

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20251107-lmc146941-DE-1-1

Date de télétransmission : 19 novembre 2025

Date de réception : 19 novembre 2025

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 7 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION N° 8

OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 12h20 le 7 novembre 2025 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

Présents : Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérald LOMBARDO, M. Kévin LUCIANO, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Françoise THOMEL, M. Jérôme VIAUD.

Excusé(s) : Mme Michèle OLIVIER, Mme Carine PAPY.

Pouvoir(s) : M. Didier CARRETERO à Mme Sophie NASICA, M. Patrick CESARI à Mme Gabrielle BINEAU, M. Eric CIOTTI à M. Xavier BECK, Mme Christelle D'INTORNI à M. Bernard ASSO, Mme Alexandra MARTIN à Mme Joëlle ARINI, M. Franck MARTIN à M. David CLARES, Mme Catherine MOREAU à Mme Françoise MONIER, Mme Valérie SERGI à M. Jean-Pierre LAFITTE, M. Philippe SOUSSI à

Mme Martine OUAKNINE, M. Auguste VEROLA à Mme Gaëlle FRONTONI.

Absent(s) : M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO.

La commission permanente,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu la délibération prise le 1er juillet 2021 par l'assemblée départementale donnant délégation à la commission permanente ;

Vu le décret du 25 mars 2007 régissant les modalités de paiement des acquisitions foncières :

- pour les acquisitions amiables, le prix d'acquisition sera payable avant l'accomplissement des formalités légales de publication si le bien est libre de toute hypothèque ou si la rédaction de l'acte est confiée à un notaire ;

- pour les acquisitions après déclaration d'utilité publique, le prix d'acquisition sera payable après publication de l'acte au fichier immobilier ;

Vu la délibération prise le 29 octobre 2010 par l'assemblée départementale décidant de renoncer à la purge préalable des droits immobiliers lorsqu'ils n'excèdent pas :

- 7 700 € dans le cadre d'acquisitions classiques ;

- 7 600 € dans le cadre d'acquisitions après déclaration d'utilité publique et pour le paiement des indemnités d'expropriation ;

Vu la délibération prise le 13 novembre 2014 par l'assemblée départementale adoptant la procédure de mise en vente de biens immobiliers du Département aux particuliers par adjudication amiable ;

Vu les avis établis par les domaines sur les opérations foncières et immobilières du Département objets du présent rapport ;

Considérant que la consultation des domaines est obligatoire pour toute cession de droits réels immobiliers dès le premier euro, pour toute acquisition amiable supérieure à 180 000 € hors droits et taxes et pour toute prise à bail dont le loyer annuel est supérieur à 24 000 € charges comprises ;

Vu la délibération prise le 6 octobre 2023 par la commission permanente approuvant le principe de la vente d'un terrain départemental au bénéfice de la SA Soditech pour la construction d'une usine dans le domaine spatial à Cannes ;

Considérant que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la basse vallée du Var identifie le secteur dit du « bec de l'Estéron », à la confluence du Var et de

l'Estéron, comme une zone stratégique pour l'alimentation future en eau potable ;

Vu la délibération prise le 14 mars 2025 par la commission permanente confiant au Syndicat mixte pour les inondations, l'aménagement et la gestion de l'eau (SMIAGE) le portage des études d'opportunité afin de préciser les enjeux techniques, règlementaires, contractuels, financiers et environnementaux du projet d'exploitation de la ressource en eau souterraine du bec de l'Estéron à Gilette, et autorisant le président à signer, au nom du Département, une convention de transfert de gestion de ces terrains au bénéfice du SMIAGE ;

Considérant les observations émises par le Préfet au titre du contrôle de légalité relatives au fondement juridique du transfert de gestion objet de cette délibération ;

Vu l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;

Vu l'acte des 13 et 21 septembre 2007 au terme duquel le Département a vendu à la Société d'économie mixte locale (SEML) Habitat 06 l'immeuble cadastré LI n°269 à Nice constituant l'ancienne caserne de gendarmerie ;

