APPEL À MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Pour la cession et la valorisation d'un foncier

D'une surface de 1526 m2

Située 9001 Art Ancienne route d'Avignon à NIMES

Prix : 250 000 €HT

REGLEMENT DE CONSULTATION



Pouvoir adjudicateur : Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

Date limite de remise des candidatures

11 décembre 2026

Par voie dématérialisée

À Nîmes Métropole

Direction du Développement économique

entreprises@nimes-metropole.fr ; fabrice.demonte@nimes-metropole.fr

Le colisée, 3 rue du Colisée, 30947 Nîmes Cedex 9

Le présent AMI a pour objet de sélectionner un ou plusieurs candidats en vue de **l'acquisition et de la valorisation** d'un tènement foncier appartenant à **Nîmes Métropole**, d'une superficie de **1 526 m²**.

Les porteurs de projets sont invités à proposer un programme et un montage adaptés aux caractéristiques et au potentiel du site.

1. Présentation du site

Le site concerné est une **parcelle libre de toute construction**, située le long d'un **axe de circulation majeur** de l'agglomération nîmoise (RD 9001 – ancienne route d'Avignon).

Il se situe plus précisément **en face du cimetière du Pont de Justice**, à l'intersection du début du **Pont de Justice** et de l'**avenue du Président Salvador Allende**. Ce secteur bénéficie d'une **forte visibilité.**

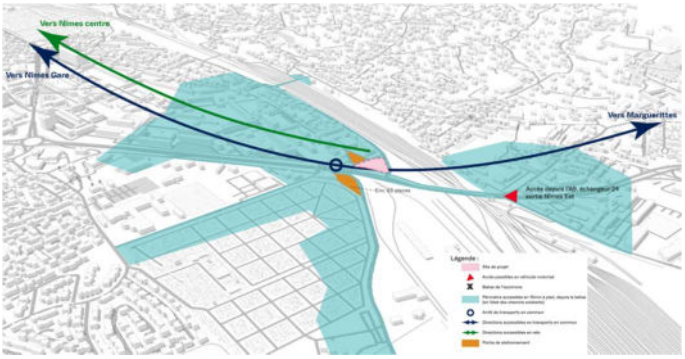
Vue de la place Bully



. Vue depuis l'ancienne route d'Avignon



Le site est **directement accessible par les transports en commun en site propre (TCSP)** et a récemment fait l'objet d'aménagements favorisant les mobilités douces, notamment par la création de **pistes cyclables**. Grâce à son **accès direct sur la place Michel Bully**, le foncier bénéficie d'une **excellente exposition**, constituant un atout majeur pour les futurs projets.



La surface totale de l'assiette foncière est composée des parcelles suivantes :

- **DA 113** : 819 m²
- **DA 31** : 362 m²
- **Nouvelle parcelle issue de la DA 112** : 300 m²

Soit une surface totale de **1 481 m²**, à laquelle s'ajoute un **alignement relevant du domaine public**, portant la superficie globale du tènement à **1 526 m²**.

2. Information d'urbanisme

Ce foncier est entièrement viabilisé et prêt à accueillir des constructions.

Il est en Zonage IVUBa :

ARTICLE IV UB2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (notamment les ateliers de réparations et d'entretien de véhicules, les stations-service, les dépôts d'hydrocarbures, les teintureries, les buanderies, les laveries et drogueries, les activités paramédicales) qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine, à condition que soient prises toutes dispositions évitant les nuisances.

2) L'aménagement et l'extension des établissements classés pour la protection de l'environnement existants, à condition que soit prévue dans les travaux, la réduction des nuisances ou la mise en conformité de l'établissement.

3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisées.

4) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la création de parcs de stationnement ou ceux nécessaires à la réalisation des aménagements du programme Cadereau ou pour le transport en commun en site propre (TCSP).

Informations d'urbanisme		
Zonage(s)(POS ou PLU)		
IVUBa	La zone IVUB, Sous secteur Chemin Bas d'Avignon, zone de constructions de moyenne densité, essentiellement à usage d'habitat collectif concernée par une dynamique de renouvellement urbain.	99,99%
Prescription(s)		
PPRi	Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	100,00%
20A	Emplacement réservé aux ouvrages publics	36,28%
ZNA	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	25,01%
ZNA	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	2,87%
Information(s)		
Droit de préemption Urbain Simple	Périmètre de droit de préemption urbain	100,00%

3. Étude urbaine

Afin d'apprécier le potentiel de valorisation du site, l'agglomération a mandaté un bureau d'études composé d'architectes et d'urbanistes pour réaliser une **étude de faisabilité programmatique et capacitaire** du foncier.



Cette étude a permis d'identifier plusieurs **pistes de réflexion**, sans caractère exhaustif ni prescriptif, illustrant la capacité du site à accueillir des programmes variés, notamment :

- une **programmation à dominante commerciale**, bénéficiant d'une visibilité sur la route d'Avignon, pouvant associer :
  - une ou plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée,
  - des activités de loisirs, sportives ou indoor ;
- une **programmation artisanale et entrepreneuriale**, tournée vers l'économie locale et l'entrepreneuriat, intégrant par exemple :
  - des box ou ateliers artisanaux,
  - des bureaux en mezzanine,
  - des espaces de présentation ou de showroom ;
- une **programmation à vocation de services ou de santé**, susceptible d'accueillir des professionnels médicaux ou paramédicaux.
- Une **programmation à vocation sportive ou de loisir, associative ou d'intérêt collectif, mixte ou autres propositions pertinentes au regard de la localisation et du contexte urbain.**

Selon les hypothèses étudiées, la **surface de plancher** du projet pourrait se situer dans une fourchette comprise entre **environ 870 m² (R+2)** et **1 300 m² (R+3)**.

