



Appel à projets urbains et innovants

Conception et Réalisation d'une opération immobilière

Règlement Général de la Consultation

pour la vente de l'ensemble immobilier
sis 38 Bd Raimbaldi à Nice
appartenant à la Métropole Nice Côte d'Azur

PHASE 1

Sommaire

I. CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS	3
I.1 Contexte et orientations générales de la procédure d'appel à projets urbains et innovants	3
I.2 Objet de l'appel à projets urbain et innovants.....	4
I.3 Publicité et régime juridique.....	4
I.4 Composition du dossier de consultation.....	6
I.5 Organisation des visites et des questions.....	6
II. CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE L'APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS	7
II.1 Première phase de la consultation – la réception des candidatures	7
II.2 Seconde phase de la consultation – la réception des offres initiales	10
II.2.1 Accès à la documentation (DATA ROOM) et demandes d'informations	10
II.2.2 Composition des offres du 2 ^{ème} tour.....	11
II.2.3 Modalités de remise des offres du 2 ^{ème} tour.....	14
II.3 Troisième phase de la consultation - la réception des offres finales.....	15
II.3.1 Organisation de la négociation et travail en atelier.....	15
II.3.1 Composition des offres finales.....	15
II.4 Choix des Candidats	16
II.4.1.Critères de choix	16
II.4.2 Décision d'attribution du bien	16
II.4.3 Substitution	17
II.4.4 Confidentialité	17
II.4.5 Information sur le traitement des données à caractère personnel.....	17
II.4.6 Incompatibilité – conflits d'intérêts	17
II.5 Phase de mise au point du projet et d'accompagnement du lauréat	18
II.6 Calendrier prévisionnel.....	18

CHAPITRE 1 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS

I-1 Contexte et orientations générales de la procédure d'appel à projets urbains et innovants

La Métropole Nice Côte d'Azur (ci-après MNCA) a pour vocation d'améliorer la vie des habitants, de réduire les inégalités territoriales et de développer un modèle urbain, social et économique durable.

L'appel à projets urbains innovants s'inscrit dans la volonté de MNCA de construire sa vision stratégique dans ses différents domaines de compétences (environnement, développement économique, aménagement et habitat) et, tout à la fois, de s'engager, dans une démarche de coordination avec des opérateurs privés, respectueuse des identités locales.

En écho à ces actions publiques inscrites dans le moyen-long terme, les candidats sont invités à proposer des offres dans le cadre des objectifs suivants :

- co-construire une métropole innovante, durable et résiliente, solidaire et intelligente, dont la dynamique sera fondée sur sa capacité à répondre aux défis liés à la dynamique propre du territoire ;
- contribuer au dynamisme économique et à la création d'emplois dans la métropole ;
- répondre aux besoins de logement et de services des habitants et anticiper les évolutions à venir ;
- assurer l'exemplarité des actions en matière énergétique et environnementale ;
- développer et favoriser l'émergence d'une architecture inventive et sensible à l'originalité du territoire
- contribuer au rayonnement artistique, culturel et social de MNCA ;
- associer les habitants à la conception et à la mise en œuvre des projets ;

L'objectif est de faire émerger et construire un projet urbain et innovant au cœur de la Ville de Nice dans un secteur attractif, à l'interface entre deux quartiers structurants : Jean Médecin et Libération.

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.

L'innovation est attendue particulièrement dans les domaines suivants : urbanisme, technique constructive, architecture, artistique, culturel, développement économique- transition énergétique-défi climatique et qualité environnementale, innovation sociale et citoyenne.

Les projets devront être pensés pour pérenniser leur caractère innovant et leurs réponses graduelles aux nouveaux défis urbains, notamment au plan environnemental et dans la recherche d'un modèle exemplaire de métropole résiliente. Ainsi, c'est un niveau de performance BDM Bronze ou équivalent qui sera exigé a minima conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm).

Cette proposition n'est pas exhaustive mais destinée à illustrer les besoins et les attentes auxquels cette consultation pourrait apporter des réponses :

Ainsi, il s'agit de lancer une démarche partenariale entre les candidats et MNCA, facilitant le pilotage de l'ensemble des acteurs dans un projet atypique de reconversion.