Vu la délibération prise le 19 mars 2007 par la commission permanente autorisant cette vente à la SEML Habitat 06 pour l'euro symbolique, en précisant que « cette cession de l'ancienne caserne de gendarmerie fait suite au déménagement du peloton autoroutier de la gendarmerie dans les logements récemment acquis par le Département au « 101 chemin de Crémat » à Nice, sans en prononcer le déclassement ;

Vu l'acte des 18 et 22 juin 2007 au terme duquel le Département a vendu à la SEML Habitat 06 l'immeuble cadastré DI n°256 à Cannes constituant le terrain d'assiette de l'ancien collège des Clémentines ;

Vu la délibération prise le 19 février 2007 par la commission permanente autorisant cette vente à la SEML Habitat 06 pour l'euro symbolique, en précisant qu'il s'agit du terrain d'assiette d'un ancien collège, sans en prononcer le déclassement ;

Considérant que ces délibérations des 19 février et 19 mars 2007 prennent donc acte de la désaffection des locaux cédés mais qu'elles n'en prononcent pas le déclassement ;

Vu les dispositions du code de la commande publique, notamment ses articles L. 2171-1 et L. 2171-3 ;

Vu l'acte du 20 janvier 2022 reçu par Me Ploton, notaire associée à Cannes, au terme duquel le Département des Alpes-Maritimes a vendu au SYMISA les parcelles cadastrées à Biot AE n°354, 355, 364, 418 et 420 pour une superficie de 15 343 m² afin d'y construire un pôle Innovation, baptisé depuis « Pôle Alpha » ;

Considérant que cette vente a été conclue moyennant le prix de 3 855 000 € HT avec la possibilité pour le Département de percevoir l'intégralité du montant de la vente HT ou le paiement partiel par dation au travers de la remise de locaux bruts d'une superficie de 1 000 m² environ avec les réseaux et parkings ;

Vu la délibération prise le 14 mars 2025 par la commission permanente décident notamment :

- d'opter comme le prévoit l'acte de cession du 20 janvier 2022 par le Département au SYMISA des terrains nécessaires à la construction du pôle Innovation, désormais dénommé pôle Alpha, à Biot, pour le paiement partiel du prix de vente du terrain par dation d'un volume d'environ 1 000 m²
- d'approuver les termes de la convention avec le SYMISA concernant l'aménagement des locaux bruts destinés à lui être cédés par dation, ladite convention, signée le 28 avril 2025 prévoyant un coût de l'aménagement des locaux bruts de 567 185,45 € HT soit 680 622,54 € TTC ;

Considérant que le prix de revient des locaux bruts d'une superficie de 1 000 m² environ avec les réseaux et parkings est de 3 855 000 € HT ;

Considérant que des travaux d'aménagements supplémentaires doivent être effectués et qu'il convient donc de signer un avenant à la convention précitée signée le 28 avril 2025 ;

Vu le rapport de son président, complété d'une note au rapporteur, proposant dans le cadre d'opérations d'aménagement menées par le Département la réalisation de :

- 13 acquisitions dont 1 par dation en paiement ;
- 5 ventes dont 2 avec constitution de servitude ;
- 1 constitution de servitude à titre gratuit ;
- 1 retrait partiel d'une délibération ;
- 2 déclassements rétroactifs ;
- 1 avenant à une convention d'aménagement de locaux bruts ;

Après avoir recueilli l'avis favorable de la commission Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Au titre des acquisitions foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale située :
 - le long de la RD 2562 à Peymeinade, au droit de la propriété du syndicat des copropriétaires de la copropriété « Les Mas du Moulin-Hameau de Peymeinade » ;
 - le long de la RD 6185 à Grasse : au droit de la propriété de Mme D. veuve M. ;
- de donner un avis favorable aux acquisitions justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - la RD 109 à Pégomas : acquisition à l'euro symbolique de 58 m² de M. C. ;
 - la RD 109 à Pégomas : acquisition à l'euro symbolique de 105 m² de

l’indivision R. et C. ;

