ÉCO VALLÉE
EPA PLAINE DU VAR

CONSEIL D'ADMINISTRATION
29 JUIN 2017

DELIBERATION N° 2017-008

Convention de participation au coût des équipements publics de la ZAC Grand Arénas (ilot 4.3)

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants et plus précisément son article L. 311-4 alinéa 4 qui prévoit que, lorsqu'ils n'acquièrent pas leurs terrains auprès de l'aménageur de la ZAC, les constructeurs doivent conclure une convention de participation financière précisant les conditions dans lesquelles ils participent au coût d'équipement de la zone,

Vu le décret n°2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national,

Vu le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée Plaine du Var (ci-après EPA),

Vu l'arrêté de la Ministre de l'égalité des territoires et du logement portant nomination de M. Pascal GAUTHIER en qualité de Directeur général de l'EPA Eco-Vallée Plaine du Var à compter du 2 Septembre 2013,

Vu la délibération n°2015-012 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 3 novembre 2015 adaptant le règlement intérieur du Conseil d'administration, laquelle fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur général,

Vu la délibération n°2013-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 18 mars 2013 approuvant le dossier création de la zone d'aménagement concerné (ci-après ZAC) Grand Arénas,

Vu l'arrêté de M. le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 6 août 2013 portant création de la ZAC Grand Arénas sur le territoire de la Commune de Nice ; ledit arrêt précise que les constructions et aménagements réalisés dans cette ZAC ne seront pas soumis à la part intercommunale de la taxe d'aménagement compte tenu de la prise en charge des équipements publics de la ZAC par l'aménageur ou le constructeur jusqu'à suppression de la ZAC,

Vu le rapport de présentation,

Vu la convention de participation annexée à la présente délibération,

Vu les débats en séance,

Considérant que la ZAC Grand Arénas doit permettre la réalisation d'un nouveau centre d'affaires international par la recomposition urbaine progressive du secteur et la réalisation d'un nouveau quartier de vie mixte. Ce projet contribuera au développement économique de la Métropole azuréenne tout en répondant à l'ambition de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var en termes de prise en compte de l'environnement.

Considérant que la ZAC Grand Arénas est une ZAC à maitrise foncière partielle.

Considérant que l'Etat est propriétaire d'un terrain inclus dans le périmètre de l'opération et qu'il a concédé à la société Aéroport Nice Côte d'Azur. Ce terrain est intitulé « ilot 4.3 » et est délimité conformément aux plans figurant au rapport de présentation annexé à la présente délibération.

Considérant que dans la mesure où elle n'a pas acquis son terrain de l'aménageur et qu'elle souhaite déposer une demande de permis de construire sur ce terrain portant sur la construction de 25 222 m² de surface de plancher à vocation de bureaux, logements, hôtel et commerces, la société Aéroports de la Côte d'Azur sollicite la conclusion de la convention visée à l'article L. 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme dont l'objet est de déterminer les conditions dans lesquelles la société participera au coût d'équipement de la zone.

Considérant que cette convention, annexée à la présente délibération, prévoit un montant de participation calculé sur la base du niveau d'étude actuel et des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

Considérant que le montant la participation est fixé à 5.296.620,00 euros HT.

Considérant que Lorsque le programme des équipements publics aura été approuvé par le Préfet les signataires de la convention : la société des Aéroports de la Côte d'Azur (ou toute société qui s'y sera substituée), la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA s'obligent à modifier via avenant le montant de ladite participation dans les cas suivants :

- si le montant de participation au m² était différent, en plus ou en moins de celui pris en considération au titre de la présente convention pour calculer la participation due par le Constructeur. Ce coût peut évoluer soit en fonction du programme global des constructions figurant au dossier de réalisation soit en fonction du programme des équipements publics approuvé par le Préfet et plus particulièrement de son coût complet.
- Et/ou si le permis de construire délivré au Constructeur autorisait la réalisation d'un nombre de m² de surface de plancher différent de celui mentionné ci-dessus.

Considérant que la participation sera versée en totalité en numéraires à l'EPA en tant qu'aménageur de la ZAC.

Considérant que la convention sera conclue avec le Constructeur du programme immobilier tel que décrit dans la présente délibération, c'est-à-dire la société des Aéroports de la Côte d'Azur ou toute société qui s'y substituerait en vue de porter ledit programme immobilier.

Le Conseil d'Administration :

- Approuve la convention de participation de l'article L. 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme établie dans le cadre du projet de construction de la société Aéroports de la Côte d'Azur, qui signée par la Métropole Nice Côte d'Azur, la société Aéroports de la Côte d'Azur (ou toute société qui s'y sera substituée) et l'EPA et aux termes de laquelle la participation au financement des équipements publics sera intégralement versée en numéraires par le constructeur à l'EPA en tant qu'aménageur de la zone,

- Autorise le Directeur général à signer ladite convention,

- Autorise le Directeur général, en tant que de besoin, à procéder à des adaptations non-substantielles ou d'ordre rédactionnel sur ce document.

- Autorise le Directeur général à procéder aux adaptations suivantes :

    - modifier la surface de plancher du programme immobilier à réaliser par le constructeur (en fonction de l'évolution du projet de demande de permis de construire) et à en tirer les conséquences sur le calcul de la participation au regard des modalités de calcul approuvé par la présente délibération du Conseil d'administration ;
    - modifier le nom du constructeur et ce en fonction de la ou des sociétés qui seront créée(s) pour porter le programme immobilier.

- Autorise le Directeur général de l'EPA à percevoir la recette de 5.296.620,00 euros HT due par le Constructeur dans le cadre de ladite convention de participation correspondant au montant de sa participation.

Le Président du Conseil d'Administration

Christian ESTROSI

Annexes :
- Rapport de présentation,
- Convention de participation.