



# RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

**Recueil spécial 233.2022 - édition du 12/10/2022**



**DELIBERATION N°2022-014**

Election du Président du Conseil d'administration

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code électoral et notamment son article LO145,

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,

Vu la délibération n°2018-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 12 mars 2018), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,

Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah BELLIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,

Vu la délibération n°2020-006 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 18 septembre 2020 relative à l'élection de Monsieur Philippe PRADAL en qualité de Président du Conseil d'administration,

Vu la lettre de démission de Monsieur Philippe PRADAL en date du 23 août 2022 suite à son élection en qualité de député de la 3<sup>ème</sup> circonscription des Alpes-Maritimes,

Vu le rapport de présentation,

Vu l'appel à candidatures lancé en séance,

Vu le vote en séance,

**Considérant que**, en application des dispositions de l'article LO145 du Code électoral et dans le cas présent, les fonctions de membre et de Président du Conseil d'administration d'un établissement public national sont incompatibles avec le mandat de député, ainsi par lettre en date du 23 août 2022 Monsieur Philippe PRADAL a annoncé sa démission du mandat de membre du Conseil d'administration de l'EPA et de Président de cette instance,

**Considérant que** le Président de la Métropole Nice-Côte d'Azur a désigné par arrêté un nouveau membre du Conseil d'administration titulaire représentant la Métropole et ce pour la durée du mandat électif local restant à courir, afin de compléter la composition du Conseil d'administration,

**Considérant que,** dans ce contexte, il convient aujourd'hui de procéder à l'élection du Président du Conseil d'administration de l'EPA en raison de la vacance de ce siège et que le premier Vice-Président, qui préside la séance, a lancé un appel à candidature auprès de l'ensemble des membres du Conseil d'administration,

**Le Conseil d'administration :**

- Elit, à la majorité absolue des membres présents ou suppléés, Monsieur Xavier LATOUR en tant que Président du Conseil d'administration.

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président  
du Conseil d'administration



Jean-Baptiste BUTLEN

**DELIBERATION N°2022-015**

Désignation d'un membre du Conseil d'administration habilité à siéger en  
Commission des cessions de fonciers

Vu le Code électoral et notamment son article LO145,

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,

Vu la délibération n°2018-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 12 mars 2018), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,

Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah BELLIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,

Vu la délibération n°2017-07 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 29 juin 2017 approuvant le rôle, le mode de fonctionnement et la composition de la Commission des cessions de foncier et désignant ses membres,

Vu la délibération n°2019-019 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 9 octobre 2019 approuvant les critères de décision de la Commission des cessions de fonciers,

Vu la délibération n°2020-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 18 septembre 2020 désignant des membres du Conseil d'administration habilités à siéger en Commission des cessions de fonciers,

Vu le rapport de présentation,

Vu les débats en séance,

Vu la désignation en séance,

**Considérant que** la Commission des cessions de fonciers est saisie préalablement à toute vente réalisée par l'EPA, sauf en cas de cession du bien à une personne publique et si celle-ci souhaite utiliser le bien à des fins d'intérêt général et non privé,

**Considérant qu'elle** est notamment composée de deux membres du Conseil d'administration de l'EPA chacun doté d'un suppléant également membre du

Conseil d'administration. La Présidence est assurée par l'un des membres de la Commission qui est également membre du Conseil d'administration, selon l'ordre de priorité fixé par le Conseil d'administration,

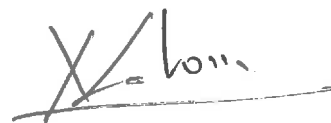
**Considérant que**, en application des dispositions de l'article LO145 du Code électoral, les fonctions de membre du Conseil d'administration d'un établissement public national sont incompatibles avec le mandat de député, et qu'ainsi Monsieur Philippe PRADAL a annoncé sa démission du mandat de membre et de Président du Conseil d'administration de l'EPA. Par voie de conséquence il n'est donc plus membre de la Commission des cessions de fonciers,

**Considérant que**, dans ce contexte, il convient aujourd'hui de procéder à la désignation d'un nouveau membre de la Commission des cessions de fonciers titulaire en raison de la vacance de ce siège et d'établir un ordre de priorité pour la présidence de la Commission prenant en compte cette nouvelle désignation,

#### **Le Conseil d'administration :**

- Désigne Monsieur Xavier LATOUR en tant que membre titulaire de la Commission des cessions de fonciers ayant voix délibérative, en sus des membres dont le mandat est en cours,
- Les membres de la Commission des cessions de fonciers ayant voix délibérative sont donc :
  - o Monsieur Xavier LATOUR et Monsieur Antoine VERAN membres titulaires de la Commission, désignés parmi les membres du Conseil d'administration.
  - o Monsieur Jacques RICHIER et Madame Isabelle BRES membres suppléants de la Commission, désignés parmi les membres ou suppléants des membres du Conseil d'administration.
- Fixe l'ordre de priorité suivant entre les membres ou suppléants des membres du Conseil d'administration pour assurer la Présidence de la Commission :
  - o Monsieur Xavier LATOUR ;
  - o Monsieur Antoine VERAN ;
  - o Monsieur Jacques RICHIER ;
  - o Madame Isabelle BRES.