L'objectif est de tirer le meilleur parti de l'esprit d'innovation – « Faire mieux et autrement » – pour réinventer l'îlot, le transformer et lui donner une nouvelle vie.

Cette consultation doit permettre de dépasser une mise en concurrence uniquement basée sur des objectifs de qualité architecturale et d'offre financière. A ce titre, l'appel à projets urbains et innovants constitue une démarche « pragmatique » permettant d'adapter les critères de cession du foncier au site.

I-2 OBJET DE L'APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS

L'Appel à Projets urbains et innovants a pour objet la sélection de projets urbains ou de constructions en vue de leur réalisation effective à court terme, dans le cadre de la cession d'une unité foncière de 620 m² environ, pour partie bâtie dont la constructibilité indicative est décrite plus amplement dans le cahier des charges.

L'engagement de cette consultation a été approuvé par une délibération n°109.7 du 11 juillet 2025 du bureau métropolitain [Annexe 1], rendue exécutoire, autorisant :

- La mise en vente de l'ensemble immobilier sis 38 Bd Raimbaldi, cadastré LB 377p, LB 378, LB 379 et LB 380 par la voie d'une mise en concurrence.
- Le lancement d'un appel à projets urbains et innovants en vue de la cession dudit ensemble immobilier.

I.3 PUBLICITE ET REGIME JURIDIQUE DE L'APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS

Un avis de publicité a été effectué dans les annonces légales du journal Nice Matin le 16 septembre 2025, et sur le site internet du Moniteur des Travaux publics couplé au site marché-online à compter du 19 septembre ainsi que sur le site internet des ventes de MNCA afin de recueillir des candidatures pour l'acquisition de cet ensemble immobilier.

Cette publicité a été effectuée de manière volontaire par MNCA, 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, l'opération de cession immobilière n'entrant pas le champ de ces dispositions.

Il est ici rappelé que le régime juridique des consultations librement organisées par les collectivités territoriales, que ce soit sous la forme d'appel à projets ou d'appel à manifestation d'intérêt, n'est encadré par aucune disposition législative ou réglementaire

Ainsi, une procédure d'appel à projets ou d'appel à manifestation d'intérêt préalable à une cession foncière doit respecter deux séries de règles principales, à savoir :

- Les règles encadrant la procédure que l'autorité organisatrice a librement fixées et auxquelles elle s'est volontairement soumise, notamment dans les délibérations adoptées et le règlement de la consultation (CE, 21 septembre 1992, n°111555 ; CAA Paris, 5 juillet 2023, n° 22PA05080).
- Les règles d'ordre public qui s'imposent à la consultation même lorsqu'elle n'entre pas dans le champ de la commande publique, à savoir les principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats (CE, 29 juillet 1998, n°188686 ; Conseil constitutionnel, 27 décembre 1973, n°73-51 ; CE, 16 avril 2019, n° 420876).

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.

La sélection est organisée en trois phases :

- une première phase destinée à recueillir les candidatures et à sélectionner quatre candidats (au plus) 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 et seront auditionnés par un Jury.

A l'issue de cette sélection, MNCA accompagnera le lauréat pour garantir le développement rapide et sécurisé en matière de processus administratif, aussi bien concernant l'instruction du permis de construire que pour l'obtention des autorisations de voirie. Cet accompagnement visera à faciliter la sortie opérationnelle du projet.

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 de l'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.

La collectivité souhaite partager son ambition sur ce site dont la vocation sera exclusivement privée.

L'opérateur privé s'associera à une équipe pluridisciplinaire pour inventer un projet constructif exemplaire, proposer un programme innovant et faire vivre un lieu qui a vocation à être libéré début 2027. Jusqu'à la fin de l'année 2025 MNCA recueillera les manifestations d'intérêt sous forme de candidature.

Les candidats retenus auront ensuite accès à toutes les données utiles sur le site sur lesquels ils souhaitent travailler, afin de pouvoir développer leurs projets.