- la RD 2562 à Peymeinade : échange foncier sans soulte comprenant la cession de 347 m² et l’acquisition de 34 m² auprès du syndicat des copropriétaires de la copropriété « Les Mas du Moulin-Hameau de Peymeinade » représenté par le syndic ;
 - la RD 22 à Sainte-Agnès : acquisition de 173 m² de Madame C. au prix de 3 230 € ;
 - la RD 6202 à Touët-sur-Var : acquisition à l’euro symbolique de 24 m² de l’indivision D. ;
 - la RD 13 à Cabris : acquisition à l’euro symbolique de 62 m² de M. et Mme B. ;
 - la RD 13 à Cabris : acquisition à l’euro symbolique de 19 m² de M. et Mme EA. ;
 - la RD 2562 à Grasse : acquisition l’euro symbolique de 90 m² de la SAS « Vallauri » représentée par M. P. ;
 - la RD 6185 à Grasse : échange foncier sans soulte comprenant la cession de 372 m² et l’acquisition de 582 m² de Mme D. veuve M. ;
 - la RD 6185 à Grasse : acquisition de 14 m² de l’indivision G. au prix de 280 € ;
 - la RD 6185 à Grasse : acquisition de 182 m² de Mme B. au prix de 3 640 € ;
 - la RD 6204 à Tende : acquisition à l’euro symbolique de 3 969 m² et de 3 lots volumes d’une base de 47 m², 390 m² et 26 m² de SA Electricité de France ;
- d’autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- de prélever les crédits nécessaires sur les programmes « Aménagement du territoire et du cadre de vie » et « Points noirs » du budget départemental ;

2°) Au titre des ventes foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer ensuite le déclassement d’une partie du domaine public de voirie départementale située :
- le long de la RD 6107 à Vallauris au droit de la propriété du syndicat des copropriétaires de la copropriété « Bastides de la Mer » ;
 - emprises d’une superficie de 644 m² sur les parcelles cadastrées AR 78, 79, 80, 320 et 321 à Cagnes-sur-Mer, étant précisé que ces emprises n’ont jamais été matériellement affectée à la voirie ;

- de donner un avis favorable aux ventes détaillées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - la piste du Mont Vial à Toudon : rétrocession à titre gratuit de 24 m² à M. et Mme DFG par suite d'un jugement d'expropriation du 3 avril 2025 ;
 - des terrains à Saint-Martin-Vésubie : cession de 246 m² avec constitution d'une servitude de passage sur une partie des parcelles cédées sur une longueur de 42 mètres environ et 5 mètres de largeur à la Métropole Nice Côte d'Azur au prix de 3 770 € ;
 - la RD 6107 à Vallauris : cession de 106 m² au syndicat des copropriétaires de la copropriété « Bastides de la Mer » au prix de 4 000 € ;
 - des terrains départementaux à Cannes : cession d'environ 8 318 m² à la SA Soditech ou toute filiale s'y substituant pour 1 429 000 € en précisant notamment :
 - que ce prix correspond à une première phase de travaux ;
 - qu'une servitude non aedificandi sera créée au bénéfice du Département sur la partie non bâtie qui pourra faire l'objet d'une seconde phase ;
 - que si cette seconde phase était mise en œuvre, un complément de prix évalué par les domaines à 770 000 €, révisable selon l'indice du coût de la construction, serait versé au Département ;
 - des terrains départementaux à Cagnes-sur-Mer : cession de 644 m² à l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur pour 436 000 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur les programmes « Bâtiments sièges et autres » et « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget départemental ;

3°) Au titre de la constitution de servitude :

- de donner un avis favorable à la constitution d'une servitude de passage à titre gratuit au profit du domaine public routier départemental, RD 635, sur la parcelle cadastrée AP n° 45, fonds servant appartenant à la commune de Valbonne pour l'entretien de l'ouvrage de la Valmasque, à Valbonne, sur une longueur de 50 mètres environ et 5 mètres de largeur, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs correspondants et tous documents y afférent ;

4°) Au titre de l'étude des ressources en eau sur le bec de l'Esteron :

- de rapporter les dispositions du point 5°) de la délibération n°16 prise le 14 mars 2025 par la commission permanente relatives au transfert de gestion du

domaine public des terrains départementaux du bec de l'Estéron au bénéfice du Syndicat mixte pour les inondations, l'aménagement et la gestion de l'eau (SMIAGE) ;

5°) Au titre des déclassements rétroactifs :

