PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 mars 2022 ***N° 2.3***
Chrono 15013

Rapporteur ***: Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO***

Service ***:*** **Service Procédures foncières**

Commission : ***2 - ENVIRONNEMENT, SANTE, SOLIDARITE ET COHESION SOCIALE***
3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION GENERALE

Objet : **Réalisation d'un pôle santé - Promesse de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement d'une unité foncière quartier des Arboras.**

Mes chers collègues,

Après audition des commissions compétentes,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et L.2122-21,

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.311-4,

Vu le code général de la propriété des personnes publique, notamment l'article L.2141-1 et L.3112-4,

Vu la délibération n° 2019-006 du 7 mars 2019 de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var décidant l'intervention de l'EPA pour réaliser l'aménagement de ce secteur initialement intitulé « Grand Méridia » renommé « Parc Méridia »,

Vu la délibération n° 0.3 du Conseil municipal du 27 mai 2021 approuvant le principe de la vente d'une unité foncière, chemin des Arboras, au groupe KANTYS pour la réalisation d'un pôle Santé,

Vu la délibération n° 8.4 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021 prescrivant la déclaration de projet pour la création d'un pôle Santé et emportant mise en compatibilité du PLU métropolitain sur la commune de Nice,

Vu la délibération n° 8.5 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021 sollicitant l'accord de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes quant à l'ouverture à l'urbanisation du site d'implantation du pôle Santé,

Vu la Zone d'Aménagement différé (Z.A.D) Grand Méridia créée le 21 janvier 2018,

Vu le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain,

Vu les courriers du groupe Kantys des 12 novembre 2020 et 27 janvier 2021,

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 mars 2022 ***N° 2.3***
Chrono 15013

Rapporteur ***: Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO***

Service ***:*** **Service Procédures foncières**

Commission : ***2 - ENVIRONNEMENT, SANTE, SOLIDARITE ET COHESION SOCIALE***
3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION GENERALE

Objet : **Réalisation d'un pôle santé - Promesse de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement d'une unité foncière quartier des Arboras.**

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale des finances publiques du 23 juin 2021,

Vu le courrier d'offre de prix de la Ville de Nice du 25 août 2021 au groupe Kantys,

Vu les rapports d'étude de pollution de la société SOCOTEC du 30 septembre 2021, et leur complément en date du 4 février 2022,

Considérant que le secteur de la basse vallée du Var est dépourvu d'équipement de santé et que la Ville de Nice est propriétaire d'une unité foncière d'une superficie totale de 22 829 m², sise à Nice, chemin des Arboras,

Considérant que le groupe Kantys entend réaliser un pôle santé qui comprendra notamment :

- Une clinique MCO (Médecine, chirurgie, obstétrique) d'environ 200 lits ainsi qu'un centre de SSR (Services de soins de suite et réadaptation) de 150 lits et places avec un plateau d'hospitalisation de jour et de balnéothérapie ;
- Un service d'accueil des urgences, avec des filières de prise en charge dédiées pour adultes et les enfants ;
- Un plateau technique de radiothérapie et médecine nucléaire de haut niveau ;
- Un médicentre sous la forme d'un plateau multimodal de consultations et soins externes pour permettre aux praticiens libéraux installés seuls ou en groupe de bénéficier d'une unité de lieu entre leur activité clinique et leur cabinet ;
- Un centre de *Check-up* pour réaliser des bilans sur-mesure en fonction des facteurs de risque patients, et proposer des conseils personnalisés préventifs et prédictifs, dans un environnement d'excellence et de confort ;
- Environ 800 places de stationnement *a minima* en sous-sol prévisionnellement sur deux niveaux ;
- Et autour de la clinique, tout un écosystème de services pour capitaliser sur la recherche, la formation ainsi que des locaux commerciaux ayant pour objet de répondre notamment aux besoins des patients et de leurs familles ;

Considérant que l'unité foncière cédée par la ville de Nice fait partie du domaine public communal comme supportant les serres de production horticole municipales, dont la production est destinée à l'aménagement des espaces verts de la ville,

