

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION OUVERTE

POUR LA CESSION DE TERRAINS
COMMUNAUTAIRES CADASTRES
SECTION AO N°927 ET AO N°956
SIS SECTEUR DU PETIT DEFENDS
SUR LA COMMUNE DE SAINT-RAPHAËL

Offre de candidature à remettre au plus tard
le 7 novembre 2025, à 16 h 00

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION
Un destin en commun.

624, chemin Aurélien - 83700 Saint-Raphaël
Tél. 04 94 19 31 00 - contact@esterelcotedazur-agglo.fr

esterelcotedazur-agglo.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA CESSION : IDENTIFICATION ET INFORMATIONS SUR LES PARCELLES PROPOSÉES À L'ACQUISITION	4
1. Localisation et présentation du site	4
2. Programme immobilier	5
3. Règlement d'Urbanisme	6
II. MODALITÉS DE LA CONSULTATION	7
1. Identification du vendeur	7
2. Objet de la consultation	7
3. Mesures de publicité	7
4. Modalités du contenu des offres de candidatures	8
5. Modalités de remises des candidatures	8
6. Choix du ou des candidat(s)	9
ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE D'EMPRISE DE LA CESSION	10
ANNEXE 2 : EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU	11

PRÉAMBULE

Par délibération n°170 en date du 09 décembre 2022 l'assemblée délibérante d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a approuvé la cession des terrains cadastrés, section AO n° 927 et AO n°956 d'une superficie totale de 8 142 m², sis secteur Le Petit Défends, à la Société LES HAUTS DE SAINT-RAPHAEL.

Il était entendu que cette cession interviendrait en concertation et en coordination avec la Commune de Saint-Raphaël, qui vendait concomitamment à l'acquéreur les terrains nécessaires à la réalisation des logements des étudiants.

Cette vente a été autorisée par l'organe délibérant d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, dans la perspective exclusive de la réalisation d'une école hôtelière haut de gamme à forte attractivité pour le territoire et formalisée par acte authentique le 6 mars 2023.

Or, l'École Hôtelière de Lausanne devenue « EHL Hospitality Business School », *a souhaité mettre fin à la possibilité de toute exploitation sous son label*, de sorte que la cause impulsive et déterminante ayant conditionnée la signature de l'acte de vente susvisé du 6 mars 2023 est devenue sans objet.

Ainsi, un protocole d'accords est intervenu en date du 16 juillet 2025 dans lequel les parties conviennent de leur consentement mutuel express et respectif de révoquer la teneur de l'ensemble de leurs accords de vendre et d'acheter, contenus au sein de l'acte de vente susvisé du 6 mars 2023 sur la base des dispositions de l'article 1193 du Code civil, et de révoquer ainsi ladite vente.

L'acte authentique doit être dressé afin d'entériner cette révocation.

Estérel Côte d'Azur Agglomération souhaite dans l'intervalle lancer le présent appel à projet sur les terrains qui doivent lui être restitués.

Les parcelles cadastrées à Saint-Raphaël section AO n°927 et n°956 sont contiguës et situées de long de l'Avenue Berty Albrecht. Elles sont proches des terrains appartenant à La Commune de Saint-Raphaël, section AO n°867 et 929 qui se trouvent de l'autre côté de cette avenue.

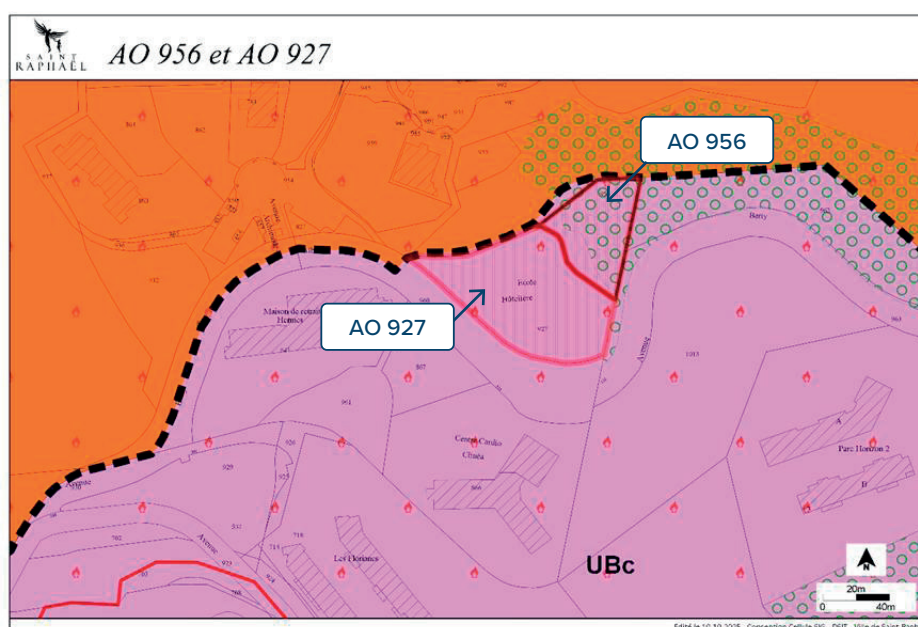
Le présent cahier des charges doit permettre :