- d'approuver le déclassement rétroactif de la propriété cadastrée LI n°269 à Nice, constituant l'ancienne caserne de gendarmerie cédée, par acte en date des 13 et 21 septembre 2007 à la Société d'économie mixte locale (SEML) Habitat 06, dont la désaffectation a été actée par délibération prise le 19 mars 2007 par la commission permanente ;
- de préciser que ce déclassement est intervenu à la date de ladite délibération soit le 19 mars 2007 ;
- d'approuver le déclassement rétroactif de la propriété cadastrée DI n°256 à Cannes, cédée par acte des 18 et 22 juin 2007 à la SEML Habitat 06, dont la désaffectation a été actée par délibération prise le 19 février 2007 par la commission permanente ;
- de préciser que ce déclassement est intervenu à la date de ladite délibération soit le 19 février 2007 ;

6°) Au titre de la construction du pôle Alpha par le SYMISA :

- d'approuver l'acquisition via une dation en paiement d'un ou de plusieurs volumes immobiliers de locaux bruts d'une superficie de 1000 m² environ avec les réseaux et parkings, se trouvant sur les parcelles AE n°354, 355, 364, 418 et 420 à Biot auprès du SYMISA, pour une valeur de 3 855 000 € HT à confirmer par France domaine ;
- de prendre acte que le montant de la TVA à hauteur de 771 000 € devra par ailleurs être versé par le Département et que l'acquisition du volume immobilier en parking pourra être réalisé en indivision ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, cet acte ainsi que l'ensemble des documents afférents ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention signée le 28 avril 2025 avec le SYMISA concernant l'aménagement des locaux bruts destinés à lui être cédés par dation, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit avenant prévoyant un coût de l'aménagement supplémentaire des locaux bruts de 465 243,32 € HT soit 558 291,98 € TTC ;
- de préciser que le règlement des prestations du SYMISA par le Département des Alpes-Maritimes se fera selon les termes de l'acte de dation à intervenir par le SYMISA au profit du Département du volume d'environ 1 000 m² environ avec les réseaux et parkings ;

- de prélever les crédits nécessaires sur le programme « Bâtiments sièges et autres » du budget départemental.

Pour(s) : 50

Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Didier CARRETERO, M. Patrick CESARI, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. Eric CIOTTI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérald LOMBARDO, M. Kévin LUCIANO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

Contre(s) : 0

Abstention(s) : 0

Déport(s) :

Signé

**Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental**

AVENANT n°1
CONVENTION
AMÉNAGEMENT DES LOCAUX BRUTS DU POLE INNOVATION À BIOT

ENTRE :

Le Syndicat Mixte Sophia Antipolis, par abréviation « SYMISA », syndicat mixte ouvert, identifiée au SIREN sous le numéro 250600012, Etablissement public à caractère administratif dont le siège est à VALBONNE (06560), 449 route des Crêtes - les Genets)

D'UNE PART,

ET

Le Département des Alpes-Maritimes identifié au SIREN sous le numéro 220600019, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à NICE (06000) au centre administratif départemental situé 147 boulevard du Mercantour BP3007, 06201 Nice cedex 03

D'AUTRE PART,

Ci-après désigné « les Parties »

PREAMBULE :

Pour rappel, par Acte d'engagement du 18/10/2022, le SYMISA a conclu un marché global de performance marché n°2021_012S au sens des articles L. 2171-1 et L. 2171-3 du Code de la commande publique avec un groupement conjoint avec mandataire solidaire, la société GCC, en vue de la construction et l'exploitation-maintenance d'un Pôle Innovation à Biot appelé « *Pôle ALPHA* » sur les parcelles vendues par le Conseil département des Alpes maritimes par acte de vente du 20/01/2022.

Le marché prévoit une tranche ferme et une tranche optionnelle.

