

## Séance du Conseil du 11 octobre 2022

### Extrait du registre des délibérations

#### Délibération n° 149/2022

**ZAC « Cœur de Carnoles » ex BA 943 – Appel à projets lancé par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « RIVIERA FRANÇAISE AMENAGEMENT », portant sur la cession des droits à bâtir d'un macro-lot dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier mixte à dominante résidentielle sur la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Carnolès » à Roquebrune-Cap-Martin – Consultation d'opérateurs immobiliers - Choix du promoteur –  
Approbation du projet.**

L'an deux mille vingt-deux, le onze octobre à dix-sept heures, le Conseil Communautaire d'Agglomération de la Riviera Française, dûment convoqué le cinq octobre deux mille vingt-deux s'est assemblé dans la salle du conseil communautaire, 16 rue Villarey à MENTON (06500), sous la présidence de M. Yves JUHEL, Président.

M. Sébastien OLHARAN a été nommé Secrétaire de Séance et procède à l'appel.

**Etaient présents, pour les différentes communes :**

- BEAUSOLEIL :** M. Gérard SPINELLI, Mme Cindy GENOVESE (arrive à 17h37 avant le vote de l'affaire n°1), M. Alain DUCRUET, excusé, Mme Eléonore PATERNOTTE, excusée donne pouvoir à Mme Cindy GENOVESE, M. Nicolas SPINELLI, (arrive à 17h10 avant le vote de l'affaire n°1), Mme Danielle LISBONA, excusée donne pouvoir à M. Alain DUCRUET, M. Edouard-Jean CURTET, excusé donne pouvoir à M. Gérard SPINELLI, M. Stéphane MANFREDI
- BREIL-sur-ROYA :** M. Sébastien OLHARAN
- LA BRIGUE :** M. Daniel ALBERTI
- CASTELLAR :** Mme Anne-Marie ARSENTO-CURTI, excusée donne pouvoir à M. Paul COUFFET
- CASTILLON :** M. Olivier CHANTREAU
- FONTAN :** M. Philippe OUDOT (arrive à 17h31 avant le vote de l'affaire n°1)
- GORBIO :** M. Paul COUFFET
- MENTON :** M. Yves JUHEL, Mme Stéphanie JACQUOT, Mme Marinella GIARDINA, Mme Elodie ROBERT, excusée, M. Christian TUDES, M. Mathieu MESSINA, (quitte la séance à 19h02 avant le vote de l'affaire n°24), M. Patrice NOVELLI, Mme Sylviane ROYEAU, excusée donne pouvoir à M. Yves JUHEL, M. Jean-Claude ALARCON, (quitte la séance à 18h02 avant le vote de l'affaire n°3), Mme Isabelle ALMONTE excusée donne pouvoir à Mme Marinella GIARDINA, M. Nicolas AMORETTI, excusé donne pouvoir à M. Christian TUDES, Mme Joanna GENOVESE, excusée donne pouvoir à Jean-Claude ALARCON, M. Florent CHAMPION, excusé donne pouvoir à M. Patrice NOVELLI, M. Anthony MALVAULT, excusé, Mme Sandra PAIRE, excusée donne pouvoir à M. Cédric MONTEIRO, M. Cédric MONTEIRO, Mme Martine CASERIO, M. Daniel ALLAVENA, excusé
- MOULINET :** M. Guy BONVALLET (quitte la séance à 18h36 avant le vote de l'affaire n°17)
- ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN :** M. Patrick CESARI, Mme Solange BERNARD, M. Jean-Louis DEDIEU, Mme Patricia LORENZI, M. Christophe GLASSER, excusé donne pouvoir à Mme Solange BERNARD, Mme Véronique BATONNIER, M. Ghislain POULAIN, M. Guillaume CONTESSE
- SAINTE AGNES :** M. Albert FILIPPI
- SAORGE :** Mme Brigitte BRES
- SOSPEL :** M. Jean-Mario LORENZI, Mme Martine FERRERO
- TENDE :** M. Jean-Pierre VASSALLO (arrive à 17h22 avant le vote de l'affaire n°1)
- LA TURBIE :** M. Jean-Jacques RAFFAELE, Mme Brigitte ALBERTINI, excusée donne pouvoir à M. Jean-Jacques RAFFAELE

Date d'affichage : **17 OCT. 2022**

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - 16 rue Villarey - 06500 MENTON  
SITE INTERNET : [www.riviera-francaise.fr](http://www.riviera-francaise.fr)  
direction.generale@carf.fr

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20221011-149-2022-DE  
Date de télétransmission : 17/10/2022  
Date de réception en préfecture : 17/10/2022