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 mars 2022 ***N° 2.3***
Chrono 15013

Rapporteur ***: Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO***

Service ***:*** **Service Procédures foncières**

Commission : ***2 - ENVIRONNEMENT, SANTE, SOLIDARITE ET COHESION SOCIALE***
3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION GENERALE

Objet : **Réalisation d'un pôle santé - Promesse de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement d'une unité foncière quartier des Arboras.**

Considérant que cette unité foncière sera libérée de toute occupation par le service public municipal des espaces verts, qui doit faire l'objet d'une relocalisation sur les emprises voisines restant propriété de la ville de Nice, cette relocalisation permettant en outre d'assurer la requalification et la modernisation de cet outil de production,

Considérant qu'un bien appartenant au domaine public d'une collectivité ne peut être aliéné sans avoir été préalablement désaffecté et déclassé,

Considérant que par délibération du 27 mai 2021, le Conseil municipal a approuvé le principe de la désaffectation et du déclassement de ladite unité foncière, ainsi que le principe de sa vente future,

Considérant que la réalisation matérielle de la désaffectation interviendra lors de la relocalisation des serres horticoles municipales, programmée à partir de janvier 2023 et au plus tard le 31 décembre 2023,

Considérant qu'une fois la désaffectation matériellement réalisée, le déclassement devra être prononcé par délibération du Conseil municipal,

Considérant qu'en l'espèce la passation d'une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement, autorisée par l'article L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques, est pleinement justifiée dans la mesure où la désaffectation nécessite d'être différée pour des nécessités de service public,

Considérant qu'il convient en conséquence de prévoir la conclusion d'une promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives usuelles ordinaires et de droit, dont notamment :

- Obtention de l'autorisation de l'agence régionale pour la santé (ARS) pour l'exploitation du projet ;
- Obtention d'un permis de construire et de démolir devenus définitifs ;
- Obtention des financements ;
- Conclusion d'une étude sur les fondations spéciales ;
- Délibération du Conseil municipal prononçant le déclassement du domaine public ;

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 mars 2022 ***N° 2.3***
Chrono 15013

Rapporteur ***: Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO***

Service ***:*** **Service Procédures foncières**

Commission : ***2 - ENVIRONNEMENT, SANTE, SOLIDARITE ET COHESION SOCIALE***
3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION GENERALE

Objet : **Réalisation d'un pôle santé - Promesse de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement d'une unité foncière quartier des Arboras.**

Considérant que le bénéficiaire accepte l'acquisition de l'unité foncière en prenant à sa charge les travaux de démolition et le désamiantage, tandis que la Ville de Nice prendra à sa charge le coût de la dépollution du site sur la base d'un rapport établi par un bureau d'études spécialisé et indépendant,

Considérant que le prix de base de cette unité foncière est de 215 € par m² de surface de plancher (SDP) développée, soit pour une SDP prévisionnelle de 41 000 m², un prix s'élevant à 8 815 000 €,

Considérant qu'à ce jour, la SDP sus-indiquée est prévisionnelle et pourra subir une variation à la baisse ou la hausse dans la limite de 20 %, avec ajustement en conséquence du prix, lequel ne pourra en tout état de cause être inférieur au prix minimum de 7 740 000 €,

Considérant que les clauses d'intéressement seront stipulées pour le cas d'une augmentation de la surface de plancher dans les 7 ans à compter de l'achèvement, et pour les cas de changement de destination,

Considérant qu'un ajustement du prix pourra se faire également à la baisse en fonction du surcoût réel lié à la dépollution de l'unité foncière, dont le montant prévisionnel a été estimé à 23 000 € hors-taxes à ce stade, par des études réalisées par le bureau d'études spécialisé SOCOTEC,

Considérant que le pôle santé est intégré dans le futur périmètre de la ZAC « parc Méridia » dans laquelle l'établissement public d'aménagement Eco-Vallée Plaine du Var, aménageur, devra recevoir une participation au coût des équipements publics,