Le Président du Conseil d'administration



Xavier LATOUR

**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
ECOVALLEE - PLAINE DU VAR  
Conseil d'administration du jeudi 30 juin 2022  
(en présentiel & visioconférence)**

Sont présents les administrateurs suivants :

**Administrateurs titulaires**

- M. Jean-Baptiste BUTLEN, sous-directeur de l'aménagement durable - ministère de la transition écologique, et premier vice-président du conseil d'administration de l'EPA
- M. Pierre-Paul LEONELLI, conseiller régional - conseil régional PACA
- M. Philippe LOOS, secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes
- M. Jacques RICHIER, vice-président de la métropole Nice Côte d'Azur
- Mme Anne SATTONNET, vice-présidente du conseil départemental des Alpes-Maritimes (*en visioconférence*)
- M. Emmanuel TRIC, premier vice-président de l'Université Côte d'Azur (*en visioconférence*)

**Administrateurs suppléants**

- M. Xavier BECK, premier vice-président du conseil départemental des Alpes-Maritimes, en tant que suppléant de M. Charles-Ange GINESY, président du conseil départemental des Alpes-Maritimes (*en visioconférence*)
- Mme Jessica BOVIS, administratrice de la chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur, en tant que suppléante de M. Jean-Pierre SAVARINO, président de la chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur
- M. Bernard KLEYNHOFF, conseiller régional - conseil régional PACA en tant que suppléant de Mme Magali ALTOUNIAN, conseillère régionale - conseil régional PACA (*en visioconférence*)
- M. Fabrice LEVASSORT, en tant que suppléant de Mme Corine TOURASSE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement PACA - DREAL (*en visioconférence*)
- M. Antoine VERAN, vice-président de la métropole Nice Côte d'Azur, en tant que suppléant de M. Christian ESTROSI, président de la métropole Nice Côte d'Azur (*en visioconférence*)
- Mme Caroline VOLPE-MIRA, cheffe de service adjointe aménagement, urbanisme et paysage au sein de la DDTM des Alpes-Maritimes, en tant que suppléante de M. Pascal JOBERT, directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes

**Sont excusés :**

- Mme Magali ALTOUNIAN, conseillère régionale - conseil régional PACA
- M. Claude BRECHARD, DDFiP des Alpes-Maritimes, et son suppléant M. Dominique CALVET, DDFiP des Alpes-Maritimes
- M. Bernard CHAIX, vice-président du conseil départemental des Alpes-Maritimes, et son suppléant Jean-Pierre LAFITTE
- M. Jean-Paul DAVID, conseiller régional - conseil régional PACA, et son suppléant Roger ROUX
- M. Christian ESTROSI, président de la métropole Nice Côte d'Azur
- Mme Anne FLORETTE, CGEDD section transition énergétique, construction et innovation
- M. Charles-Ange GINESY, président du conseil départemental des Alpes-Maritimes
- Mme Stéphanie GODIER, vice-présidente de la commission ESIR (Enseignement supérieur innovation recherche)
- M. Pascal JOBERT, directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes
- M. Hervé PAUL, vice-président de la métropole Nice Côte d'Azur et sa suppléante, Mme Isabelle BRES
- M. Philippe PRADAL, président délégué de la métropole Nice Côte d'Azur, et président du conseil d'administration de l'EPA, et son suppléant M. Anthony BORRE
- Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, vice-présidente de la métropole Nice Côte d'Azur, et sa suppléante Mme GUIT-NICOL
- M. Jean-Pierre SAVARINO, président de la chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur
- M. Joseph SEGURA, vice-président de la métropole Nice Côte d'Azur, et second vice-président du conseil d'administration, et sa suppléante Mme Julie CHARLES
- Mme Corinne TOURASSE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement PACA - DREAL

**Sont également présents :**

- Mme Christiane WICKER, contrôleure générale – CEGEFI (*en visioconférence*)
- Mme Sarah BELLIER, directeur général - EPA Écovallée Plaine du Var
- M. Damien TEICHNER, directeur général adjoint - EPA Écovallée Plaine du Var
- M. Olivier THOMAS, secrétaire général - EPA Écovallée Plaine du Var (*en visioconférence*)
- Mme Géraldine ROCHEREAU, agent comptable - EPA Écovallée Plaine du Var
- M. Frédéric DUMONT - DHUP (*en visioconférence*)
- Mme Aurélie VERDU, conseil départemental des Alpes-Maritimes (*en visioconférence*)

- Mme Diane MICHARD, conseil départemental des Alpes-Maritimes (*en visioconférence*)
- M. Yvan VILLANI, chargé de mission de M. RICHIER - métropole Nice Côte d'Azur
- Mme Claire BIGOT, assistante de Direction - EPA Écovallée Plaine du Var
- Mme Aline FOURNIER, sténotypiste (*en visioconférence*)



*La séance est ouverte à 14 h 30 par M. Jean-Baptiste Butlen,  
premier vice-président de l'EPA Écovallée Plaine du Var*

**M. BUTLEN.**- Bonjour à tous, veuillez excuser l'absence de M. Pradal qui est souffrant. Nous lui souhaitons un bon rétablissement. Etant donné son absence, il appartient au premier vice-président de présider le conseil d'administration, et je m'y emploie.