1

# Séance du 11 octobre 2022

## Délibération n° 149/2022

**OBJET : ZAC « Cœur de Carnoles » ex BA 943 – Appel à projets lancé par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « RIVIERA FRANCAISE AMENAGEMENT », portant sur la cession des droits à bâtir d'un macro-lot dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier mixte à dominante résidentielle sur la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Carnolès » à Roquebrune-Cap-Martin – Consultation d'opérateurs immobiliers - Choix du promoteur – Approbation du projet.**

### **RAPPORTEUR : M. Patrick CESARI, Vice-Président**

Le 7 avril 2016, l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) décidait, à l'unanimité, de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le foncier de l'ancienne base aérienne 943 à Roquebrune Cap Martin. L'aménagement de cette ZAC dénommée « Cœur de Carnoles » doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions comprenant une surface de plancher de 41 000 m<sup>2</sup> avec une marge de plus ou moins 1% qui se décompose comme suit, étant précisé que la surface initialement envisagée était de 70.000 m<sup>2</sup>

- ✚ 30 750 m<sup>2</sup> de logements (soit 75% de la surface de plancher totale du programme), dont 11 262 m<sup>2</sup> minimum de logements locatifs sociaux),
- ✚ 4 550 m<sup>2</sup> de multiplex d'activités commerces et loisirs dont 1 450 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 100 m<sup>2</sup> de commerces et locaux de service,
- ✚ 5 700 m<sup>2</sup> d'équipements publics dont 1 000 m<sup>2</sup> à usage de salle polyvalente (centre culturel), 400 m<sup>2</sup> destinés à accueillir une école de musique, 300 m<sup>2</sup> de locaux pour les forces de sécurité et 4 000 m<sup>2</sup> pour un groupe et un restaurant scolaire.

Par délibérations conjointes adoptées à l'unanimité le 22 juillet 2020, la CARF et la SPLA ont approuvé un traité de concession aux termes duquel il a été décidé de désigner la SPLA en qualité d'aménageur et de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

C'est dans ce contexte que la SPLA a lancé le 5 octobre 2020 un appel à projets pour sélectionner un opérateur immobilier (ou un groupement d'opérateurs immobiliers) associé à une équipe de maîtrise d'œuvre, auquel elle cédera les droits à construire et les obligations qui y sont attachées et correspondant au macro-lot selon la décomposition suivante :

- ✚ 405 logements dont 150 logements sociaux (30 750 m<sup>2</sup> de plancher)
- ✚ Les espaces non bâtis intrinsèques aux opérations immobilières
- ✚ Les sous-sols qui accueilleront les parkings nécessaires à l'ensemble des constructions qui seront édifiées (844 places conformément au PLU)
- ✚ Les bureaux (1 450 m<sup>2</sup> de plancher)
- ✚ Les commerces (3 100 m<sup>2</sup> de plancher)
- ✚ Les espaces piétonniers reliant l'avenue de Verdun et le groupe scolaire côté avenue de la Paix
- ✚ Les 300 m<sup>2</sup> dédiés aux forces de sécurité
- ✚ Les placettes Avenue de Verdun au droit des 300 m<sup>2</sup> réservés aux forces de sécurité.
- ✚ 300 m<sup>2</sup> dédiés aux forces de sécurité



L'appel à projets pour la cession des charges foncières s'est déroulé en deux phases :

- Phase 1 : candidatures
- Phase 2 : offres.

17 candidatures ont été reçues par la SPLA à la date limite de réception fixée le 4 décembre 2020 :

- SAS PROMOGIM
- BNPPI Résidentiel
- ICADE EMERIGE
- SZEFNELD SIRKIS PAULA
- NEXITY
- ALTAREA COGEDIM
- ADIM COTE D'AZUR
- PRIAMS
- GOUPE PICHET
- SARL KAUFMAN & BROAD COTE D'AZUR
- SOGEPROM
- PITCH PROMOTION VINCI IMMOBILIER
- CONSTRUCTION VERRECHIA
- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
- FONDIMMO
- GGL GROUPE
- EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT

Les conditions de participation et des critères de sélection en phase candidatures définis dans le Règlement de la consultation étaient les suivants :

#### **Compétences obligatoires :**

##### **Pour la maîtrise d'ouvrage :**

- ✦ Un promoteur immobilier ou un groupement de promoteurs immobiliers
- ✦ Associé à des partenaires : investisseurs, bailleurs sociaux (une liste de maximum cinq partenaires dont au moins deux devront justifier d'expériences sur le territoire des Alpes-Maritimes), garants de l'atteinte des objectifs programmatiques poursuivis.