La situation du Site au regard de la domanialité publique, du PLUm et de ses contraintes liées à la proximité du domaine public ferroviaire en exploitation sont plus amplement décrites dans le cahier des charges.

L'îlot aura vocation à être désaffecté et déclassé au terme de différentes procédures diligentées par la collectivité publique.

Le déclassement de l'annexe au domaine public routier métropolitain interviendra à l'issue d'une enquête publique pilotée par les services de MNCA.

I-4 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 architecturales,
- Les annexes du présent règlement de consultation qui sont les suivantes :

Annexe 1	La délibération du bureau métropolitain du 11.07.2025 – lancement de l'appel à projet
Annexe 2	Le plan cadastral des emprises cédées
Annexe 3	Le plan parcellaire topographique établi par géomètre
Annexe 4	Les dispositions réglementaires de la servitude d'utilité publique T1
Annexe 5	Règlement Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)
Annexe 6	Plan en coupe du parking
Annexe 7	Plan permis de construire initial
Annexe 8	Prescriptions eaux pluviales
Annexe 9	Règlement d'assainissement
Annexe 10	Plan réseaux éclairage public
Annexe 11	Etude urbaine SETEC – Etat des lieux
Annexe 12	Etude historique SOCOTEC
Annexe 13	Diagnostic plomb-amiante-termites avant-vente de la tour de parking AC ENVIRONNEMENT
Annexe 14	Diagnostic plomb-amiante-termites avant-vente des bureaux AC ENVIRONNEMENT
Annexe 15	Déclaration régulation des prix des logements sociaux
Annexe 16	Charte public-privé
Annexe 17	Règlement financier logements sociaux ville de Nice
Annexe 18	Règlement financier logements sociaux MNCA
Annexe 19	Référentiel qualité construction
Annexe 20	Charte de l'arbre
Annexe 21	La charte pour la qualité de la production immobilière, performance écologique des bâtiments
Annexe 22	Arrêté préfectoral de carence SRU

I.5 ORGANISATION DES VISITES DE SITE ET QUESTIONS

Les visites des bâtiments auront lieu uniquement sur rendez-vous pour les candidats retenus au second tour et selon les modalités qui seront déterminées par MNCA.

Les questions relatives à la consultation devront être adressées à l'adresse mail unique :
ventevdn@nicedadur.org

Au cours des phases 2 et 3, si MNCA juge qu'elles peuvent intéresser l'ensemble des candidats, les questions et les réponses seront retranscrites dans un document intitulé Questions-Réponses et retransmis à l'ensemble des Equipes-Projets.

Les questions seront admises au plus tard **8 jours calendaires avant la date de remise des candidatures et date de remise des offres.**

II- CHAPITRE 2 – ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE L'APPEL A PROJETS URBAIN ET INNOVANTS

Cette procédure se déroulera en deux temps :

- ❖ Trois phases de sélection :

Une phase 1 : sélection des candidatures

Une phase 2 : remise des offres par les candidats sélectionnés

Une phase 3 : remise des offres finales par les candidats finalistes

- ❖ Une phase d'accompagnement :

Une phase d'accompagnement du lauréat est prévue pour assurer un suivi de MNCA dans ses démarches auprès notamment de l'architecte des bâtiments de France, de la relation des affaires tiers de la SNCF et de la Direction Départementale Territoriales de la Mer (Etat).

II.1 PREMIERE PHASE DE LA CONSULTATION – LA RECEPTION DES CANDIDATURES

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 d'une part, le sérieux de celles-ci au regard 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, des intentions urbaines, architecturales, et environnementales et pistes d'innovation.

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 des dossiers de candidatures du 1^{er} tour

Principes généraux : les candidats devront présenter une Equipe Projet permettant de répondre aux enjeux programmatiques et urbains de l'îlot Raimbaldi. Les compétences, responsabilités et engagements de chaque membre de l'Equipe Projet 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 et l'architecte a minima.

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.

➤ **Acronymes**

ABF : architecte des bâtiments de France

DDTM : direction départementale territoriale de la mer

MNCA : Métropole Nice Côte d'Azur

PLUm : plan local d'urbanisme métropolitain

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 projets urbains et innovants.
- **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.
- **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 d'au moins trois opérations immobilières ou projets architecturaux réalisés au cours des 5 dernières années en France ou à l'étranger 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'Equipe 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.