Nous devons assurer un certain nombre de formalités en début de séance : tout d'abord, rappeler que la séance est enregistrée, que l'enregistrement sera conservé jusqu'à l'approbation du procès-verbal au cours de la séance suivante du conseil d'administration, et sera ensuite détruit.

A cette occasion, comme nous avons un format hybride, avec une partie des membres en présentiel et l'autre en distanciel, il faut s'assurer que les participants en distanciel ont bien allumé leurs caméras et se sont bien identifiés.

Le quorum est atteint : 11 membres minimum dont 6 en présentiel. Nous remercions sincèrement tous les collègues qui ont accepté d'être en présentiel.

Avant de commencer les sujets prévus à l'ordre du jour, je mentionnerai que nous aurons l'occasion de féliciter M. Pradal qui a été élu député, c'est une très bonne nouvelle pour lui. Nous sommes en cours de discussion avec M. Pradal, dans la mesure où comme il l'a lui-même fait remarquer, il y a une incompatibilité entre le mandat électif de député et sa présence en tant qu'administrateur au sein du conseil d'administration, et ce faisant en tant que président du conseil d'administration. Les textes disposent qu'il devrait normalement démissionner de son poste de président dans les trente jours suivant sa prise de fonction en tant que député. En l'espèce, c'est un peu plus compliqué, parce qu'il nous a expliqué que son élection était contestée devant le conseil constitutionnel, il devra donc démissionner dès que le conseil constitutionnel aura rendu son avis.

En tout état de cause, même si on n'est pas dans l'urgence, il y aura un départ probable de M. Pradal de ses fonctions de président du conseil d'administration et de membre du conseil d'administration dans les prochaines semaines.

C'était une information que l'on vous devait.



Nous allons commencer l'ordre du jour, sauf s'il y a des propos liminaires des membres du conseil d'administration ? (*Pas d'intervention*).

**1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 10 mars 2022**

Y a-t-il des demandes de modifications ? A priori, nous n'en avons pas reçu, et je ne vois pas de prise de parole.

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- *approuve le procès-verbal de sa séance du 10 mars 2022.*

**2. Communication des procédures retenues en 2020 et 2021 pour les cessions de fonciers**

Je passe la parole à Madame la directrice générale.

**Mme BELLIER.**- Merci, Monsieur le Président.

Par délibération 10.2019 en date du 9 octobre 2019, le conseil d'administration a défini les critères de décision de la commission des cessions de foncier, et prévoyait notamment la communication d'un bilan des procédures retenues.

La présente délibération a donc pour objet de communiquer ce bilan pour les années 2020 et 2021, au cours desquelles la commission des cessions de foncier a eu à se réunir et à se prononcer sur plusieurs procédures.

En 2020, la commission s'était réunie le 25 juin 2020 et avait validé le lancement d'une consultation restreinte aux quatre équipes qui avaient été retenues dans le cadre de l'appel à projet Destination Méridia plus connu désormais sous le nom d'opération Joia -dont nous avons posé la première pierre hier- pour la cession des lots 2.3 et 2.4 a et b de la ZAC Méridia, le long du parc de l'Université, avec un retournement sur le boulevard du Mercantour, et fait face de l'autre côté du parc à l'IMREDD et à l'Institut de physique de Nice qui sera bientôt livré.

Cette cession correspondait à une programmation mixte d'environ 20 000 m<sup>2</sup>.

En 2021, la CCF s'est réunie le 8 février et a validé deux consultations différentes :

- Le lancement d'un appel à projet avec programmation libre sur le secteur du Grand Arénas, du pôle d'échanges multimodal plus précisément, sur le lot 3.2. On a l'aéroport au sud de la carte, les voies ferrées qui passent au milieu, et le lot 3.2 fait miroir au bâtiment Connexio qui abrite les locaux de la métropole. Nous étions sur une programmation libre, de 18 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et on a lancé une consultation ouverte à deux tours, avec une phase candidature et une phase offre. Nous avons reçu 13 belles candidatures, ce qui atteste de l'attractivité du territoire.
- La deuxième consultation lancée concernait le lot 3.5 bis du pôle d'échanges multimodal. On est encore plus au sud des voies ferrées et en continuité de

l'hôtel Crowne Plaza. Il s'agit d'un programme un peu plus réduit, d'environ 6 000 m<sup>2</sup>, uniquement dédiés à de l'activité économique, aussi bien du tertiaire que du commerce, et on avait laissé la possibilité d'avoir des résidences gérées. Là encore, alors que cet îlot est plus petit et plus compliqué parce que vraiment encaissé entre deux îlots importants, on a quand-même reçu 9 candidatures.

Voilà pour les consultations qui ont été autorisées et lancées sur les années 2020 et 2021.

**M. BUTLEN.**- Merci. Y a-t-il des observations ? Madame Sattonnet, je vous en prie.

**Mme SATTONNET.**- Bonjour à tous. Une précision sur les lots 3.2 et 3.5 bis, les montants ne sont pas précisés H.T. ou TTC ?