##### **Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre :**

- ✦ Une liste de 5 architectes maximum au sein de laquelle il proposera 2 architectes leader et 3 architectes cotraitants. La SPLA devait choisir au sein de la liste du candidat 1 architecte leader et 2 architectes cotraitants.
- ✦ Une liste de deux paysagistes (ou deux agences de paysage) maximum. La SPLA devait choisir un paysagiste au sein de la liste proposée

#### **Compétences attendues :**

- ✦ Programmiste
- ✦ BET Environnement - BDM
- ✦ BET Structures – VRD
- ✦ BET Acoustique
- ✦ Écologue

#### **Critères d'analyse :**

La sélection des candidatures s'est effectuée dans les conditions suivantes :

- ✦ La solidité et la robustesse du groupement candidat (maître d'ouvrage) et du mandataire
- ✦ La composition de l'équipe présentée au regard des enjeux
- ✦ Choix du ou des architectes et du et des paysagistes proposés dans la liste par le candidat et l'adéquation des références aux enjeux de l'opération
- ✦ Pluridisciplinarité de l'équipe
- ✦ La compréhension des enjeux, les ambitions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales : à l'échelle de l'opération et à une échelle géographique plus importante (quartier, commune)
- ✦ Les moyens pour garantir le programme, la qualité et les délais

La commission de sélection, composée des élus de la CARF et de la Ville de Roquebrune Cap Martin, des administrateurs et de la direction générale de la SPLA, d'architectes, d'urbanistes, d'économistes, mais également des services de l'État, notamment la DDTM, l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction Départementale de Protection des Populations, et de l'EPF PACA, s'est réunie le 15 janvier 2021 et cinq candidats ont été retenus pour déposer une offre selon la composition suivante :

PROMOTEURS	ARCHITECTES	PAYSAGISTES	BAILLEURS SOCIAUX
ICADE	FRESH Architecture Agence PPX Architecte Sophie DELHAY	Atelier ROBERTA	1001 vies Habitat (Logis familial) CDC Habitat
IMMOBEL	Cabinet NP2F Cabinet MUOTO Agence E.G.R.	Bureau BAS SMETS	CDC Habitat Côte d'Azur Habitat
NEXITY	Agence CHARTIER & DALIX Atelier MARTEL Agence BUZZO SPINELLI	Agence COLOCO	CDC Habitat Erilia
PITCH PROMOTION / VINCI IMMOBILIER	Hamonic & Masson & Associés Pierre COMTE & Stéphane VOLLENWEIDER Youssef TOHME	LA COMPAGNIE DU PAYSAGE	CDC Habitat Erilia
VERRECCHIA	Agence LAMBERT LENACK Jean-Christophe QUINTON Stéphane FERNANDEZ	Agence APS	1001 vies Habitat (Logis familial) Unicil

Le 16 février 2021, ces cinq opérateurs ont été invités à déposer une offre d'achat et un projet architectural pour le 1<sup>er</sup> juin 2021. Après examen des offres le 09 juillet 2021 et auditions des candidats le 19 juillet 2021 la commission de sélection a décidé d'engager les négociations avec les trois candidats retenus en phase « Offres » le 17 août 2021.

PROMOTEURS	ARCHITECTES	PAYSAGISTES	BAILLEURS SOCIAUX
ICADE	FRESH Architecture Agence PPX Architecte Sophie DELHAY	Atelier ROBERTA	1001 vies Habitat (Logis familial) CDC Habitat
NEXITY	Agence CHARTIER & DALIX Atelier MARTEL Agence BUZZO SPINELLI	Agence COLOCO	CDC Habitat Erilia
PITCH PROMOTION / VINCI IMMOBILIER	Hamonic & Masson & Associés Pierre COMTE & Stéphane VOLLENWEIDER Youssef TOHME	LA COMPAGNIE DU PAYSAGE	CDC Habitat Erilia

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20221011-149-2022-DE  
Date de télétransmission : 17/10/2022  
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Ces trois derniers candidats en lice ont été convoqués à une réunion d'auditions le 08 avril 2022. Ces auditions se sont tenues sur la base des offres remises par les candidats le 30 septembre

2021, mais également dans la continuité des travaux de la commission de sélection qui s'est réunie le 07 décembre 2021 et des questions adressées aux candidats le 27 janvier 2022. Elles ont ainsi consisté en une restitution des candidats à la suite de ces questions, lesquelles ont servi de base de discussions et d'échanges avec les membres de la commission. Conformément au règlement de la consultation, à l'issue de ces auditions, il a été demandé aux candidats de confirmer par écrit les réponses qu'ils ont apportées à l'oral.

Le 21 avril 2022, ils ont déposé leur ultime offre architecturale, paysagère, environnementale, technique et financière.

Le 26 avril 2022 il a été présenté aux membres de la commission l'analyse des offres.

La commission a été convoquée le 27 juillet 2022 pour une réunion le 05 août 2022 afin de se prononcer sur le choix de l'opérateur immobilier ou du groupement d'opérateurs immobiliers associé à une équipe de maîtrise d'œuvre.

