionnels de santé pour consolider l'équipe (aide à la recherche de médecins généralistes …).

L'offre d'acquisition devra être déposée à l'office de Me FAVRE - TEYLAZ (dit l'HUISSIER) **au plus tard le 29 septembre 2023, 16h00,** et pourra faire l'objet d'une ouverture le mois qui suit.

L'offre d'acquisition devra être contenue dans une enveloppe cachetée remise contre récépissé ou, s'il est envoyé par la Poste par pli recommandé avec avis de réception postal.

Le pli devra être cacheté sous double enveloppe et il devra comporter la mention suivante :

2.3 Représentation par un intermédiaire

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

2.4 Ouverture des offres d'acquisition

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.

L'Huissier consignera dans un procès-verbal :

- le nom du ou des candidats,
- le montant du ou des offres d'acquisition reçue(s),
- la ou les conditions suspensives dont est (sont) assortie(s) la ou les offre(s) d'acquisition.

Dans l'hypothèse où une offre d'acquisition serait illisible ou rédigée de telle façon que son contenu ne pourrait être établi avec certitude, le représentant de la Ville présent lors de l'ouverture des plis se réserve la possibilité de déclarer l'offre irrecevable.

Tant que le bien n'est pas attribué, toute personne intéressée aura la possibilité d'adresser une offre d'acquisition à l'Huissier, le dernier jour ouvré du mois au plus tard, et aussi longtemps que le bien sera proposé à la vente sur le site internet de la ville de Nice.

Tout acquéreur intéressé pourra obtenir des renseignements sur l'état d'avancement de la procédure de vente d'un bien immobilier via l'adresse suivante : ventevdn@nicecotedazur.org.

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.

2.5**.** Analyse des offres

Les critères d'évaluation sont :

- Le prix
- Les éventuelles conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition

Lorsque deux ou plusieurs offres d'acquisition présentent un montant identique, il est procédé à l'examen des conditions suspensives auxquelles elles sont assorties afin de procéder à leur classement. Ce second critère est apprécié en fonction du délai global prévisionnel de levée de l'ensemble des conditions suspensives éventuellement inscrites dans l'offre (obtention d'un crédit bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive…).

En cas d'égalité au regard des deux critères d'attribution, c'est l'ordre de réception des offres auprès de l'Huissier qui permettra d'établir le classement.

Le classement des offres d'acquisition sera soumis à l'approbation du conseil municipal dans la limite de quatre offres.

2.6. Décision d'attribution du bien

Le conseil municipal procèdera par délibération à la désignation de l'attributaire du bien sur la base du classement des offres d'acquisition établi lors de l'ouverture des plis par l'huissier de justice.

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

2.7 Modalités d'information des candidats

- dans un délai de quinze (15) jours après l'ouverture des enveloppes d'acquisition par l'huissier, le (ou les) candidat(s) ayant adressé ou déposé une offre d'acquisition sera (seront) informé(s), par courriel, de la suite qui lui est donnée : présentation au conseil municipal on non acceptation de l'offre.

- dans un délai de quinze (15) jours après le vote de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien, le (ou les) candidat(s) sera (seront) informé(s) de la décision de l'organe délibérant.

La Ville de Nice adressera au(x) notaire(s) chargé de la vente du bien la délibération du conseil municipal ayant approuvé le classement des offres d'acquisition.

3. Conditions de cession du bien immobilier

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

a) de prendre le bien mis en vente dans son état actuel, sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la Ville de Nice pour quelque cause que ce soit,

b) de supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien,

c) de signer un éventuel avant-contrat de vente avec la Ville de Nice dans un délai maximum de trois mois (3) mois à compter du vote de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien,

d) de verser au jour de la signature de l'avant-contrat de vente, en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, un dépôt de garantie correspondant à CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente. Cette somme restera acquise à la Ville de Nice pour le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat, et ce du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat sera prononcée de plein droit et la Ville de Nice recouvrera l'intégralité de ses droits sur le bien sans que l'acquéreur puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité,

e) de signer l'acte authentique de vente dans un délai maximum de trois (3) mois à compter du jour de la signature de l'avant-contrat de vente, sauf dans l'hypothèse où celui-ci, conformément à l'offre, contient une condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et retrait. Dans cette hypothèse, le délai de réitération de l'avant-contrat de vente sera fixé d'un commun accord entre la Ville de Nice et l'acquéreur.

f) de payer le solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique de vente,

g) de 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.

Le délai de signature de l'avant-contrat de vente ou de l'acte authentique de vente est de trois mois à compter du vote de la délibération désignant l'acquéreur.

En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature de l'avant-contrat de vente ou de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors le cas de force majeure), la ville de Nice se réserve le droit de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le Conseil municipal ou de retirer le bien de la vente.

L'avant-contrat de vente et, par suite, l'acte authentique de vente, comporteront obligatoirement les deux clauses particulières ci-après :

1) <u>Une clause d'intéressement :</u>

Cette clause qui sera rédigée de manière détaillée en 4 parties dans l'acte de vente (exposé, mécanisme, mise en œuvre, sanction) s'applique suivant le mécanisme synthétisé ci-après :

Pour toute mutation du bien dans les TROIS (3) années de la signature de l'acte authentique de vente (si la vente se réalise), pour un prix ou une valeur hors frais de la mutation (« valeur de la mutation »), supérieur au prix stipulé à l'acte de vente, augmenté des frais versés par l'acquéreur et des frais financiers, (« valeur d'acquisition »), le bénéficiaire devenu acquéreur versera à la Ville de NICE, un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value nette réalisée sur le bien.

Cette plus-value nette sera égale à la différence positive entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (« la plus-value nette »).
Si la mutation intervient après que l'acquéreur ait fait réaliser des travaux dans le bien, la plus-value nette sera égale à la différence positive entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition, après déduction :

- de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation,
- du coût des travaux - que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser - dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la mutation.

2) <u>Une clause de maintien d'affectation du projet :</u>

L'acquéreur s'oblige envers la Ville de Nice à affecter l'(ou les) aménagement(s) qu'il aura édifié(s) dans le bien, objet de la vente, à un usage de maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) tel que décrit au paragraphe 1.1 du présent dossier de vente, pendant une durée de QUINZE (15) ANS à compter de l'achèvement dudit (ou desdits) aménagement(s).

Cette restriction d'affectation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant une durée de QUINZE (15) ANS à l'acquéreur, à tous ses ayants-droits successifs, ou à tout titulaire de droit réel, de tout ou partie des locaux concernés.

En conséquence du principe du maintien de l'affectation, aucune modification de l'affectation de l' (ou des) aménagement(s) édifié(s) par l'acquéreur ne pourra être décidée sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Nice.

L'acquéreur s'oblige, pendant toute la période susvisée, à rappeler et à faire prendre par ses ayants-droits et ayants-cause successifs l'engagement de respecter la présente clause dans tous les actes de mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels, etc.) concernant tout ou partie de l' (ou des) aménagement(s) qu'il aura édifié(s).