**Mme BELLIER.**- C'est H.T.

**Mme SATTONNET.**- Très bien. C'est précisé sur le premier lot mais pas sur le deuxième. Merci.

**M. BUTLEN.**- S'il n'y a pas d'autres observations ou questions, nous mettons la délibération au vote.

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- prend acte de la communication du bilan des procédures retenues en 2020 et 2021 pour les cessions de fonciers.
- 3. Délégation à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur du droit de préemption dans le périmètre des zones d'aménagement différé Les Iscles, site Lingostière, parc Méridia, et Côteaux du Var**

**M. BUTLEN.**- Ce point permet de donner suite à des prolongations de zones d'aménagement différé.

**Mme BELLIER.**- Effectivement, un nombre important de zones d'aménagement différé arrivait à échéance en 2022, c'est le cas de la ZAC des Iscles et de celle de Lingostière.

Parallèlement, de nouvelles ZAD ont été créées, il s'agit des ZAD de Parc Méridia, (reconfiguration de l'ancienne ZAD Méridia qui était très large), et des Côteaux du Var, puisqu'on est amené à retravailler un projet un peu plus réduit par rapport à la volonté de réduire au minimum notre impact sur l'environnement pour ce projet-là. C'est une nouvelle ZAD dans le sens où elle a un périmètre plus limité que le projet précédent.

Ainsi, en mai 2022, le préfet des Alpes-Maritimes, par arrêtés, a décidé le renouvellement ou la création des ZAD précitées et a désigné l'EPA comme étant titulaire du droit de préemption.

L'article R.213-3 du code de l'urbanisme prévoit que le titulaire du droit de préemption peut le déléguer notamment à un établissement en ayant vocation. C'est l'objet de la délibération soumise à votre approbation que de déléguer ce droit de préemption pour les quatre ZAD précitées à l'EPF, qui, jusqu'à présent, exerce le portage foncier pour l'établissement.

**M. BUTLEN.**- Et il l'exerce bien.

**Mme BELLIER.**- Tout à fait.

**M. LEONELLI.**- Je suis administrateur à l'EPF, est-ce que je dois me déporter ?

**Mme BELLIER.**- Avez-vous déjà voté à l'EPF cette délibération-là ?

**M. BUTLEN.**- Par précaution, il vaut mieux que vous vous déportiez.

**M. LEVASSORT.**- Je suis dans la même configuration. Le CA de l'EPF a lieu demain.

**Mme SATTONNET.**- Je me déporte sur cette délibération et sur la suivante pour les mêmes raisons, je suis vice-présidente de l'EPF PACA.

**M. BUTLEN.**- C'est bien noté.

Je vais soumettre la délibération au vote.

*Ne prennent pas part au vote : M. Pierre-Paul Léonelli, M. Fabrice Levassort, Mme Anne Sattonnet*

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- Décide de déléguer globalement à l'EPF PACA, le droit de préemption dont l'EPA Ecovallée-Plaine du Var est titulaire, au titre des arrêtés préfectoraux susmentionnés et selon les périmètres annexés auxdits arrêtés, pour les zones d'aménagement différé suivantes :
  - o Les Iscles sur la commune de Saint-Laurent-du-Var,
  - o Site Lingostière sur la commune de Nice,
  - o Parc Méridia sur la commune de Nice,
  - o Les Côteaux du Var sur la commune de Saint-Jeannet.
  - o Autorise le Directeur Général à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente décision de délégation.

#### **4. Convention d'intervention foncière Les Iscles en phase anticipation-impulsion – Avenant n°1**

**M. BUTLEN.**- La parole est à Sarah pour nous en présenter le contenu.

**Mme BELLIER.**- Comme nous venons de le voir, la ZAC Les Iscles, identifiée comme stratégique depuis 2009, vient d'être renouvelée par arrêté préfectoral, en lien avec le souhait de la commune de relancer les études sur ce secteur.

Il convient à ce titre, et en parallèle, de renouveler la convention d'intervention foncière en phase anticipation-impulsion, qui arrive à son terme en fin d'année, sans en modifier le montant, puisqu'on a déjà aujourd'hui 4 M€ sur cette convention, et 720 000 € ont déjà été mobilisés pour des acquisitions. C'est l'objet de l'avenant n°1 à ladite convention soumis à votre approbation, qui porte une prolongation de deux ans de la convention et qui actualise de manière plus limitée les modalités de détermination du prix de cession pour l'EPF et l'EPA.

**M. BUTLEN.**- Y a-t-il des observations ou des questions de la part des membres du conseil d'administration ? (*Pas d'intervention*).

