

DÉLIBÉRATION DU BUREAU MÉTROPOLITAIN

SEANCE DU 11 JUILLET 2025

PRESIDENCE : Monsieur Louis NEGRE, Président délégué

N° 109.7

OBJET: Commune de Nice - Approbation des principales modalités d'un appel à projets urbains et innovants en vue de la cession d'un ensemble immobilier sis 38 boulevard Raimbaldi.

PRÉSENTS : Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Thomas BERETTONI, M. Yannick BERNARD, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Paul BURRO, Mme Carole CERVEL, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, Mme Anna GUAY, Mme Pascale GUIT-NICOL, M. Philippe HEURA, M. Xavier LATOUR, M. Régis LEBIGRE, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Loetitia LORÉ, M. Edmond MARI, M. Franck MARTIN, M. Jean-Claude MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, Mme Murielle MOLINARI, Mme Catherine MOREAU, M. Ivan MOTTET, M. Robert NARDELLI, M. Louis NEGRE, Mme Martine OUKNINE, M. Ladislav POLSKI, M. Philippe PRADAL, Mme Yanne SOUCHET, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Anaïs TOSEL.

ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S) : Mme Mylène AGNELLI, Mme Magali ALTOUNIAN, M. Jean-Jacques CARLIN, M. Stéphane CHERKI, M. Jean-François DIETERICH, M. Christian ESTROSI, M. Bertrand GASIGLIA, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Roger ROUX, Mme Jennifer SALLES, M. Jean-François SPINELLI, M. Christophe TROJANI, M. Philippe VARDON, M. Antoine VERAN, Mme Amandine ARNAUD-PIHOUEE pouvoir à M. Roland CONSTANT, M. Xavier BECK pouvoir à M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI pouvoir à M. Ladislav POLSKI, M. Philip BRUNO pouvoir à M. Jean-Claude MARTIN, M. José COBOS pouvoir à M. Pascal CONDOMITTI, M. Jacques DEMAURIZI pouvoir à Mme Murielle MOLINARI, Mme Christelle D'INTORNI pouvoir à Mme Loetitia LORÉ, Mme Maty DIOUF pouvoir à Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE pouvoir à Mme Patricia DEMAS, M. Jean-Pierre ISSAUTIER pouvoir à Mme Colette FABRON, Mme Nicole LABBE pouvoir à Mme Isabelle BRES, M. Richard LIONS pouvoir à M. Gérard STEPPEL, M. Gérard MANFREDI pouvoir à Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Roger MARIA pouvoir à M. Philippe HEURA, M. Jean MERRA pouvoir à Mme Yanne SOUCHET, Mme Françoise MONIER pouvoir à Mme Catherine MOREAU, M. Gaël NOFRI pouvoir à M. Pierre-Paul LEONELLI, M. Hervé PAUL pouvoir à M. Régis LEBIGRE, M. Jean-Paul PEREZ pouvoir à Mme Valérie DELPECH, Mme Agnès RAMPAL pouvoir à M. Richard CHEMLA, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Xavier LATOUR, M. Thierry ROUX pouvoir à M. Jean-Michel MAUREL, M. Joseph SEGURA pouvoir à M. Thomas BERETTONI, M. Philippe SOUSSI pouvoir à Mme Monique BAILET.

SECRÉTAIRE(S) : Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN.

Au cours de cette séance, le Bureau métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

Séance du 11 juillet 2025

109.7

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Aménagement**

Objet : **Commune de Nice - Approbation des principales modalités d'un appel à projets urbains et innovants en vue de la cession d'un ensemble immobilier sis 38 boulevard Raimbaldi.**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1, R.332-25-2, R.332-25-3,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu la délibération n°23.1 du Conseil métropolitain du 25 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et ses évolutions successives jusqu'à l'approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération n°8.1 du Conseil métropolitain du 30 novembre 2023,

Vu la délibération n° 8.2 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu le plan du 30 mai 2025 établi par le service aménagement de la Métropole Nice Côte d'Azur, matérialisant le périmètre foncier de l'appel à projet urbains et innovants,

Considérant que le boulevard Raimbaldi est situé dans un quartier central et attractif de la ville de Nice, bénéficiant d'une excellente desserte en transport en commun ainsi que d'une dynamique urbaine soutenue par la présence de nombreux commerces, services, équipements publics, et d'un tissu résidentiel relativement dense, participant ainsi au rayonnement du secteur,

Considérant que la portion haute du boulevard Raimbaldi, située à l'intersection avec l'avenue Jean Médecin, concentre des difficultés depuis des années, malgré les nombreuses actions mises en place par la ville de Nice et la Métropole pour lutter contre les nuisances sonores, les problématiques d'hygiène, les incivilités et les dégradations,

Considérant que dans ce contexte, la volonté de la collectivité publique est de mener à bien la requalification de l'îlot Raimbaldi, d'une contenance foncière d'environ 620 m², composée de la tour et des bureaux sis 38 boulevard Raimbaldi ainsi que de la placette publique attenante qui s'étend depuis l'entrée du parking jusqu'à la proue du boulevard, le tout propriété de la Métropole Nice Côte d'Azur,

Considérant que la tour à usage de parking public automatique, exploitée par la Régie Parc Azur (RPA) et comprenant environ 135 places fait l'objet de coûts de maintenance importants et nécessite des arrêts techniques récurrents,

Considérant que les bureaux attenants à la tour d'environ 600 m² de surface utile, occupés par les agents de la Régie Parc Azur, seront libérés courant 2027,