- › d'une part, de fournir aux candidats acquéreurs toutes informations utiles sur les parcelles objet de la cession afin de formaliser leur offre d'achat en toute connaissance de cause (I)
- › d'autre part, de préciser les conditions dans lesquelles la Communauté d'Agglomération entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence (II)

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA CESSIION : IDENTIFICATION ET INFORMATIONS SUR LES PARCELLES PROPOSÉES À L'ACQUISITION

1. Localisation et présentation du site

Les terrains objets du présent appel à projet sont cadastrés à Saint-Raphaël section AO n°927 (d'une superficie de 5700m²) et n°956 (d'une superficie de 2442 m²) et situés en zone UBc du PLU en vigueur.



Ce site présente une forte qualité paysagère. Il est localisé en continuité du tissu urbain existant et proche de nombreux services et commerces. Plusieurs centres commerciaux entourent la zone qui bénéficie également de la proximité d'un complexe omnisports avec piscine olympique et d'une école.

Ces terrains se trouvent également à proximité des services médicaux (pôle médical, centre de cardiologie...) et sont desservis par le bus.

2. Programme immobilier

L'opération de construction envisagée pourra porter soit sur les deux terrains d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, soit être couplée avec les deux terrains appartenant à la Commune de Saint-Raphaël.

Le candidat devra répondre également dans ce cas à l'appel à candidatures lancé par la Commune de Saint-Raphaël, en indiquant soumissionner pour le même projet global, à l'appel à projet de la Communauté d'Agglomération.

À ce titre il est indiqué que les fonciers communaux (cadastrés AO 867 et 929 – plan ci-dessous, sont situés en zone UBc du PLU en vigueur.



Quelle que soit l'option retenue (projet global sur les fonciers agglomération et commune ; ou projet uniquement sur les fonciers d'Estérel Côte d'Azur Agglomération), la programmation est libre ; néanmoins pour toute production de logement, un minimum de 50% de logements sociaux est imposé.

Pour la réalisation de ce programme, la partie sociale devra fonctionner d'une façon indépendante du reste de l'opération et devra être traitée architecturalement dans un même souci qualitatif que la partie en accession.

3. Règlement d'Urbanisme

Les règles applicables à ce projet devront être celles édictées par le PLU en vigueur (soit le PLU adopté le 19 novembre 2018). Eu égard aux contraintes de temporalité, le lauréat devra solliciter auprès de la Commune de Saint-Raphaël un CUB dans les huit jours de l'acceptation de son offre.