*Ne prennent pas part au vote : M. Pierre-Paul Léonelli, M. Fabrice Levassort, Mme Anne Sattonnet*

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- *Approuve l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation impulsion sur le secteur Les Iscles, tel qu'annexé à la présente délibération,*
- *Autorise le Directeur Général à signer ledit avenant,*
- *Autorise le Directeur Général, en tant que de besoin, à procéder à des adaptations non-substantielles ou d'ordre rédactionnel sur ce document.*

#### **5. Autorisation à engager l'ensemble des dépenses afférentes au besoin de prestations intellectuelles en matière d'études géotechniques et d'études de pollution des sols**

**M. BUTLEN.**- Il me semble que c'est un accord cadre. La parole est à Sarah.

**M. BELLIER.**- Tout à fait. Dans le cadre de ses missions, l'EPA est régulièrement amené à lancer des études géotechniques et des études de pollution des sols préalablement à la réalisation des travaux et à la vente des terrains.

Un accord cadre mono-attributaire avait été attribué en ce sens à l'entreprise ERG et vient d'être exécuté en totalité. Il est donc nécessaire de relancer une consultation pour les travaux à venir, et nous avons choisi de le faire en deux lots :

- Le premier lot concernera les études géotechniques pour un montant estimatif de 700 000 €.

- Le lot n°2 concernera les études de pollution des sols pour un montant estimatif de 350 000 €.

Le montant estimé cumulé de ces deux marchés étant au-dessus du seuil de 500 000 €, qui est le seuil de délégation du directeur général, il est nécessaire que le conseil d'administration m'autorise à engager cette dépense, et c'est le sens de cette délibération.

**M. BUTLEN.**- Très bien. Il n'y a pas de déport puisque cela ne concerne que l'EPA. C'est une délibération très technique. Appelle-t-elle des questions ? (*Pas de questions*).

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- *Autorise le Directeur Général de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var à engager toutes les dépenses rendues nécessaires à la satisfaction du besoin en matière de prestations intellectuelles relatives aux études géotechniques et de pollution des sols, essentiel à la poursuite et à la réalisation des opérations d'aménagements sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National, pour un montant estimé supérieur à 500 000 € HT. Ces dépenses peuvent résulter de contrats distincts (y compris marchés similaires) et de toute modification desdits contrats autorisée par le Code de la commande publique. Le montant de l'un des contrats à passer pourra aller au-delà de 500 000 € HT soit dès sa conclusion soit suite à une modification du contrat en cours d'exécution, conformément aux dispositions du Code de la commande publique. Conformément aux compétences qui sont les siennes et dans le cadre de la présente autorisation, le Directeur Général préparera, passera et signera les contrats d'études géotechniques et de pollution des sols et tout acte s'y rapportant, sous réserve de l'adéquation avec le budget voté par le Conseil d'administration, et de solliciter l'ensemble des avis nécessaires,*
- *Prend acte de la ou des consultations à lancer et autorise le Directeur Général à signer tous les actes afférents.*

**6. Autorisation du Directeur général à percevoir la recette afférente à la cession du lot 3.2 du pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport – Secteur Grand Arénas**

**M. BUTLEN.**- Madame la directrice générale présente ce point.

**Mme BELLIER.**- Nous l'avons évoqué lors du bilan des procédures de cession de foncier lancées en 2021. Nous avons lancé un appel à projet avec programmation libre sur le lot 3.2 du pôle d'échanges multimodal.

La consultation vient de se terminer. Le lauréat a été désigné au mois de mai. Il s'agit de l'équipe APSYS, Aire Nouvelle, avec Lina Ghotmeh, architecte.

Lors du lancement de cette consultation, même si la programmation était libre, nous avons toutefois fixé un prix minimum garanti pour la cession du foncier qui faisait partie des invariants juridiques et financiers de la consultation, d'un montant de

10,6 M€. Le projet présenté par le lauréat finalement retenu, avec une programmation mixte, conduit à ce jour à avoir un prix de cession de 11 391 460 € très précisément, mais qui est susceptible d'évoluer en fonction des ajustements programmatiques et architecturaux qui ne manqueront pas de se faire jour lors de la mise au point des permis de construire. Cela peut varier de quelques mètres carrés à chaque fois, et cela a une incidence importante sur le prix.

Ainsi, le travail sur l'élaboration de la demande de permis de construire va commencer en même temps que la négociation de la promesse de vente afférente. L'objet de cette délibération est de m'autoriser à percevoir la recette de la cession de ce lot, pour un montant minimum garanti de 10,6 M€, sachant qu'il ne pourra varier qu'à la hausse.

**M. BUTLEN.**- Très bien. Peux-tu nous dire ce que cela représente en termes de logements ? Tu l'as mis en mètres carrés.

**Mme BELLIER.**- C'est un peu compliqué à calculer parce qu'il y a du co-living qui, pour partie, compte dans du logement, et je crois que nous en sommes à environ 200 logements.

**M. BUTLEN.**- Y a-t-il des questions ? Madame Sattonnet.

**Mme SATTONNET.**- Sur cette programmation, je vois que plus de la moitié de la surface plancher correspond à du logement dans un secteur qui est quand-même extraordinairement contraint, entre la voirie, le chemin de fer, le tram. Je suis très réservée sur la superficie importante de logements programmée sur ce petit triangle, dans une zone extrêmement contrainte, et je m'abstiendrai sur cette délibération.

**Mme BELLIER.**- Je tiens à préciser que je donne un chiffre en équivalent logements, puisqu'il y a une part importante qui est faite sous forme de co-living qui n'est pas du logement en tant que tel.