Il est d'ores et déjà précisé que les membres du groupement devront rester solidaires pour la signature de l'acte de vente ainsi que lors de l'exécution de l'ensemble des engagements pris aux termes de leur offre. Ils identifieront un mandataire qui sera l'interlocuteur privilégié de la MNCA au cours du processus de sélection et qui devra être signataire de l'acte notarié.

En cas de défaillance d'un membre du groupement, les autres membres devront pallier conjointement cette défaillance. Les membres du groupement ne pourront pas présenter plusieurs offres, soit seul,

soit en qualité de membre d'un ou plusieurs groupements. Chaque candidat a la responsabilité de s'assurer que la composition du groupement le cas échéant ou l'offre remise ne présente pas d'incompatibilité ou de conflits d'intérêts sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée par MNCA.

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.

Nota Bene concernant les variantes programmatiques :

Chaque candidat pourra présenter s'il le souhaite, une variante programmatique.

Si un candidat propose plus d'une variante, alors seule la programmation initiale sera prise en compte dans l'analyse des dossiers.

- **La perception du projet** incluant les intentions urbaines, architecturales et paysagères.
- **Sous forme de croquis couleur :**
 - ▶ Un plan prévisionnel d'implantation des bâtiments avec mention des accès 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 du Bd Raimbaldi/Avenue Jean Médecin.
 - ▶ Une insertion volumétrique permettant d'appréhender la perspective depuis la voie Pierre Mathis sens Ouest – Est.

3) UNE NOTE DE SYNTHESE PRESENTANT LA OU (LES) PISTES INNOVATION(S)

Présenter synthétiquement le ou (les) domaine(s) d'innovation développé(s) par le projet et listé ci-dessous de manière non exhaustive :

- Innovation technique, technologique,
- Innovation artistique, culturelle,
- Innovation environnementale,
- Innovation sociale, organisationnelle,
- Innovation programmatique.

II.1.2 Remise des dossiers de la première phase

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

**Maître Florian PERNES
SCP FRANCO - PERNÈS - MASCARELLI
Notaires associés
8 bis avenue Jean Médecin - 06000 Nice**

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

**« CANDIDATURE
APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS
ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER
38 Bd Raimbaldi à Nice – Phase 1
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 au plus tard le **31 décembre 2025 à 12h00 (heure de Paris)**.

Le notaire, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Métropole Nice Côte d'Azur, procédera, dans les quinze jours qui suivront la réception des candidatures, à l'ouverture des enveloppes.

Il consignera dans un procès-verbal :

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

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 MNCA présent(s) et du CCAS lors de l'ouverture des enveloppes se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

II.2 DEUXIEME 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.

MNCA se réserve la possibilité d'engager des négociations avec tout ou partie des candidats admis en Phase 2.

II.2.1 Accès à la documentation (dataroom) et demandes d'informations

Les Candidats sélectionnés au terme de la phase 1 et admis à remettre une offre auront accès à un dossier comprenant :

- **Le Dossier de Consultation de la phase 2** : règlement, cahier des charges, cahiers orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales (mis à jour si besoin).
- **Le Dossier d'Informations** qui désigne l'ensemble de la documentation juridique, administrative et technique relative à l'Ensemble Immobilier dont dispose MNCA.
- **Le Term Sheet** qui contient les principales conditions de la vente et notamment les clauses de garanties bénéficiant à MNCA.
- **Les annexes de la Phase 2**

Ces documents seront consultables et pourront être téléchargés depuis une dataroom électronique (www.espacenotarial.com) qui sera mise en place par le notaire de MNCA.

Les Candidats pourront poser des questions à compter de l'ouverture de la phase 2 via la data Room notariale dont les coordonnées seront communiquées en phase 2. Les réponses ne seront adressées qu'au candidat qui les aura posées, sauf si MNCA juge que la réponse peut intéresser l'ensemble des participants, dans ce cadre, elles seront retranscrites dans leur intégralité.