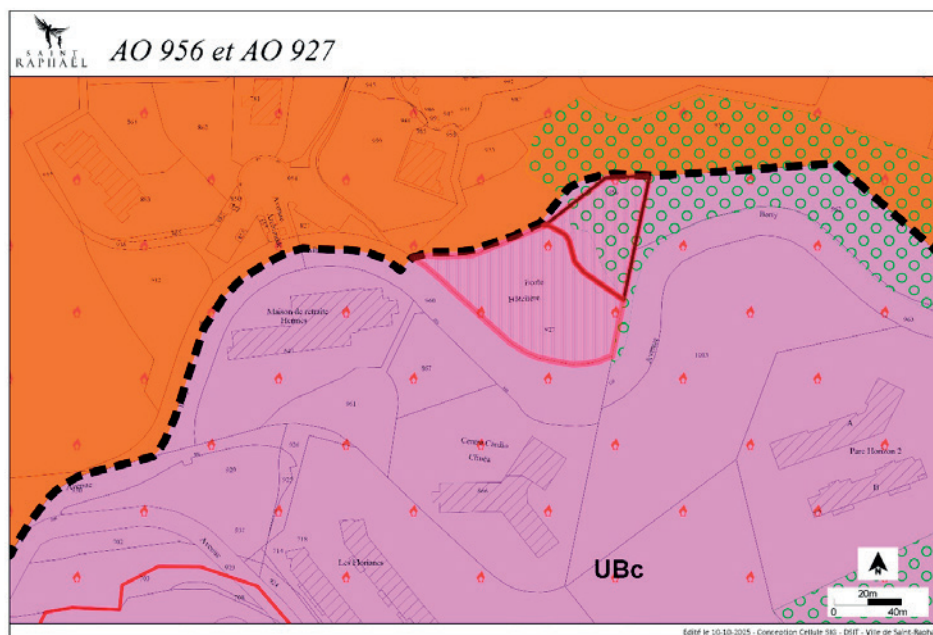
Le PLU classe les terrains d'assiette dans la zone UBc, qui limite l'emprise au sol à 25 % pour une hauteur maximale de 12 mètres.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts ne pourra être inférieur à 30 %.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé devra correspondre à 2 places par logement.

Pour toute autre réalisation, il conviendra pour déterminer ce nombre de places, de se référer au règlement de la zone UBc.

Le permis de construire devra respecter le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) qui classe ces terrains en zone B2 (risque moyen).



 Zone UBc

 Espace Vert Protégé

Il est indiqué que le terrain d'Estérel Côte d'Azur Agglomération cadastré section AO n°956 est grevé d'un espace vert à protéger d'environ 1 915 m² sur un terrain de 2 442 m².

II. MODALITÉS DE LA CONSULTATION

1. Identification du vendeur

Estérel Côte d'Azur Agglomération
Monsieur le Président
624, chemin Aurélien
CS 50 133
83707 SAINT RAPHAEL CEDEX

2. Objet de la consultation

Il s'agit d'une consultation ouverte, basée sur le présent cahier des charges, qui a pour objet de recueillir des candidatures sur un projet de construction dans le cadre de la mise en vente à l'amiable des parcelles communautaires cadastrées à Saint-Raphaël section AO n°927 d'une superficie de 5 700 m² et AO n°956 d'une superficie de 2 442 m².

Il est rappelé que le projet peut être couplé avec celui pour lequel la Commune de Saint-Raphaël lancera un appel à projet portant sur les parcelles cadastrées à Saint-Raphaël section AO n° 867 d'une superficie de 2 190m² et n°929 d'une superficie de 3 899 m².

Les parcelles, objet de la cession, font partie du domaine privé d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, laquelle n'est pas tenue par la loi de mettre en concurrence les acquéreurs.

La Communauté d'Agglomération souhaite toutefois consulter plusieurs opérateurs, afin d'associer dans ce projet des professionnels du montage d'opérations immobilières et d'obtenir des propositions concurrentes.

3. Mesures de publicité

La présente consultation sera lancée par la publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération : esterelcotedazur-agglo.fr

Le délai de transmission des offres est fixé à trois semaines.

4. Modalités du contenu des offres de candidatures

Il est attendu la transmission des éléments suivants :

› **Une présentation des candidats :**

- sa dénomination sociale,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
- sa surface financière (chiffre d'affaire global sur les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos),
- sa déclaration sur l'honneur attestant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales sur les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos
- un extrait KBIS.

› **Une lettre de candidature constituant l'offre et devant comporter :**

- un descriptif du programme de construction envisagé comprenant un aménagement paysager valorisant le secteur sous format A4 ou A3,
- un plan de masse paysager et 3 illustrations libres (format A4 ou A3) permettant d'illustrer la compréhension du projet et de juger des aspects fonctionnels, qualitatifs et environnementaux, en particulier en matière énergétique,
- une offre d'acquisition comprenant le montant de charges foncières détaillé assortie d'un calendrier de cession et des conditions de réalisation de la vente,
- le bilan financier de l'opération indiquant les prix de sorties envisagés pour la commercialisation des logements en accession,
- une note descriptive du projet,
- une présentation de la démarche de concertation et de communication qui sera mise en place avec les riverains, à toutes les phases du projet (2 pages maximum sous format A4 ou A3).