**Mme SATTONNET.**- Pouvez-vous nous donner le chiffre en surface de plancher par rapport au 18.000 et quelques ?

**M. BUTLEN.**- C'est 15 000 m<sup>2</sup> dont 5 000 m<sup>2</sup> de co-living, soit un tiers.

**Mme SATTONNET.**- Il y a donc 15 000 m<sup>2</sup> de plancher sur 18 000 m<sup>2</sup> et c'est du logement. Si vous voulez mettre à l'écran le projet, vous verrez que c'est un secteur extrêmement contraint pour y mettre du logement. Pour ma part, je suis très réservée, et je m'abstiendrai sur ce dossier.

**Mme BELLIER.**- L'un des enjeux principaux sur le Grand Arénas, un quartier qui pour le moment vit plutôt du lundi au vendredi de 8h à 17h, est d'arriver à y amener de la vie et de l'animation. Cela passe aussi par du logement, mais pas uniquement du logement classique. Sur ce secteur, on essaie de développer un parcours résidentiel diversifié. On le voit dans la programmation proposée par le lauréat, on est à la fois sur du logement libre classique, du BRS et du co-living. Mais j'entends votre réserve.

**M. BUTLEN.**- Il y a près de 50 % des logements hors co-living qui sont en accession sociale à la propriété. Cela répond à un besoin réel.

**Mme SATTONNET.**- Le jury de sélection du projet est déjà passé, on aurait voulu être éventuellement associé, je ne sais pas si c'était réglementairement possible, mais c'est fait, donc le sujet ne se pose plus. Merci en tout cas.

**M. BUTLEN.**- Il est bien noté que vous souhaitiez vous abstenir sur ce point.

D'autres administrateurs sont-ils opposés, ou s'abstiennent-ils ? (*Pas d'opposition ni d'autre abstention*).

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- *autorise le Directeur général de l'EPA à percevoir la recette découlant de la cession foncière du lot 3.2 du pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport pour un montant minimum total de 10 600 000 C HT ou toute recette qui serait supérieure à ce montant ;*
- *autorise le Directeur général de l'EPA à signer la promesse synallagmatique de vente traduisant les accords qui interviendraient, le cas échéant, avec l'équipe APSYS (mandataire) / Aire nouvelle / Lina GHOTMEH (architecte) ;*
- *autorise le Directeur général de l'EPA à signer tout éventuel avenant à ladite promesse synallagmatique de vente (sous réserve que lesdits avenants n'aient pas pour effet de bouleverser l'économie générale du projet ou de diminuer le prix minimum susmentionné), ainsi que le (ou les) acte(s) de vente définitif(s) réitérant ladite promesse ;*
- *dit que la présente délibération n'emporte pas droit de régulariser une promesse synallagmatique de vente portant sur le lot 3.2 du pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport avec l'équipe lauréate APSYS (mandataire) / Aire nouvelle / Lina GHOTMEH (architecte).*

*S'est abstenue : Mme Anne Sattonet.*

**7. Autorisation du Directeur général à percevoir la recette afférente à la convention de participation relative au lot CO2 de la ZAC Parc Méridia – Projet « Pôle Santé »**

**Mme BELLIER.**- Le projet de « Pôle Santé » porté par le groupe Kantys sera le premier projet de la ZAC Parc Méridia dont le dossier de création -et j'en remercie très sincèrement le secrétaire général de la préfecture à mes côtés- a été approuvé par le conseil d'administration lors de notre dernière séance, et dont le préfet vient d'acter la création par un arrêté en date du 28 juin.

Ce projet sera réalisé en participation sur un foncier qui sera cédé au groupe par la ville de Nice directement. La programmation prévoit le développement d'environ 41 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (la programmation est détaillée dans la délibération).

La convention de participation est une pièce obligatoire au moment du dépôt de la demande de permis de construire, et la difficulté devant nous est qu'à ce stade de création de la ZAC, le programme des équipements publics n'est pas encore approuvé ni stabilisé, et le montant de la participation n'est pas encore définitif.

C'est pourquoi le montant de la participation que vous avez dans le dossier pour approbation prévoit un montant prévisionnel de participation, et un avenant sera conclu dès lors que le montant définitif de la participation sera connu après approbation du programme des équipements publics.

L'estimation à ce stade est de 285 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher. La recette estimée serait ainsi, sur la base du programme présenté par le groupe Kantys de 11 685 000 € H.T., soit un peu plus de 14 000 000 € TTC.

L'objet de cette délibération est de m'autoriser à percevoir la recette afférente d'un montant estimé à 11 685 000 € H.T.

**M. BUTLEN.**- C'est très clair. C'était sous réserve jusqu'à la signature de la ZAC...

**Mme BELLIER.**-... Oui, et on négocie en même temps les termes de la convention avec les porteurs de projet.

**M. BUTLEN.**- Et de fait, on vous rappelle que le rapport de présentation a été ajusté pour préciser la date de signature de l'arrêté de création de la ZAC Parc Méridia.

Y a-t-il des questions ? Des observations ?