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 de la Phase 2, **un engagement de confidentialité, dûment complété** et accepté, devra être envoyé par les Candidats à la MNCA.

MNCA se réserve la possibilité d'enrichir la documentation tout au long de la Consultation, et en conséquence, les candidats sont invités à consulter régulièrement la dataroom.

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 Initiales du 2^{ème} 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.

- ▶ Une plaquette A 3 de présentation du projet comprenant à minima :
 - Plan masse d'insertion de l'îlot dans le quartier au 1/2000
 - 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 depuis l'avenue Jean Médecin
 - ✓ la seconde présentant les interfaces entre le projet et le Boulevard Raimbaldi
 - ✓ la troisième présentant la perspective depuis la voie Pierre Mathis
 - Une note d'intentions architecturales, urbaines et paysagères, portant notamment sur :
 - le rapport du projet architectural aux parcelles voisines (volumes, gabarits etc.).
 - les distances entre implantation du bâti et mur de soutènement SNCF
 - le rapport aux piliers de soutien de la voie Pierre Mathis
 - la qualité des espaces extérieurs
 - la qualité des façades du RDC et leur aptitude à animer l'espace
 - l'interface public -privé
 - Un tableau de synthèse des surfaces (Surface utile et Surface de plancher)
- ▶ 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 la voie Pierre Mathis : vues globales intégrant les espaces publics compris dans le périmètre de réflexion, plans de détails, vues d'ambiance.

- Note relative au fonctionnement des flux piétons et autres mobilités douces.
- Des documents libres et complémentaires pouvant aider à la compréhension du projet sont autorisés.

L'ensemble des documents devront être remis en deux exemplaires papier et sous format numérique (clé USB) contenant :

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

2) LA PROGRAMMATION

Une note synthétique présentera la répartition du programme et les surfaces (surface de plancher et surface utile) et si possible l'identification de potentiels investisseurs et/ou exploitants.

Le projet s'attachera à développer de manière alternative ou cumulative :

- Programme tertiaire : surfaces, prix de vente
- Programme commerces /services
 - Pour le commerce (surface, nombre de cellule, prix de vente, places de livraison rendues nécessaires).
 - Pour les autres services (description, surface, nombre de places de livraison rendues nécessaires).
- Programme hébergement/ logement (description, surface des unités, surface des espaces communs).

Nota Bene concernant les variantes programmatiques :

Chaque candidat pourra présenter s'il le souhaite, une variante programmatique. Si un candidat propose plus d'une variante, alors seule la programmation initiale sera prise en compte dans l'analyse des offres.

3) UNE OFFRE FINANCIERE ET LES CONDITIONS DE LA PROPOSITION

Les candidats fourniront **en phase 2** une proposition financière d'acquisition forfaitaire et globale qui devra se traduire en droits à construire exprimée **en euros par m² de surface de plancher de construction et par destination**.

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 commerces, activités, logements ou le prix de location estimé de ces mêmes surfaces.

Le montage financier devra être détaillé afin de démontrer la viabilité économique de l'opération. Tous les partenaires financiers devront être présentés (éventuels investisseurs, subventions, partenariats, repreneurs etc.).

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 métropole
- 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 ;
- La durée de validité de l'offre : les candidats doivent s'engager sur le prix et conditions de l'offre pour une durée de 12 mois.

En outre, l'acquéreur s'engage à :

- Signer une promesse synallagmatique de vente avec MNCA pour l'ensemble immobilier sis 38 Bd Raimbaldi dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la notification de la délibération du conseil métropolitain ayant approuvé le classement des offres de projet.
- Verser au jour de la signature de la promesse synallagmatique 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 %) du prix de vente de l'Ensemble immobilier. Ces sommes resteront acquises à la MNCA dans le cas où la ou les vente(s) ne saurai(en)t être réalisée(s) dans les conditions de la promesse de vente du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de la promesse de vente sera prononcée de plein droit et MNCA recouvrera l'intégralité de ses 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 de l'acte authentique de vente,
- Supporter l'intégralité des frais d'acte (les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les rôles, les émoluments et honoraires de notaire(s), de géomètre ou d'huissier et plus généralement tous les frais, droits et taxes entraînées tant par la promesse de vente que par la signature de l'Acte de Vente), ainsi que tous les frais qui en seront la suite et la conséquence.