Ces éléments ont vocation à **alimenter la réflexion des candidats**.

Les porteurs de projets sont invités à proposer des programmations innovantes, mixtes ou alternatives, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le contexte urbain, réglementaire et paysager du site, et qu'elles contribuent à sa valorisation durable.

4. Dépôt de candidature et visite du site

Le présent AMI a pour objectif de sélectionner un ou plusieurs candidats capables de valoriser un foncier sur le territoire de Nîmes Métropole. Le dossier de candidature devra permettre d'apprécier :

- la qualité du porteur de projet ;
- la pertinence du programme proposé.

Il s'adresse à **l'ensemble des acteurs du territoire** souhaitant s'implanter sur un **axe routier structurant** de l'agglomération nîmoise.

Toutes les **propositions** seront examinées, sans caractère restrictif, compatible avec le site et le cadre réglementaire.

La **Direction du Développement Économique de Nîmes Métropole** invite les porteurs de projets intéressés à participer à la consultation de cet AMI par le **dépôt d'un dossier de candidature**.

Des **visites du site** pourront être organisées à la demande des candidats, selon des modalités précisées ultérieurement.

4.1. Contenu du dossier de candidature

Les candidats sont invités à transmettre les éléments suivants :

Critère 1 : Capacités du candidat ou du groupement

Les documents permettant d'évaluer les capacités techniques, organisationnelles et professionnelles du candidat (ou des membres du groupement en cas de réponse conjointe) :

- Présentation des compétences du ou des opérateurs et identification du représentant légal ;
- Justificatif d'existence et de capacité juridique :
  - Associations : avis de parution au Journal Officiel ;
  - Autres structures : extrait d'immatriculation au registre du commerce ou équivalent ;
- Attestation sur l'honneur certifiant l'absence de condamnation et de procédure collective en cours ;
- Le cas échéant, attestations ou engagements en matière environnementale et sociale (RSE, PDE, démarches équivalentes) ;
- En cas de réponse en groupement : présentation de l'organisation proposée et des rôles respectifs des différents opérateurs.

Critère 2 : Présentation du projet architectural et programmatique

Une note détaillée présentant le projet et/ou les activités envisagées :

- Intérêt et motivation du porteur de projet :
  - Intention générale du projet ;
  - Impacts attendus pour le territoire ;
  - Retombées en matière de dynamisme local.
- Présentation détaillée du programme prévu :
  - Intitulé et descriptif du projet ;
  - Modalités de fonctionnement ;
  - Besoins en stationnement ;
  - Principes d'organisation des espaces ;
  - Esquisses, plans, propositions architecturales ;
  - Nature et phasage des travaux envisagés.

Critère 3 : Modèle économique et garanties financières

- Plan de financement de l'opération ;
- Capacité financière du candidat ;
- Bilan financier prévisionnel ;
- Formulation de l'offre financière, incluant :
  - Prix de cession du foncier déterminé par France Domaines : 250 000 € HT.

4.2. Critères d'analyse et de sélection des projets

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères suivants :

Critères	Pondération indicative
1 – Capacités financières, organisationnelles, techniques et professionnelles du candidat	10 %
2 – Adéquation de la proposition avec les objectifs de la consultation (intérêt et motivation de l'opérateur, cohérence du projet)	60 %
3 – Modèle économique et offre financière	30 %

Analyse et notation :

- Chaque critère sera noté.
- Pour le critère 2, l'attention sera portée sur l'utilisation finale du site
- Pour le critère 3, le candidat présentant le meilleur plan de financement obtiendra la note maximale.
- Une note globale permettra de classer les candidats.

Nîmes Métropole pourra :

- Auditionner un ou plusieurs candidats ;
- Demander des compléments ou précisions ;
- Ne pas donner suite si aucune offre ne répond aux objectifs.

4.3. Classement et décision

À l'issue de l'analyse et, le cas échéant, des auditions :

- Les projets seront classés ;
- Le ou les lauréats seront désignés ;
- Une phase d'échanges ou d'ajustement du projet pourra être engagée avant la cession définitive du foncier.

4.4. Modalités de candidature

4.4.1 Transmission des dossiers

Les dossiers doivent être transmis avant la date limite, soit :

- Par voie dématérialisée (email ou plateforme dédiée) ;
- Par dépôt ou envoi postal sous pli cacheté portant la mention : **« Direction du développement économique - AMI – Valorisation d'un foncier – Ne pas ouvrir»**

Tout dossier hors délai ou incomplet pourra être écarté.

4.4.2 Demandes de renseignements et visites du site

- Les visites peuvent être organisées à la demande des candidats.
- Les demandes d'informations complémentaires ou de visite doivent être adressées à la Direction du Développement Économique :
  - **Email :** entreprises@nimes-metropole.fr / fabrice.demonte@nimes-metropole.fr

- **Contact :** Fabrice Demonte, Chargé de mission « Implantation et développement »
- **Tél. :** 06.40.32.97.98

Les réponses pouvant intéresser l'ensemble des candidats seront communiquées à tous.

4.4.3 Conditions générales

- La participation n'ouvre droit à aucune indemnisation ;
- Nîmes Métropole peut déclarer l'appel à projets infructueux, ne pas retenir l'offre la plus élevée, ou suspendre/annuler la procédure pour motif d'intérêt général.

5. Calendrier prévisionnel

Étape	Date indicative
Lancement de l'AMI	02/11/2026
Clôture des demandes de renseignements	27/11/2026
Clôture des réponses aux questions des candidats	04/12/2026
Date limite de remise des candidatures	11/12/2026
Désignation du ou des lauréats	30/12/2026

Ce calendrier indicatif est susceptible d'être modifié.

Ce foncier constitue une opportunité, la Direction du développement économique se tient à disposition pour toute information complémentaire.