**Mme SATTONNET.**- Est-il exact que ce dossier fait l'objet d'une déclaration de projet pour la mise en conformité du PLU avec le projet « Pôle Santé » ?

**Mme BELLIER.**- Tout à fait.

**Mme SATTONNET.**- C'était stipulé ?

**Mme BELLIER.**- Pas forcément. En fait, le calendrier de ce projet fait que l'ouverture à l'urbanisation de ce foncier devait être faite par déclaration de projet, mais portée par la ville de Nice, pas par l'EPA, mais on peut le rajouter à titre d'information dans la délibération, si vous le souhaitez.

**Mme SATTONNET.**- Je vous remercie.

**M. BUTLEN.**- Très bien. On l'ajoute dans le rapport de présentation de la délibération ?

**Mme BELLIER.**- On ajoutera une phrase.

**M. VERAN.**- L'ouverture à urbanisation a été présentée en CDPENAF, via la déclaration de projet.

**M. RICHIER.**- Est-ce que je peux voter (ville de Nice) ?



**Mme BELLIER.**- Je ne vois pas de difficultés, vous n'êtes pas bénéficiaire de la convention.

**M. BUTLEN.**- Vous n'êtes pas bénéficiaire de la convention, et pour moi, il n'y a pas de conflit d'intérêt, vous n'avez pas à vous déporter, vous pouvez voter.

Nous passons au vote.

*Le conseil d'administration, à l'unanimité des membres présents ou suppléés :*

- *Autorise le directeur général de l'EPA à percevoir la recette découlant de la convention de participation qui sera conclue entre l'EPA et le constructeur relativement à l'opération immobilière susmentionnée, le montant de la participation étant établi, de manière prévisionnelle, à 11 685 000 € HT, pour un programme prévisionnel de 41 000 mètres carrés de surface de plancher*
- *Autorise le directeur général de l'EPA à signer la convention de participation correspondante*

La délibération est adoptée avec cet ajustement du rapport de présentation s'agissant de la DP et mise en compatibilité du PLU.

Sarah voulait évoquer des questions diverses à la fin de ce conseil d'administration notamment sur l'actualité de l'établissement.

## **Pour information**

### **8. Questions diverses**

**Mme BELLIER.**- Un point sur les faits marquants qui sont intervenus depuis le dernier conseil d'administration.

Notre séance datait du 10 mars. Depuis, nous avons signé la promesse synallagmatique de vente du lot 3.5 bis que l'on a vu tout à l'heure dans le bilan des procédures de cessions de foncier lancées en 2020, et nous avons signé cette promesse avec Bouygues Immobilier le 31 mars dernier.

Une CCF s'est tenue sous la présidence de M. Véran le 12 avril pour autoriser le lancement de consultation de 4 lots : sur Grand Arénas, il s'agit des lots 2.4, 5.4 et 5.5, et le lot 2.5.a sur Nice Méridia. Ces lancements de consultation se feront certainement à la rentrée, sachant que comme sur Grand Arénas il y a une part importante de programmation économique, nous prévoyons -nous l'avons déjà un peu expérimenté sur le lancement du lot 2.5.b sur Méridia- de faire un appel à manifestation d'intérêt aussi bien auprès d'entreprises que d'écoles pour pouvoir recueillir leurs besoins en amont et leur proposer des solutions sur mesure avec les porteurs de projets qui seront retenus.

Le jury -nous venons de le voir- pour l'attribution du lot 3.2 sur le pôle d'échanges multimodal s'est tenu le 16 mai dernier.

Nous avons eu le plaisir d'apprendre en début d'année que nous étions retenus comme lauréats, au moins de la phase d'incubation, de la démarche France 2030 qui a été un AMI lancé dans le cadre du PIA4 Démonstrateur de la ville durable. Nous avons été retenus et le premier atelier de lancement de cette démarche avec la Banque des territoires s'est tenu le 21 juin dernier. Ils nous ont dit que notre dossier était de qualité et qu'ils remerciaient fortement le partenariat qui était fait puisque c'est une candidature que porte l'EPA en collaboration avec la Métropole et l'Université, et que c'était notamment ce partenariat fort qui était l'un des avantages concurrentiels sérieux de notre candidature.

Nous l'avons rappelé tout à l'heure, le préfet a signé il y a deux jours l'arrêté de création de la ZAC Parc Méridia qui est exécutoire demain, le temps de finaliser toutes les mesures de publicité afférentes, et nous avons eu aussi le plaisir -cela faisait un moment qu'on l'attendait, comme l'a rappelé le maire-président- de poser hier la première pierre de l'opération Joia, au sein de l'opération Méridia.

C'étaient les faits marquants depuis le dernier conseil.

**M. BUTLEN.**- Merci beaucoup pour cette actualité. Y a-t-il des questions complémentaires de la part des membres ou des non-membres du conseil d'administration ?

**M. RICHIER.** – Cela avait bien marché l'appel à projet.

**Mme BELLIER.**- C'est un peu compliqué de tenir dans la durée. On a appris du premier appel à projet, je pense que le second sera encore plus efficient.