5. 5. Modalités de remises des candidatures

Les présentations et références des candidats devront être remises au plus tard le 7 novembre 2025, à 16 h 00

- par remise en main propre sous enveloppe cachetée portant la mention suivante : « nom du candidat – Cession des terrains communautaires - Petit Défends », aux heures de bureau du lundi au vendredi,
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à :

Estérel Côte d'Azur Agglomération
Monsieur le Président
624, chemin Aurélien
CS 50 133
83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

Des questions éventuelles pourront être posées par courriel à :
foncier@esterelcotedazur-agglo.fr

6. Choix du candidat

L'analyse des offres sera réalisée sur la base des critères suivants :

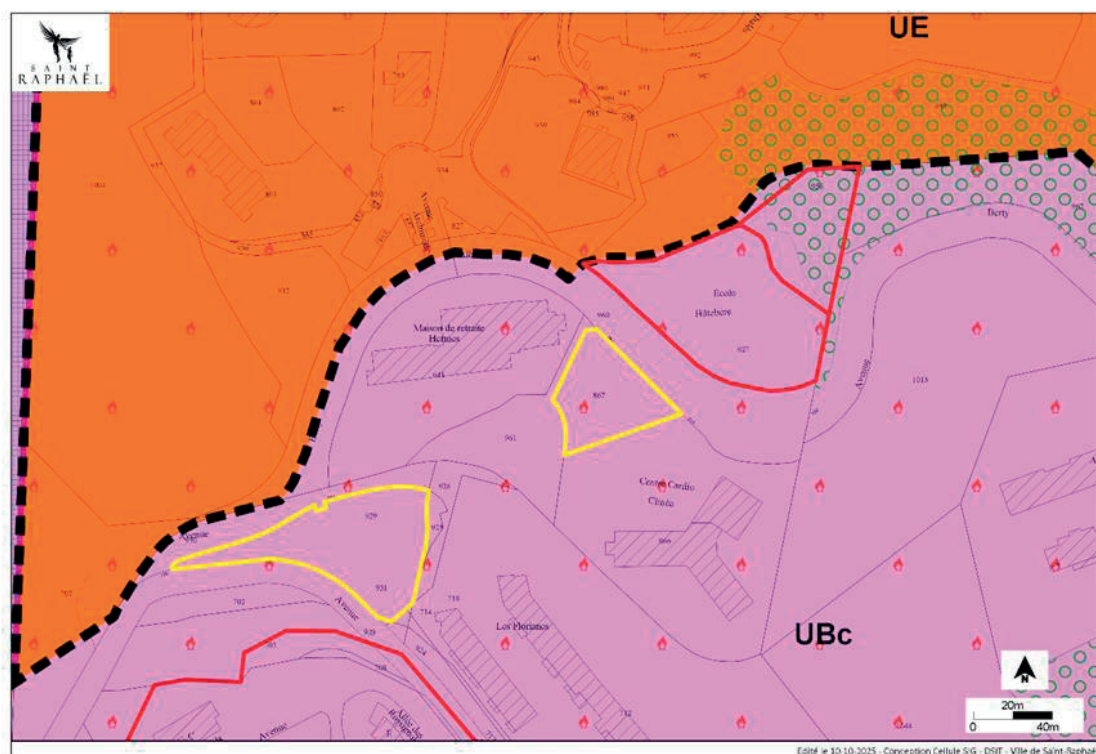
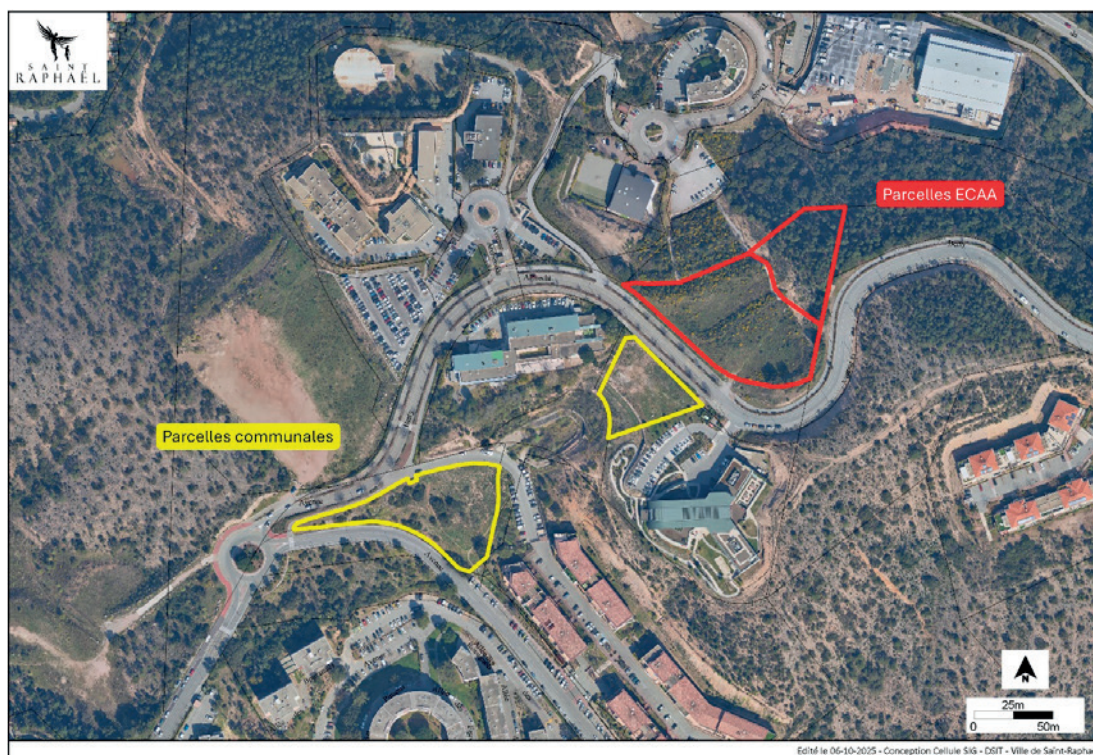
Critère 1	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du projet	3 points
Critère 2	Qualité de la programmation proposée (typologie, destination, moins-value déductible des pénalités SRU)	3 points
Critère 3	Bilan financier présenté par le candidat ou le groupement et proposition de prix de vente argumentée par rapport au prix de référence	3 points
Critère 4	Calendrier de cession proposé et conditions mises à la réalisation de la vente et de l'opération	1 point

