

**PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Séance du 30 juin 2022*

**N° 0.4**  
*Chrono 16161*

**Rapporteur : Monsieur Christian ESTROSI**

**Service : Direction de la Stratégie Immobilière**

**Commission : 3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION  
GENERALE  
1 - CADRE DE VIE, SECURITE, PROXIMITE ET COMMERCE**

**Objet : Gare du Sud - Agrément du cessionnaire du bail emphytéotique administratif de la halle.**

---

Mes chers collègues,

Après audition des commissions compétentes,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et L.1311-2 et suivants,

**Vu** la délibération n° 5.2 du Conseil municipal du 17 septembre 2010 relative à la signature des promesses de cession du foncier et de vente en état futur d'achèvement de la halle de la gare du Sud,

**Vu** la délibération n° 5.11 du Conseil municipal du 7 octobre 2011 relative à la vente à la société SCCV Nice Gare du Sud du foncier et à l'acquisition en état futur d'achèvement de la halle de la gare du Sud,

**Vu** la délibération n° 16.1 du Conseil municipal du 24 novembre 2014 relative notamment au déclassement du domaine public de la structure métallique de la halle de la gare du Sud,

**Vu** la délibération n° 1.1 du Conseil municipal du 19 décembre 2016 relative au lancement de l'appel à projet pour la halle de la gare du Sud et à la constitution d'un comité de sélection,

**Vu** la délibération n° 5.1 du Conseil municipal du 26 octobre 2017 désignant la société Banimmo France en tant qu'opérateur pour l'aménagement et l'exploitation de la halle de la gare du Sud,

**Vu** le procès-verbal de réception de la halle de la gare du Sud, en date du 1<sup>er</sup> juin 2017,

**Vu** le courrier de la société Urban Renaissance Développement (URD) du 16 juin 2022, par lequel elle sollicite de la ville de Nice l'agrément de la société « IR » en tant que cessionnaire du bail emphytéotique administratif (BEA) consenti pour l'exploitation de la halle de la gare du Sud,

**PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 30 juin 2022

**N° 0.4**  
Chrono 16161

Rapporteur : **Monsieur Christian ESTROSI**

Service : **Direction de la Stratégie Immobilière**

Commission : **3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION  
GENERALE  
1 - CADRE DE VIE, SECURITE, PROXIMITE ET COMMERCE**

Objet : **Gare du Sud - Agrément du cessionnaire du bail emphytéotique administratif de la halle.**

---

**Considérant** que, dans le cadre du projet global de restructuration du quartier de la gare du Sud, la Ville de Nice a, par délibération du Conseil municipal du 26 octobre 2017, accordé à la société Banimmo France, devenue Urban Renaissance Développement, un bail emphytéotique administratif (BEA) ayant pour objet l'aménagement et l'exploitation de l'ancienne halle aux trains reconstituée en vue d'en faire un lieu dédié à la restauration, complété par des activités commerciales, événementielles ou artistiques,

**Considérant** que ce BEA a été signé le 6 juin 2018,

**Considérant** que la halle gourmande a été ouverte au public, après travaux, au printemps 2019,

**Considérant** qu'après trois années d'exploitation, la société URD a souhaité procéder à la cession du BEA, telle que l'y autorise le contrat,

**Considérant** que cette dernière a organisé, conformément aux stipulations du BEA, une publicité et une consultation pour identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par la cession du bail et que, dans le cadre de celles-ci, des discussions et négociations se sont déroulées auprès de 11 candidats et qu'au terme de ce processus, l'offre du groupe IR a été retenue par la société URD,

**Considérant** que l'exploitant, par courrier du 16 juin 2022, a ainsi fait part à la Ville de Nice, en vue d'obtenir son agrément conformément aux stipulations du BEA, de son intention de céder le bail à la société IR, spécialisée dans la création et l'exploitation de restaurants familiaux et traditionnels de qualité,

**Considérant** que le projet de la société IR pour la halle de la gare du Sud s'articule autour d'une cuisine simple et authentique, entièrement « faite maison » et tournée vers les saveurs méditerranéennes, enrichie d'un volet consacré aux arts, à la formation culinaire, à la culture, à l'animation et à la vie de quartier,

**Considérant** que cette société, adossée à la société IT France et au groupe IERA, est déjà propriétaire de 54 restaurants et qu'elle projette l'ouverture d'une quinzaine d'autres établissements avant la fin de cette année, dont 3 à l'étranger,

**PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 30 juin 2022

N° 0.4  
Chrono 16161

Rapporteur : **Monsieur Christian ESTROSI**

Service : **Direction de la Stratégie Immobilière**

Commission : **3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION  
GENERALE  
1 - CADRE DE VIE, SECURITE, PROXIMITE ET COMMERCE**

Objet : **Gare du Sud - Agrément du cessionnaire du bail emphytéotique administratif de la halle.**

---

**Considérant** dès lors que ce repreneur présente des garanties financières et professionnelles suffisantes pour permettre la poursuite de l'exécution du BEA jusqu'à son terme, et qu'il peut en conséquence recevoir l'agrément de la Ville de Nice,

**Considérant** que la situation actuelle de la halle de la gare du Sud implique des adaptations au BEA pour tenir compte, d'une part, des conditions actuelles d'occupation de la halle, et, d'autre part, de la période transitoire courant à compter de la reprise du BEA par la société IR jusqu'au 31 décembre 2023,

**Considérant** en particulier qu'il convient de prévoir un calendrier de réalisation du projet d'IR ainsi que l'hypothèse d'une absence de libération effective par les locataires encore en place en dépit de l'accomplissement de l'ensemble des procédures de nature à permettre cette libération actuellement mise en œuvre et qui serait de nature à empêcher l'exécution des travaux d'aménagement prévus par IR ; cette hypothèse pouvant entraîner la mise en œuvre d'une résiliation sans faute du BEA, ainsi que d'une acquisition des locaux annexes par la Ville, moyennant compensation financière,

**Considérant** en conséquence que l'agrément qui serait ainsi accordé à la société IR, ainsi que les adaptations au BEA, doivent faire l'objet d'un avenant au BEA, sous conditions suspensives de la cession du BEA et des locaux accessoires au profit du preneur, devant intégrer notamment un nouveau calendrier de réalisation du projet, les conditions d'une résiliation sans faute et dans cette hypothèse une option d'achat sur les locaux accessoires au profit de la Ville et la mise en place d'un comité de suivi,

**Considérant** enfin, qu'il y a lieu d'autoriser dès à présent la société IR, ou toute société qu'elle déciderait de se substituer, à déposer les éventuelles autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien son projet d'aménagement de la halle,

**Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :**

- 1. agréer la société IR, en qualité de cessionnaire du bail emphytéotique administratif (ci-après dénommé « Le Preneur »), consenti le 6 juin 2018 à la société Banimmo France, devenue Urban Renaissance Développement, pour l'aménagement et l'exploitation de la halle de la gare du Sud, correspondant au volume n° 33 de l'ensemble immobilier situé rues Alfred Binet, de Dijon, Clément Roassal, Robert**

**PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Séance du 30 juin 2022*

**N° 0.4**  
*Chrono 16161*

***Rapporteur : Monsieur Christian ESTROSI***

***Service : Direction de la Stratégie Immobilière***

***Commission : 3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION  
GENERALE  
1 - CADRE DE VIE, SECURITE, PROXIMITE ET COMMERCE***

***Objet : Gare du Sud - Agrément du cessionnaire du bail emphytéotique administratif de la halle.***

---

**Thivin, Gare du Sud, avenue Malausséna et places du Général de Gaulle et de la Gare du Sud, cadastré section LT n° 8, 9 et 452,**

- 2. autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Nice, l'avenant au bail emphytéotique administratif sous condition suspensive de la cession du bail emphytéotique administratif et des locaux accessoires au profit du preneur, intégrant notamment un nouveau calendrier de réalisation du projet, la mise en place d'un comité de suivi, les conditions d'une résiliation sans faute et, dans cette hypothèse, le versement d'une indemnité de résiliation à laquelle s'ajouterait une contribution forfaitaire et définitive à la compensation des frais engagés par le preneur et une option d'achat sur les locaux accessoires au profit de la Ville,**
- 3. autoriser la société IR, ou toute autre société qu'elle déciderait de se substituer, à déposer dès à présent, en vue de la réalisation de son projet, toutes demandes auprès des administrations ou autorités publiques, notamment les autorisations d'urbanisme,**
- 4. autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces et les actes subséquents à l'exécution de la présente délibération.**