4) UNE NOTE DETAILLEE PRESENTANT LES DISPOSITIFS EN MATIERE D'INNOVATION

Une note présentera la (les) thématique(s) en matière d'innovation, et les moyens (techniques, financiers et humains) qui seront mis en œuvre pour en garantir la réalisation effective.

Cette note sera illustrée et présentera des références, nationales ou internationales.

II.2.3 Modalités de remise des Offres du 2^{ème} 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 notariale à l'adresse suivante :

**Maître Florian PERNES
SCP FRANCO - PERNÈS - MASCARELLI
Notaires associés
8 bis avenue Jean Médecin - 06000 Nice**

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

**« CANDIDATURE 2^{ème} PHASE APPEL A PROJETS URBAINS ET INNOVANTS
ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS »
« 38 Bd Raimbaldi – Nice
« NE PAS OUVRIR »**

La date sera déterminée dans le règlement de consultation Phase 2.

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 deux exemplaires et la clef USB).

Le notaire en présence d'un ou de plusieurs représentants de MNCA, 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
- le contenu des enveloppes

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, ou dont le contenu ne respecte pas les dispositions du cahier des charges, le (les) représentant(s) de la métropole présent(s) lors de l'ouverture des enveloppes se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

MNCA se réserve 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 métropolitain.

Il en sera de même, MNCA se réserve le droit de déclarer la procédure infructueuse dans le cas où les offres et les projets ne répondent pas à ses attentes.

MNCA se réserve la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui seront déclarés. Aucune réponse ne sera apportée aux questions posées moins de **8 jours avant la date limite impartie pour déposer une offre.**

II.2.4 Rémunération des candidats sélectionnés en phase 2

Les groupements qui seront admis à déposer une offre en phase 2, mais non retenus à l'issue de la procédure de consultation, seront défrayés à hauteur de quatre mille huit cents euros toute taxe comprise (4 800 € TTC) maximum pour la production des études présentant leur projet. Ce montant pourra être réduit ou non versé dans le cas où la qualité de l'offre est insuffisante au regard des exigences des documents de la consultation, en cas d'offre inacceptable, où remise tardive de l'offre, alors irrecevable.

Le montant de cette rémunération est non actualisable.

Un titre de recette sera émis par MNCA pour versement au mandataire du groupement qui fera son affaire de sa répartition éventuelle avec ses partenaires.

Chaque groupement n'a droit qu'à un seul défraiement.

II.3. Déroulement de la Phase 3 – remise des Offres finales

II.3. 1 Organisation de la négociation et travail en atelier

Lors de cette phase, les candidats admis à présenter une offre en phase 3 seront invités à participer à des ateliers de travail visant à permettre de mettre au point leur offre définitive.

II.3.2 Composition des Offres finales

Les candidats dont l'offre initiale aura été sélectionnée seront autorisés à remettre une offre finale.

Il est précisé que les offres, initiales ou finales, seront quasiment équivalentes dans la forme, l'offre finale étant une version complétée et révisée de l'offre initiale.

Le dossier d'offre finale en phase 3, comportera donc les 4 volets de la phase 2, cependant les éléments architecturaux seront proposés sur le format suivant :

- ▶ 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 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 depuis l'avenue Jean Médecin
 - ✓ la seconde présentant les interfaces entre le projet et le Boulevard Raimbaldi
 - ✓ la troisième présentant la perspective depuis la voie Pierre Mathis.

Les panneaux A0 seront également remis sous format PDF.

De plus, les finalistes devront s'engager sur le prix et conditions de l'offre en précisant une durée de validité de 12 mois à compter de la réception de l'offre finale.

Les modalités de la remise des offres en phase 3 seront précisées ultérieurement aux finalistes.