Après analyse des offres, une phase de négociation pourra être engagée avec le ou les candidats, au maximum 3, ayant formulé les meilleures offres.

Jusqu'à l'acceptation ferme de l'offre définitive, Estérel Côte d'Azur Agglomération se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres d'acquérir reçues, le tout sans que les candidats puissent solliciter d'indemnisation à ce titre.

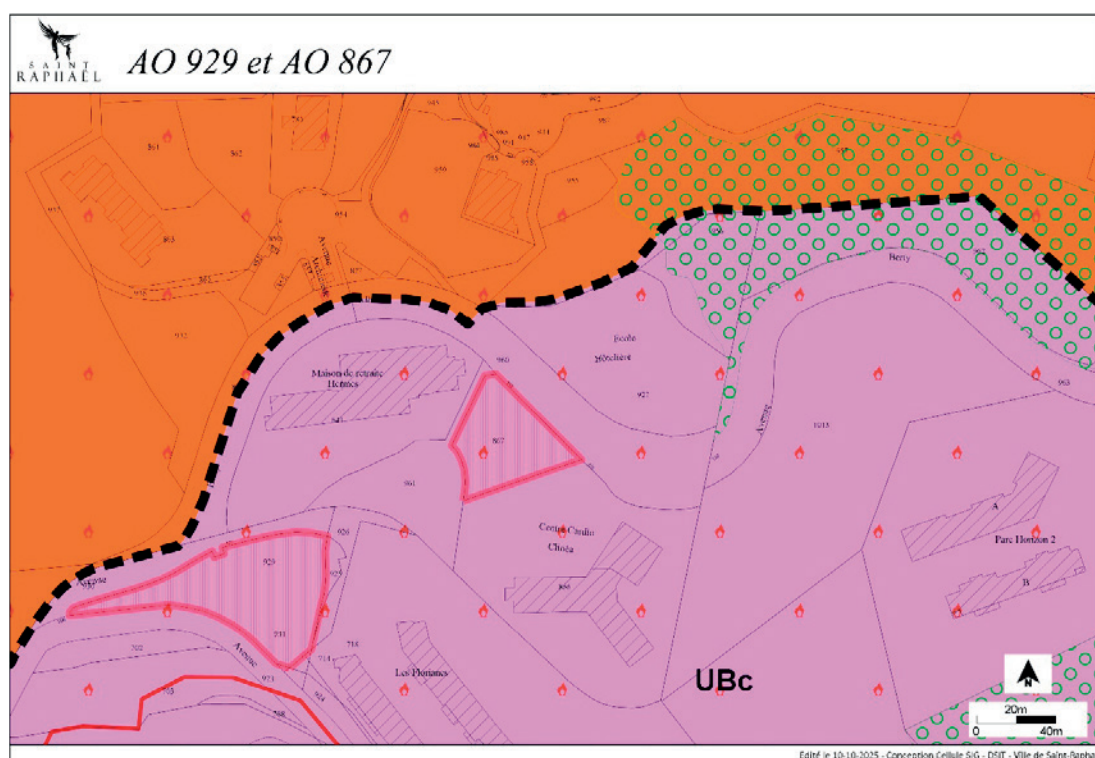
En cas d'offre globale, l'analyse se fera en partenariat avec la Commune de Saint-Raphaël et il conviendra de distinguer le prix correspondant au tènement communautaire de celui du foncier communal.