**M. BUTLEN.**- Merci à tous, rendez-vous au prochain conseil.

*(La séance est levée à 15 heures).*

**Le 1<sup>er</sup> Vice-Président  
du Conseil d'administration,**



**Jean-Baptiste BUTLEN**

**Le Directeur  
Général,**



**Sarah BELLIER**

**DELIBERATION N°2022-016**

Approbation du procès-verbal  
du Conseil d'administration du 30 juin 2022

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,

Vu la délibération n°2018-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 12 mars 2018), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,


Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah Bellier en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,

Vu le procès-verbal de la séance du Conseil d'administration en date du 30 juin 2022,

**Le Conseil d'administration :**

- Approuve le procès-verbal de sa séance du 30 juin 2022.

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Xavier LATOUR", written over a horizontal line.

Xavier LATOUR

**DELIBERATION N°2022-017**

Approbation du bilan de la concertation Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet,  
dans le cadre de la procédure de création de la ZAC modifiée

- Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,
- Vu la délibération n°2018-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 12 mars 2018), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,
- Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah Bellier en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,
- Vu la délibération n°2015-008 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 9 juillet 2015 autorisant le Directeur Général à signer le protocole de partenariat sur le secteur des Coteaux du Var avec la Commune de Saint-Jeannet,
- Vu la délibération n°2015-020 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 17 décembre 2015 portant l'initiative de l'opération d'aménagement des Coteaux du Var à Saint-Jeannet,
- Vu la délibération n°2018-012 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 12 juillet 2018 :
- Abrogeant sa délibération n°2017-017 approuvant le bilan de la concertation du 14 décembre 2017
  - Approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la reprise de concertation,
- Vu la délibération n°2018-021 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 20 décembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC Coteaux du Var,
- Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 23 mai 2019 créant la ZAC Coteaux du Var à Saint-Jeannet

Vu la délibération n°2021-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 3 juin 2021 :

- initiant une modification de la ZAC Coteaux du Var,
- approuvant les objectifs de l'opération modifiée,
- approuvant les objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable pour l'opération modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération

Vu le rapport de présentation

Vu les débats en séance

**Considérant que**, que la ZAC Coteaux du Var a été créée par arrêté préfectoral le 23 mai 2019, prévoyant la réalisation d'environ 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements, offrant une mixité de formes urbaines (habitat intermédiaire et habitat individuel groupé) et une mixité sociale avec 33% de logement sociaux,

**Considérant que**, suite à la réalisation d'inventaires complémentaires et à l'identification de nouvelles contraintes écologiques, il a été décidé de modifier le projet et son périmètre. Ces modifications revêtent un caractère substantiel, et impliquent une reprise *ab initio* de la procédure dès la phase de concertation préalable,

**Considérant** la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2021-009 en date du 3 juin 2021 approuvant la décision d'initier une modification de la ZAC. L'opération d'aménagement modifiée envisagée a pour ambition de garantir le renforcement de l'attractivité du cadre de vie du territoire en proposant une offre résidentielle qualitative et diversifiée (33% de logements sociaux), répondant aux enjeux environnementaux du site,

**Considérant que** la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté s'est tenue du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 3 octobre 2022 conformément à la délibération n°2021-009 susvisée,

**Considérant que** la concertation a permis une large expression des avis et propositions des riverains, habitants du territoire, et associations locales, ainsi que cela est détaillé dans le bilan de la concertation (annexé à la présente délibération),

**Considérant que**, pendant les rencontres de concertation, des réponses précises ont été apportées aux préoccupations et aux demandes de précisions des participants, étayées par les résultats d'études techniques, et que les interventions ont permis de clarifier les informations sur le projet,

**Considérant que** dans le cadre de la concertation, se sont dégagés de grands enjeux pour l'aménagement du quartier qui ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du projet, s'agissant notamment de l'animation du quartier, de l'exemplarité environnementale, de la mobilité et de la qualité urbaine,

### **Le Conseil d'administration :**

- Approuve le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté modifiée Coteaux du Var à Saint-Jeannet conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme,
- Décide de poursuivre la mise en œuvre du projet et de finaliser le dossier portant sur la modification de la création de ZAC sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels qu'ils ont été présentés après avoir été enrichis par la concertation,
- Autorise le Directeur Général à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Conseil d'administration



Xavier LATOUR

S O M M A I R E

Etablissement Public.....	2
EPA Eco Vallee Plaine du Var.....	2
Affaires juridiques et légalité.....	2
Delib. 2022.014 Election President du C.A.....	2
Delib. 2022.015 designat. mbre C.A sieger en CCF.....	4
Delib. 2022.016 PV CA 30.06.2022.....	6
Delib. 2022.016 Approbation PV CA 30.06.2022.....	19
Delib. 2022.017 Approbation bilan concertation CDV.....	20

Index Alphabétique

Delib. 2022.014 Election President du C.A.....	2
Delib. 2022.015 designat. mbre C.A sieger en CCF.....	4
Delib. 2022.016 PV CA 30.06.2022.....	6
Delib. 2022.016 Approbation PV CA 30.06.2022.....	19
Delib. 2022.017 Approbation bilan concertation CDV.....	20
EPA Eco Vallee Plaine du Var.....	2
Etablissement Public.....	2