Les critères d'analyse se déclinent comme suit :

CRITERES
<p><b>Offre d'achat et modalités d'acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant de l'offre</li> <li>• Qualité, sincérité et fiabilité de l'offre financière au regard notamment de l'échelonnement du prix et des compléments de prix et de la cohérence du bilan proposé au regard du marché immobilier local (volume constructible, prix de sortie, rythmes d'écoulements, ...)</li> <li>• Garanties financières et de bonne fin apportées par l'opérateur</li> <li>• Conditions essentielles de la vente dont les conditions suspensives</li> <li>• Plan de financement des différents volets du programme de construction</li> <li>• Stratégie et méthode de commercialisation</li> <li>• Engagements sur le suivi et l'installation des occupants</li> </ul>
<p><b>Qualité et ambition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets (y compris qualité d'usage et de gestion).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect du CPAUPE et de la fiche du macro-lot</li> <li>• qualité et ambition du projet paysager</li> <li>• qualité urbaine</li> <li>• qualité d'usage des logements et des équipements collectifs</li> <li>• qualité technique</li> <li>• qualité des logements et l'offre typologique</li> <li>• respect des obligations de développement durable du projet conformément aux orientations de ce dernier</li> </ul>
<p><b>Qualité du montage juridique et opérationnel</b>            Planning prévisionnel de l'opération, dont délai de lancement du chantier</p>
<p><b>Qualité de l'animation et de la conduite globale du projet en phase opérationnelle</b> (méthode de travail et de collaboration avec les entités publiques et la SPLA)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modalités d'association de la SPLA, de la ville et d'information des riverains pendant la phase « travaux »</li> <li>• Animation du site pendant la phase de développement</li> <li>• Modalités de reporting auprès de la SPLA, de la CA et de la Ville</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
 06624060051-20221011-149-2022-DE  
 Date de télétransmission : 17/10/2022  
 Date de réception préfecture : 17/10/2022

Les offres des candidats se résument comme suit :

✚ **Montant des offres :**

**ICADE / EMERIGE**

L'offre financière du groupement ICADE/EMERIGE a évolué durant les négociations et les phases intermédiaires de la manière suivante :

- Offre initiale : 50 000 000 € HT
- Offre intermédiaire : 57 000 000 € HT
- Offre septembre 2021 : 67 000 000 € HT
- Offre finale : **67 000 000 € HT** avec prise en compte des prix de vente cibles à 85%

L'évolution « au fil de l'eau » de l'offre programmatique a permis au groupement candidat de valoriser la charge foncière de plus de 17 000 000 € par rapport à l'offre initiale.

L'évolution de l'offre financière du candidat a été permise principalement par l'évolution des postes suivants :

- 3,3 M€ HT : Chiffre d'affaires
- 4,9 M€ HT : Optimisation de l'infrastructure
- 1,5 M€ HT : Baisse de marge

**NEXITY**

L'offre financière de Nexity a évolué ainsi :

- Offre initiale : 65 300 000 € HT
- Offre intermédiaire : 65 300 000 € HT
- Offre septembre 2021 : 67 000 000 € HT
- Offre finale : **63 000 000 € HT** si prise en compte des prix de vente cibles ou **67 100 000 € HT** en l'absence de prix de vente cibles et sous réserve du choix fait de remises d'ouvrages en dation

L'offre financière de Nexity est restée stable durant la procédure et fait écho à son offre programmatique qui a peu évolué.

**PITCH/VINCI**

L'offre financière du groupement PITCH/VINCI a évolué durant la procédure d'appel à projet de la manière suivante :

- Offre initiale : 60 025 000 € HT
- Offre intermédiaire : 63 035 000 € HT
- Offre septembre 2021 : 70 135 000 € HT
- Offre finale : 66 100 000 € HT avec prise en compte des prix cibles pour 120 logements au total et sous réserve du choix fait de remises d'ouvrages en dation

L'évolution de l'offre financière de ce groupement suit les fluctuations de son offre programmatique.

**Synthèse des offres financières**

	<b>ICADE / EMERIGE</b>	<b>NEXITY</b>	<b>PITCH / VINCI</b>
Offre financière HT	67 000 000 €	67 100 000 € HT ou	66 100 000 €

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20221011-149-2022-DE  
Date de télétransmission : 17/10/2022  
Date de réception préfecture : 17/10/2022

		63 000 000 € HT si prise en compte des prix de vente cible €	
--	--	--	--

✚ **Conditions et montants des rétrocessions : local des forces de sécurité**

**ICADE / EMERIGE**

900 000 € H.T. (3 000 € / m<sup>2</sup> SDP hors stationnement)

**NEXITY**

918 000 € HT soit 3 060 € / m<sup>2</sup> de SDP en VEFA à la SPLA ou toute autre entité acquéreuse OU BIEN 991 440 € TTC (825 833 € H.T. soit 2 752,77 € / m<sup>2</sup> de SDP) en dation