Annexe 1 : PÉRIMÈTRE D'EMPRISE DE LA CESSION



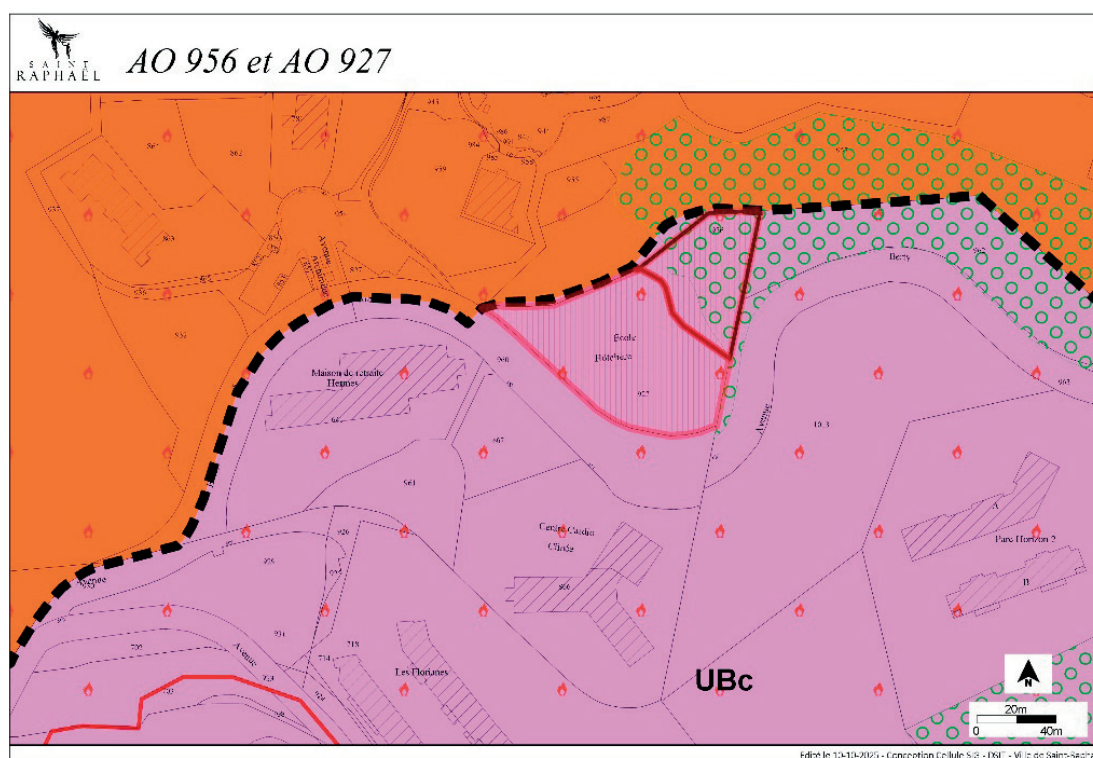
Annexe 2 : EXTRAITS DU ZONAGE PLU

Terrains communaux



Annexe 2 : EXTRAITS DU ZONAGE PLU

Terrains communautaires



Est+érel,
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

Un destin en commun.

624, chemin Aurélien - 83 700 Saint-Raphaël
Tél. 04 94 19 31 00 - contact@esterelcotedazur-agglo.fr

esterelcotedazur-agglo.fr