Séance du 11 juillet 2025

109.7

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Aménagement**

Objet : **Commune de Nice - Approbation des principales modalités d'un appel à projets urbains et innovants en vue de la cession d'un ensemble immobilier sis 38 boulevard Raimbaldi.**

Considérant que la placette publique sera à terme désaffectée et déclassée, postérieurement à une enquête publique,

Considérant que dans ces conditions, la Métropole a décidé de mener une consultation afin de désigner l'opérateur qui aura la charge de la réalisation de l'opération immobilière définie dans un règlement de consultation et un cahier des charges qui seront publiés dans la presse spécialisée courant septembre 2025,

Considérant que cet appel à projets urbains et innovants a vocation à mobiliser l'inventivité et l'expertise de groupements de professionnels associant de multiples compétences en capacité d'offrir des solutions innovantes afin de proposer des projets intégrés et financés : promoteurs, architectes, urbanistes, constructeurs, investisseurs, exploitants, ainsi que l'ensemble des acteurs engagés dans les écosystèmes de l'innovation et de la création,

Considérant que la consultation prendra la forme d'un appel à projets urbains et innovants qui incarne comme ambition de mettre en concurrence les porteurs de projets pour attribuer un site sur des critères liés à l'innovation, qu'elle soit technique, technologique, culturelle, programmatique, architecturale, artistique, environnementale, sociale etc., plutôt que seulement sur le prix de vente du terrain,

Considérant que ce type de procédure est calibré pour des sites stratégiques ou à réinventer et que la forme atypique et exiguë de l'unité foncière mise en vente, la singularité de la tour de parking silo en cœur de ville, ainsi que sa proximité avec des infrastructures routières et ferroviaires justifient le lancement d'un appel à projets urbains et innovants,

Considérant que chaque candidat devra s'associer à une équipe pluridisciplinaire pour inventer un projet constructif exemplaire, proposer un programme innovant et faire vivre à nouveau un lieu qui a vocation à être libéré en totalité courant 2027,

Considérant que 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 et usagers du quartier,

Considérant que l'îlot Raimbaldi est situé dans un périmètre site protégé remarquable (SPR) « quartier villégiature de la Plaine » et qu'à ce titre, le projet devra requérir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que l'îlot Raimbaldi est riverain du domaine public ferroviaire, et que le projet devra donc intégrer les différentes contraintes techniques et réglementaires liées à la proximité du site avec les voies ferrées, telles que prévues par la réglementation relative à la protection du domaine public ferroviaire,

Considérant que les propositions des candidats pourront s'inscrire soit dans une démarche de reconversion et de réhabilitation des immeubles existants accompagnée d'une nouvelle construction attenante au bâti, soit dans une démarche de démolition-reconstruction,

Séance du 11 juillet 2025

109.7

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Aménagement**

Objet : **Commune de Nice - Approbation des principales modalités d'un appel à projets urbains et innovants en vue de la cession d'un ensemble immobilier sis 38 boulevard Raimbaldi.**

Considérant que les candidats s'attacheront à proposer une programmation favorisant de manière alternative ou cumulative :

- le développement de l'attractivité économique et commerciale du quartier,
- le développement d'une entité tertiaire,
- une nouvelle offre de logements, d'hébergements ou d'hôtellerie,

Considérant que la sélection sera organisée en trois phases :

- une première phase destinée à recueillir les candidatures et à sélectionner quatre candidats maximum, qui seront admis à présenter une offre en seconde phase,
- une seconde phase durant laquelle les candidats retenus remettront leurs offres initiales,
- une troisième phase durant laquelle deux ou trois candidats finalistes remettront leurs offres finales,

Considérant qu'il s'agit de lancer une démarche partenariale entre les candidats et la Métropole, facilitant le pilotage de l'ensemble des acteurs dans un projet atypique de reconversion ou de construction entièrement nouvelle,

Considérant les critères qui serviront à sélectionner les candidatures admises à remettre une offre dans le cadre de cette consultation :

- viabilité juridico-financière de la candidature et référence des membres de l'équipe projet,
- intention urbaines, architecturales et programmatiques,
- pistes d'innovation,

Considérant les critères qui serviront à retenir la meilleure offre globale en deuxième et troisième phases de consultation :

- qualité urbaine, architecturale et environnementale du projet,
- offre financière, conditions et faisabilité juridico-économique,
- caractéristiques du programme,
- innovation(s) développée(s),

Considérant qu'un jury amené à participer aux phases de sélection sera déterminé ultérieurement,

Considérant que le choix du lauréat sera soumis à l'approbation des organes délibérants de la collectivité territoriale dans le cadre des règles qui les régissent et notamment au vu des avis de valeur émis par France Domaine,

Considérant qu'à l'issue de cette sélection, les services de la Métropole accompagneront le lauréat pour garantir le développement rapide et sécurisé en matière de processus administratif,

Séance du 11 juillet 2025

109.7

Rapporteur : **Thomas BERETTONI, Président de Commission**

Service : **Service Aménagement**

Objet : **Commune de Nice - Approbation des principales modalités d'un appel à projets urbains et innovants en vue de la cession d'un ensemble immobilier sis 38 boulevard Raimbaldi.**

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DE :

1. approuver le principe de la mise en vente de l'îlot Raimbaldi constitué des parcelles cadastrées LB numéro 377 (pour partie), LB 378, LB 379, LB 380, représentant une emprise foncière d'environ 620 m²,
2. approuver le lancement et les principales modalités de l'appel à projet urbains et innovants en vue de la désignation d'un opérateur qui réalisera une opération immobilière sur l'îlot Raimbaldi,
3. autoriser monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature à accomplir toutes les formalités et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

LE SECRETAIRE DE SEANCE
Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,
Louis NEGRE