**PITCH/VINCI**

990 000 € H.T. soit 3 300 € / m<sup>2</sup> SDP en VEFA à la SPLA ou en dation (montant en dation non précisé)

✚ **Conditions et montants des rétrocessions : surfaces de commerces et de services**

**ICADE / EMERIGE**

Offre de base (prix hors stationnement) : 17 510 000 € H.T. en VEFA au tarif de :

- 4 000 € / m<sup>2</sup> SDP commerce
- 3 000 € / m<sup>2</sup> SDP bureaux

**NEXITY**

L'option privilégiée est le portage de ces surfaces commerces / bureaux, mais 2 autres possibilités sont étudiées et chiffrées (cession par la foncière NEXITY RETAIL)

1) cession à des opérateurs, indépendants, exploitants, gestionnaires ou investisseurs

2) cession ou remise en dation à la SPLA

a) Soit 16 921 100 € H.T. en VEFA au tarif de :

- 3 908 € / m<sup>2</sup> commerce (2 600 m<sup>2</sup>) ;
- 4 200 € / m<sup>2</sup> restauration (500 m<sup>2</sup>)
- 3 214 € bureaux (1 450 m<sup>2</sup>)

b) Soit 18 273 816 € TTC soit 15 228 180 € H.T. en dation au tarif HT de :

- 3 517 € / m<sup>2</sup> commerce ;
- 3 780 € / m<sup>2</sup> restauration ;
- 2 892,40 € / m<sup>2</sup> bureaux

**PITCH/VINCI**

- 4 166 HT / m<sup>2</sup> SU pour enseigne généraliste (hors parking)
- 3 076 HT / m<sup>2</sup> SU pour commerces de proximité et indépendants (hors parking)
- 3 300 HT / m<sup>2</sup> SU pour bureaux

soit un montant prévisionnel de VEFA compris entre 14 320 000 € H.T. (sans enseigne généraliste) e 16 208 480 € H.T. (avec enseigne généraliste sur les 1 732 m<sup>2</sup> du bâtiment 8).

- ou en dation (montant en dation non précisé)

✦ **Conditions essentielles de la vente dont les conditions suspensives :**

**ICADE / EMERIGE**

- ❖ Levée de la condition résolutoire affectant la vente à l'EPF au plus tard le jour de l'Acte de vente par la SPLA au Bénéficiaire, sous réserve pour ce dernier de justifier :

- De l'obtention d'un permis de construire respectant la programmation susvisée
- De la justification du caractère définitif dudit Permis de construire

De la justification d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) permettant de s'assurer de la bonne fin de la réalisation du Programme

Justification : La condition résolutoire empêchera inévitablement d'obtenir la Garantie Financière d'Achèvement et la revente des lots en état futur d'achèvement notamment aux accédants qui n'obtiendront pas leur financement si leur acquisition est-elle même faite sous condition résolutoire.

- ❖ Livraison 22 mois après l'acquisition des logements sociaux avec introduction de causes légitimes de suspension de délai de livraison. Livraison totale du projet 35 mois après l'acquisition avec causes légitimes de suspension de délai de livraison.
- ❖ Obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) conformément au programme retenu
- ❖ Obtention PC purgé + attestation de non-recours fourni par le TA
- ❖ Indemnité d'immobilisation : 18 M
- ❖ Causes légitimes de suspension du délai de livraison : intempéries, grèves, membre du groupement en liquidation ou redressement, résiliation d'un marché travaux, anomalies du sous-sol, suspensions administratives ou judiciaires des travaux, troubles d'ampleur dont accidents de chantier, archéologie, retard de paiement de l'acquéreur, retard de prise de décision de l'acquéreur, épidémies et pandémies affectant le chantier

**NEXITY**

- ❖ Obtention du PC purgé
- ❖ Obtention Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)
- ❖ Obtention définitive, dans le cadre de la ZAC, des autorisations environnementales nécessaires au Projet envisagé, dont les prescriptions n'auraient pas pour effet de modifier substantiellement le Projet, ni ses aspects techniques, économiques, financiers ou de planning :
- ❖ Obtention définitive des autorisations environnementales et administratives permettant la réalisation et l'exploitation du système de production d'énergie envisagé pour alimenter le Projet
- ❖ Absence de pollution et/ou contamination des sols, sous-sols et nappe phréatique dont l'incidence sur la mise en œuvre du programme entraînerait un surcoût au-delà de 350.000,00 € HT
- ❖ Que les conditions, notamment celle résolutoire, affectant la vente du terrain par l'État suivant acte du 15 juin 2016, ne soient pas un obstacle à la signature des actes de vente en

état futur d'achèvement des lots du Projet avec production d'une Garantie Financière d'Achèvement extrinsèque, dès réalisation de la promesse de vente par acte authentique ;