II.4 CHOIX DES CANDIDATS

II.4.1. Critères de choix

La métropole choisira librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'informations reçus au regard des critères suivants :

Phase 1	Sélection des candidatures
Critère 1	Viabilité juridico-financière de la candidature : présentation du candidat, sa situation juridique, sa capacité financière à porter le projet, les références des membres du groupement et solidité juridique de l'équipe projet.
Critère 2	Note synthétique des intentions urbaines, architecturales et programmatiques.
Critère 3	Pistes d'innovation (technique, organisationnelle, programmatique, environnementale, artistique, sociale etc.).
Phase 2	Sélection des offres initiales
Critère 1	Qualité urbaine, architecturale et environnementale
Critère 2	Offre financière, conditions, calendrier et faisabilité juridico-économique
Critère 3	Caractéristiques du programme
Critère 4	Innovation(s) développée(s)
Phase 3	Sélection des offres finales
Critère unique	Capacité du candidat à intégrer de manière pertinente les améliorations demandées lors de la période de négociation. Les appréciations de chaque critère de la phase 2 seront mises à jour.

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,
- D'un avis conforme de SNCF RESEAU, Affaires-Tiers,
- De la purge des prescriptions archéologiques,
- D'un avis de valeur de France Domaine conforme à l'offre financière.

Nota bene : il sera demandé à **l'Equipe Projet lauréate** 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.

II.4.2 Décision d'attribution du bien

Le conseil métropolitain procèdera par délibération, à la désignation de l'attributaire de l'Ensemble immobilier et au classement des offres.

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/>

Les particuliers peuvent déposer leur recours et s'adresser par la voie électronique au tribunal à partir de l'application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <https://www.telerecours.fr>

II.4.3 Substitution

Enfin, MNCA 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 à MNCA 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.4.4 Confidentialité

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

II.4.5 Information sur le traitement des données à caractère personnel

Les informations concernant les candidats feront l'objet de plusieurs traitements à destination de MNCA. 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 – 3 place de Fontenoy - 75007 Paris.

II.4.6 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 MNCA.

Les deux prestataires dénommés ci-après ayant participé aux études préalables de l'appel à projet, en appui des services de MNCA, ne pourront pas intégrer les Equipes Projet candidates, sous peine d'irrecevabilité de la candidature.

- Le bureau d'étude SETEC
- GSA – Géraud Saclay Architectes

II.5 - Phase de mise au point du projet et accompagnement du lauréat

L'objectif de l'appel à projet urbain et innovant est de nouer un partenariat durable et fructueux entre la métropole et le lauréat, permettant l'accompagnement vers la réalisation du futur projet.

A l'issue des phases de sélection, MNCA accompagnera l'opérateur dans ses démarches auprès notamment :

- de l'ABF
- de SNCF Réseau – affaires relations tiers
- de la DDTM – cellule risque incendie sécurité
- du gestionnaire de voirie pour l'obtention des permissions.

Si à l'issue de ces saisines, et des différents avis rendus en phase d'instruction du permis de construire, le projet venait à évoluer, les modifications devront être mineures et ne devront pas remettre en cause l'économie générale de l'opération. Le conseil métropolitain sera informé de ces modifications.

II.6-Calendrier prévisionnel

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

- Date de lancement de la consultation : 15 septembre 2025
- Date limite de réception des dossiers de manifestations d'intérêt : 31 décembre 2025
- Sélection Phase 1 : avril/mai 2026
- Notification aux candidats qualifiés et ouverture Phase 2 : mai 2026
- Questions-réponses, visite de site : juin-juillet 2026
- Date limite de remise des offres initiales : 30 septembre 2026 (date susceptible d'évoluer)
- Sélection Phase 2 : novembre 2026
- Négociations et échanges avec les finalistes retenus pour concourir en phase 3
- Date limite de remise des offres finales : 31 décembre 2026
- Sélection Phase 3 avec audition des finalistes : T1 2027
- Délibération approuvant le classement et le lauréat sur proposition du Jury : T2 2027
- Signature de la promesse de vente : dans les 3 mois de la notification des délibérations du conseil métropolitain approuvant le classement des offres.

Si le calendrier venait à évoluer au fil des phases, les candidats en seraient informés.