Considérant qu'il n'est pas possible à ce stade d'avancement de la future ZAC de déterminer le coût de cette participation au titre des équipements publics,

Considérant que la participation aux équipements publics de la ZAC fera l'objet d'une convention de participation entre ce dernier et l'EPA, sur un montant estimé à ce stade à 285 € du m² hors-taxes de SDP,

Considérant que si le montant de la participation financière due par le bénéficiaire à l'EPA devait être inférieur au montant estimé de ~~à~~ 285 € du m² hors-taxes de SDP, un complément de prix serait versé à la Ville de Nice à hauteur de la différence,

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 mars 2022 ***N° 2.3***
Chrono 15013

Rapporteur ***: Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO***

Service ***:*** **Service Procédures foncières**

Commission : ***2 - ENVIRONNEMENT, SANTE, SOLIDARITE ET COHESION SOCIALE***
3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION GENERALE

Objet : **Réalisation d'un pôle santé - Promesse de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement d'une unité foncière quartier des Arboras.**

Considérant en outre, en cas d'aléa majeur sur la procédure de ZAC, que si l'EPA était empêché de réaliser les travaux de viabilisation au droit du projet, la ville de Nice, en partenariat avec la Métropole, procéderait alors à la réalisation des travaux nécessaires à la viabilisation du projet,

Considérant l'intérêt économique qui s'attache à ce projet d'aménagement situé à l'entrée ouest de la ville de Nice,

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

1. **décider la désaffectation de l'unité foncière d'une superficie totale de 22 829 m², en vue de procéder à son déclassement ultérieur du domaine public, au plus tard le 31 décembre 2023, sise à Nice, chemin des Arboras, se décomposant comme suit :**

   - **une emprise de 2 732 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 64,**
   - **la parcelle cadastrée section ON n° 161 d'une superficie de 1 295 m²,**
   - **une emprise de 89 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 160,**
   - **une emprise de 206 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 163,**
   - **une emprise de 6 655 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 164,**
   - **une emprise de 1 440 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 24,**
   - **une emprise de 1 824 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 55,**
   - **une emprise de 68 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 166,**
   - **une emprise de 83 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 168,**
   - **une emprise de 5 347 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 56,**
   - **une emprise de 2 706 m² issue de la parcelle cadastrée section ON n° 186,**
   - **ainsi qu'une emprise non cadastrée d'environ 384 m² constituant le canal des Arrosants.**

Ces superficies sont indiquées sous réserve de l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral entériné par le Centre des Impôts Fonciers,

2. **approuver la passation de la promesse unilatérale de vente de l'unité foncière visée à l'article 1 ci-dessus, sous condition suspensive de déclassement, au prix de base de**

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 mars 2022 ***N° 2.3***
Chrono 15013

Rapporteur ***: Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO***

Service ***:*** **Service Procédures foncières**

Commission : ***2 - ENVIRONNEMENT, SANTE, SOLIDARITE ET COHESION SOCIALE***
3 - FINANCES, RESSOURCES HUMAINES ET ADMINISTRATION GENERALE

Objet : **Réalisation d'un pôle santé - Promesse de vente sous conditions suspensives de désaffectation et de déclassement d'une unité foncière quartier des Arboras.**

---

8 815 000 € sous les conditions suspensives et particulières prévues dans la note sur les conditions essentielles de vente ci-annexée. Ce prix pourra être ajusté dans les conditions précisées ci-avant sur les conditions essentielles, mais ne pourra en tout état de cause être inférieur au prix minimum correspondant à la somme de 7 740 000 €,

3. **autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer avec la Société Immobilière Saint-Antoine ou toute société qui se substituerait la promesse unilatérale de vente à intervenir, sous la forme notariée, ainsi que tout avenant éventuel et toutes les pièces ou actes consécutifs à l'exécution de la présente délibération, et à accomplir l'ensemble des formalités hypothécaires et administratives subséquentes,**

4. **autoriser l'émission du titre de recette correspondant au prix définitif à l'encontre du bénéficiaire sur le compte 775, code service PE000.**