### **PITCH / VINCI**

- ❖ Réalisation du projet dans un délai de 22 mois suivant l'acquisition du bien par acte authentique. Pour ce faire, avenant à la convention du 15 juin 2026.
- ❖ Suppression de la clause résolutoire
- ❖ Obtention d'une AEC conformément au programme retenu
- ❖ Obtention PC purgé + attestation de non-recours fourni par le TA
- ❖ Adaptation de l'article 5 de la promesse pour tenir compte du montage en co-promotion avec société de projet
- ❖ Transformation de l'article 10.2 pour faire du caractère libre du bien une obligation incombant au promettant
- ❖ Indemnité d'immobilisation de 11 M et non 18 M selon acte de vente de 2016
- ❖ Délai de 45 jours pour le versement du solde en raison des délais de formalité de création de la SCCV (article 14.3)
- ❖ Délai de restitution de l'indemnité ramené à 1 mois au lieu de 3 (article 14.4)
- ❖ Indemnité préjudicielle de 18 M en cas de non-réalisation d'au moins un bâtiment de logements sociaux (et non de la non-réalisation exacte du programme)
- ❖ Causes légitimes de suspension du délai de livraison : intempéries, grèves, membre du groupement en liquidation ou redressement, résiliation d'un marché travaux, anomalies du sous-sol, suspensions administratives ou judiciaires des travaux, troubles d'ampleur dont accidents de chantier, retard de paiement de l'acquéreur, épidémies et pandémies affectant le chantier, nappes phréatiques, retard viabilisation et réseaux

### **✚ Bilans prévisionnels :**

	<b>ICADE / EMERIGE</b>	<b>NEXITY</b>	<b>PITCH / VINCI</b>
Travaux	79 371 160	86 113 321	80 500 000
Honoraires conception	9 246 740	8 207 869	
Honoraires constructeur	13 064 790	10 085 822	
Chiffre d'Affaires	186 639 856	192 110 894	
Marge	7 583 394	10 179 717	

### **✚ Les offres programmatiques :**

Tous les candidats respectent la programmation issue de l'acte de cession signé entre l'État et l'EPF PACA.

	<b>ICADE / EMERIGE</b>	<b>NEXITY</b>	<b>PITCH / VINCI</b>
<b>Surface de plancher développée (m²)</b>			
Logements libres	14 738	14 594	14 738
Logements à coût maîtrisé	4 750	4 705	4 750
Logements locatifs sociaux	11 262	11 262	11 262
Bureaux	1 450	1 450	1 450
Commerces et services	3 100	3 100	3 100
Forces de sécurité	300	300	300
<b>TOTAL surface de plancher développée</b>	<b>35 600</b>	<b>35 411</b>	<b>35 600</b>
<b>Nombre de logements par typologie</b>			
T1	0	6	13
T2	120	104	128
T3	164	177	135
T4	101	100	89
T5	20	18	40
<b>TOTAL Logements</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	<b>405</b>
<b>Surface moyenne des logements</b>			
<b>Logements libres</b>			
T1		41	32
T2	50	55	53
T3	75	75	74
T4	99	95	92
T5	126	134	112
<b>Logements maîtrisés</b>			
T1			32
T2	54		53
T3	75	73	74
T4	100	94	92
T5	116		112
<b>Logements Locatifs Sociaux</b>			
T1		38	32
T2	54	53	53
T3	75	74	74
T4	95	94	92
T5	106	105	112
<b>Coût moyen construction TTC</b>			
Logements libres	2 460	2 541	2 458
Logements à coût maîtrisé	2 250	2 507	2 458
Logements locatifs sociaux	2 000	1 960	2 160
Bureaux	2 150	1 718	1 877
Commerces et services	1 950	1 955	1 877
Forces de sécurité	1 950	1 203	1 877
<b>Prix de vente au m² TTC</b>	<b>ICADE / EMERIGE</b>	<b>NEXITY</b>	<b>PITCH / VINCI</b>
<b>Parking inclus</b>			
Logements libres			
Prix moyen	10 242	9 080	9 078
Etages courants	8 500		

Accusé de réception en préfecture  
006-24060551-20221011-149-2022-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2022  
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Etages supérieurs	15 000		
Prix le moins élevé	6 800	6 400	6 355
Etages courants	6 800		
Etages supérieurs	13 000		
Prix le plus élevé	16 000	11 000	11 801
Etages courants	10 000		
Etages supérieurs	16 000		
<b>Logements à coût maîtrisé</b>			
Prix moyen	6 100	6 100	6 474
Prix le moins élevé	5 500	5 500	5 827
Prix le plus élevé	6 500	6 400	7 121
Logements locatifs sociaux	2 750	2 805	2 483
Bureaux	3 600	3 672	4 156
Commerces et services	3 600	4 102	4 783
Forces de sécurité	3 600	3 672	4 156