Le tranche ferme est décomposée en 3 phases comme suit :

La phase 1 : Conception comprend les missions d'études suivantes :

- Etudes APS (offre retenue)
- Autorisations administratives
- Etudes APD
- Etudes de Projet

La phase 2 : Réalisation comprend les missions suivantes :

- Etudes d'exécution (EXE) et études de synthèse y compris gestion de la cellule de synthèse (SYN)
- VISA
- Travaux de réalisation de l'ouvrage
- Direction de l'exécution des travaux (DET)
- OPC/Organisation du chantier
- Assistance à la réception des travaux (AOR)
- Formalisation du DOE et DEM

La phase 3 : Exploitation- maintenance comprend les missions suivantes :

- L'exploitation, la maintenance (P2) et le gros entretien-renouvellement (P3) des équipements et installations techniques participant aux performances ;
- La garantie contractuelle d'un niveau de performance mise en œuvre et contrôlée dans le cadre d'un plan de Mesures et Vérification (M&V) pour la performance énergétique, et d'autres méthodes de vérification sur les autres performances ;
- La sensibilisation et l'association du personnel technique à la démarche de performance.

La tranche optionnelle comprend les Aménagements des locaux Bruts pour un montant de **567 185,45 euros HT**.

L'avenant n°1 du 23/07/2024 modifiant l'article 1.2 du CCAP prévoit un affermissemement de la tranche optionnelle « *dans un délai maximum de 28 mois à compter de la notification de l'ordre de service valant commencement d'exécution de la tranche ferme* ».

Le SYMISA a affermi la tranche optionnelle du marché global de performance.

La convention du **28/04/2025** entre le SYMISA et le CD06 a fixé les engagements réciproques des Parties pour l'aménagement par le SYMISA des locaux bruts du pôle Alpha du Département des Alpes-Maritimes.

Dans le cadre de l'exécution des travaux, des plus-values et moins-values ont été définies d'un commun accord entre le SYMISA et le titulaire. Ces prestations complémentaires ont pour la plupart déjà fait l'objet d'un Ordre de Service pour un montant total de 1 462 142,30 € HT.

L'avenant n°2 du **XXXX**/2025 au marché global de performance n°2021_012S, relatif à la construction du pôle innovation porte notamment sur ces travaux supplémentaires.

Une partie de ces travaux supplémentaires sont afférents à l'aménagement des locaux bruts de la tranche optionnelle.

Ils sont définis dans le devis du groupement pour un montant global de 465 243,32 euros HT soit 558 291,98 euros TTC (**ANNEXE 1**).

L'article 5 de la convention stipule qu'*« En cas de dépassement du montant de la tranche optionnelle tel que visé à l'article 1^{er} de la présente convention, les Parties conviennent expressément de la signature d'un avenant. »*.

L'objet du présent avenant est donc de formaliser, conformément à l'article 5 de la convention l'augmentation du montant de la tranche optionnelle et des travaux supplémentaires.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1^{er} - Objet de l'avenant

L'article 5 – Coût de l'aménagement est désormais rédigé comme suit :

*« Le coût de l'aménagement des locaux bruts est fixé dans la partie la tranche optionnelle de l'acte d'engagement du marché global de performance pour la construction du pôle Innovation soit **567 185,45 euros HT** soit 680 622,54 euros TTC.*

*Par avenant n°2 du **XXX**/2025, le montant de la tranche optionnelle a été augmenté de **465 243,32 euros HT** soit 558 291,98 euros TTC selon le devis du titulaire du marché (ANNEXE 1).*

Le montant total des travaux d'aménagement des locaux brut objet de la tranche optionnelle et de la présente convention est de 1 032 428,77 euros HT soit 1 238 914,52 euros TTC.

En cas de dépassement du montant de la tranche optionnelle tel que visé à l'article 1^{er} de la présente convention, les Parties conviennent expressément de la signature d'un avenant. »

Article 2 – Règlement

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Article 3 – Date d'effet de l'avenant

Le présent avenant prendra effet à la signature par le SYMISA et le Département des Alpes-Maritimes.

ANNEXE 1 : Devis n°14Bis GCC

Pour le Département des Alpes-Maritimes

Pour le SYMISA

Liste des annexes :

- Annexe 1.** Acte d'engagement du marché global de performance signé par le SYMISA avec le Groupement GCC
- Annexe 2.** Acte de vente du 20/01/2022
- Annexe 3.** Courrier du 07/03/2025 DGS, Département des Alpes-Maritimes