Concernant les prix de vente au m<sup>2</sup> TTC parking compris, Il est rappelé la volonté des élus de faire de cette opération un nouveau quartier accessible pour les habitants de Roquebrune-Cap Martin et de la CARF. À ce titre, il a été demandé aux candidats d'étudier leurs propositions au regard de « prix de vente cible » ci-après

	<b>Prix de vente cible TTC au m<sup>2</sup> pk inclus</b>
<b>Accession libre</b>	
Prix le - élevé	6 000 €
Prix moyen	8 500 €
Prix le + élevé	11 000 €
<b>Accession maîtrisée</b>	
Prix le - élevé	5 500 €
Prix moyen	6 100 €
Prix le + élevé	6 400 €

Nexity a accepté la prise en compte de ces prix cibles avec une répercussion sur sa charge foncière qui passe ainsi de 67.000 000 d'euros à 63 000 000 d'euros HT.

ICADE a accepté la prise en compte de ces prix cibles, sans répercussion sur sa charge foncière qui est restée à 67.000 000 d'euros HT.

PITCH/VINCI a proposé 66 100 000 € HT avec prise en compte des prix cibles pour 120 logements au total et sous réserve du choix fait de remises d'ouvrages en dation.

Toujours concernant cette programmation, l'offre programmatique de ICADE intègre également :

- 25 m<sup>2</sup> de loggias par logement
- 1 cellier par logement

✚ S'agissant des commerces et services :

Tous les candidats respectent la programmation économique imposée en termes notamment de surfaces dédiées aux commerces (3 100 m<sup>2</sup> de plancher) et aux activités (1 450 m<sup>2</sup> de plancher).

Tous les candidats ont également répondu aux exigences des personnes publiques tendant à ne pas déstructurer le tissu économique local, ni créer de concurrence avec le commerce existants.

Pour répondre à ces objectifs, les candidats ont proposé le concours de cabinet de prospective et la mise en place d'un comité d'enseignes avec le bloc communal et la SPLA.

Accusé de réception préfecture  
006-240600551-20221011-149-2022-DE  
Date de télétransmission : 17/10/2022  
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- ✦ S'agissant des critères architecturaux et urbanistiques, il ressort des travaux de la commission de sélection qu'ICADE / EMERIGE est le groupement qui répond le mieux aux exigences exprimées par la puissance publique.

En effet, tous les trois projets sont conformes au PLU, notamment au regard de la hauteur des bâtiments rue de Verdun. Pour se faire les candidats ont utilisé des artifices différents :

- PITCH / VINCI, en épaississant les bâtiments
- NEXITY en travaillant sur les toitures
- ICADE / EMERIGE en mixant les deux précédentes solutions, ce qui permet une plus grande porosité entre les espaces.

Concernant la matérialité, NEXITY ET ICADE / EMERIGE proposent un réemploi des terres excavées par la fabrication d'un béton « site » et les constructions proposées par ces deux candidats sont de bonne qualité et gages de pérennité.

Le projet PITCH / VINCI s'exprime par une écriture de collage entre une architecture historique et une architecture balnéaire et le traitement des arcades permet peu d'espaces de déambulation abrités.

Le projet de NEXITY présente une difficulté d'accroche rue de Verdun avec des logements en rez-de-chaussée dont l'intimité sera difficile à garantir.

Le projet d'ICADE apparait ainsi étant comme le plus abouti par son intégration dans le quartier, son accroche rue de Verdun, la variété de traitements des balcons, le traitement des espaces verts privilégiant la pleine terre et la modularité possible des appartements sans intervention sur l'aspect extérieur des bâtiments.

Le choix de la commission, à l'unanimité des membres présents se porte ainsi sur le candidat ICADE / EMERIGE pour les raisons supra exposées et rappelées ci-après :

- La procédure s'inscrit dans un appel à projet pour la vente de droits à bâtir et qu'à ce titre, l'offre financière d'ICADE à 67 000 000 millions d'euros tout en respectant les prix cibles imposés par la SPLA l'emporte sur celle des autres candidats
- La générosité dans la typologie et les surfaces des logements proposés par ICADE (pas de T1, surface moyenne de 50 m<sup>2</sup> minimum) répond aux exigences de la puissance publique de faire de ce quartier un lieu vivant et habité
- Le côté novateur du projet ICADE /EMERIGE par la proposition de modularité des logements.
- Le projet d'ICADE / EMERIGE est celui qui a le plus évolué durant la procédure d'appel à projet afin de prendre en compte les demandes et les exigences des élus ce qui démontre la réactivité et l'écoute du groupement.
- ICADE / EMERIGE est le groupement qui répond le mieux aux exigences exprimées par la puissance publique.
- Le projet d'ICADE est le plus abouti par son intégration dans le quartier, son accroche rue de Verdun, la variété de traitements des balcons, le traitement des espaces verts privilégiant la pleine terre et la modularité possible des appartements sans intervention sur l'aspect extérieur des bâtiments.
- Le projet d'ICADE / EMERIGE présente une subtilité variété d'usage.

- Le projet d'ICADE / EMERIGE est conçu pour que les acquéreurs s'approprient et s'investissent dans l'aménagement de leur logement et non comme un produit fiscal
- L'architecture est généreuse et pleine de variation comme en témoigne le traitement des balcons tantôt arbustés, tantôt équipés d'une simple rambarde.
- La qualité du projet d'ICADE/EMERIGE s'est mieux approprié le plan masse et répond le mieux aux exigences techniques au regard notamment du réseau de chaleur.
- L'intégration dans le quartier de Carnolès
- Le respect du commerce local et le choix des implantations
- L'aspect architectural.

Vu le traité de concession signé entre la CARF et la SPLA,

Considérant qu'il y a lieu de soumettre le projet retenu dans le cadre de l'appel à projets lancé par la SPLA à l'avis de la CARF, concédante de la concession d'aménagement

### **Je vous demande de bien vouloir**

**APPROUVER** le choix opéré à l'unanimité par le comité de sélection en proposant de retenir le groupement ICADE EMERIGE pour la réalisation du macro-lot ayant fait l'objet d'un appel à projets selon les conditions et modalités décrites dans leur offre finale du 21 avril 2022 et résumé comme suit :

- ✚ Montant de l'offre : 67 000 000 € HT avec prise en compte des prix de vente cibles à 85%
- ✚ Conditions et montants des rétrocessions : local des forces de sécurité : 900 000 € H.T. (3 000 € / m<sup>2</sup> SDP hors stationnement)
- ✚ Conditions et montants des rétrocessions : surfaces de commerces et de service - prix hors stationnement 17 510 000 € H.T. en VEFA au tarif de :
  - 4 000 € / m<sup>2</sup> SDP commerce
  - 3 000 € / m<sup>2</sup> SDP bureaux
- ✚ Le groupement accepte l'indemnité d'immobilisation de 18 000 000 € dont la somme de 6 700 000 € (10% du prix) réglée à titre d'acompte. Le versement du solde de l'indemnité, soit 11 300 000 € est garanti par un engagement de caution bancaire.
- ✚ Garantie Financière d'Achèvement (GFA) permettant de s'assurer de la bonne fin de la réalisation du Programme
- ✚ Conditions essentielles de la vente dont clauses suspensives :
  - Levée de la condition résolutoire affectant la vente à l'EPF au plus tard le jour de l'Acte de vente par la SPLA au Bénéficiaire, sous réserve pour ce dernier de justifier :
    - De l'obtention d'un permis de construire respectant la programmation susvisée
    - De la justification du caractère définitif dudit Permis de construire
    - De la justification d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) permettant de s'assurer de la bonne fin de la réalisation du Programme
- ✚ Justification : La condition résolutoire empêchera inévitablement d'obtenir la Garantie Financière d'Achèvement et la revente des lots en état futur d'achèvement notamment aux accédants qui n'obtiendront pas leur financement si leur acquisition est-elle même faite sous condition résolutoire.

- ✚ Livraison 22 mois après l'acquisition des logements sociaux avec introduction de causes légitimes de suspension de délai de livraison. Livraison totale du projet 35 mois après l'acquisition avec causes légitimes de suspension de délai de livraison.
- ✚ Obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) conformément au programme retenu
- ✚ Obtention PC purgé + attestation de non-recours fourni par le TA
- ✚ Indemnité d'immobilisation : 18 M
- ✚ Causes légitimes de suspension du délai de livraison : intempéries, grèves, guerres, anomalies du sous-sol, suspensions administratives ou judiciaires des travaux, épidémies et pandémies affectant le chantier etc

**APPROUVER** le projet architectural, urbanistique et paysager du candidat retenu

**EMETTRE** un avis favorable au projet architectural, urbanistique et paysager du candidat retenu

**AUTORISER** Monsieur Le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Le Conseil communautaire,**  
*Après en avoir délibéré,*

Adopte à l'unanimité

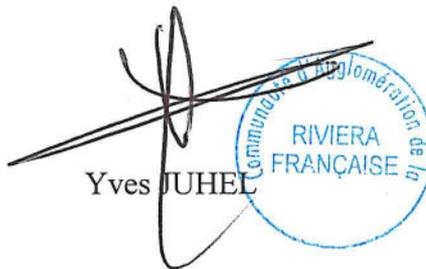
*Pour extrait conforme,*

Le secrétaire de séance

Le Président



Sébastien OLHARAN



Yves JUHEL