CONSEIL D'ADMINISTRATION
02 OCTOBRE 2017

DELIBERATION N° 2017-009

Déménagement du MIN et devenir des terrains libérés

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 Éco-Vallée Plaine du Var,

Vu l'arrêté de Monsieur le Ministre de la cohésion des territoires en date du 30 août 2017 portant nomination de Monsieur Olivier SASSI en qualité de Directeur Général de l'EPA Eco-vallée Plaine du Var à compter du 1er septembre 2017,

Vu la délibération n°2015-012 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 3 novembre 2015 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'Administration, lequel fixe les attributions du Conseil d'Administration et celles du Directeur Général,

Vu les débats en séance,

Le Conseil d'Administration prend acte de la position exprimée par la Métropole Nice Côte d'Azur qui :

- confirme qu'il n'a jamais été question de réaliser un centre commercial sur le Grand Arénas et plus particulièrement dans le cadre du programme immobilier d'accompagnement du parc des expositions,
- réitère que la programmation commerciale du secteur sera raisonnable et répondra aux besoins générés par la fréquentation du site notamment en y installant par exemple une halle gourmande laissant une large place aux commerçants niçois,
- inscrira ces principes dans le PLUM par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation "commerces". Cette orientation réaffirmera la priorité au renforcement des commerces de centres-villes,
- rappelle avoir engagé une procédure de partenariat public privé en vue de réaliser un Marché d'intérêt national modernisé et performant à La Baronne, procédure qui est au stade du dialogue compétitif avec une signature du contrat prévue en juillet 2018,
- demande le déménagement du CREAT et la cession du terrain dans les meilleurs délais, afin de sécuriser le calendrier de réalisation du projet et les financements associés.

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26

Le Conseil d'Administration prend acte de la position exprimée par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes qui :

- refuse de voir se développer un centre commercial sur le Grand Arénas,
- souhaite que la programmation commerciale du secteur réponde uniquement aux besoins générés par la fréquentation du site, que cette offre nouvelle soit quantitativement évaluée, qu'elle soit livrée au fur et à mesure de la réalisation du quartier, notamment pour la partie de l'offre liée à la fréquentation du parc des expositions qui ne pourra être mise en service qu'après la réalisation de cet équipement,
- fait preuve d'une grande vigilance en matière de développement commercial, notamment vis-à-vis de l'impact des projets sur les commerces de centres-villes et sur l'activité des centres commerciaux existants,
- soutient la réalisation d'un nouveau MIN à la Baronne, et mettra en œuvre l'ensemble des actions relevant de sa responsabilité dans les semaines à venir (conversion du bail emphytéotique en convention d'occupation précaire, démarrage des travaux de réalisation du CREAM, autorisation à l'EPA d'engager les travaux de démolition et d'aménagement de l'accès au futur CREAM, etc.).

Le Conseil d'Administration prend acte de la position exprimée par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes qui :

- constate que des zones d'activités commerciales importantes ont récemment émergé à l'ouest du département où existait déjà une offre conséquente, légitimant de fait un débat sur la question de l'excès de zones commerciales dans les Alpes-Maritimes,
- précise que cette analyse l'a déjà conduit à n'accepter sur l'ouest du département que des extensions limitées,
- ajoute que ce raisonnement peut être discuté dans le périmètre de l'opération d'intérêt national où des surfaces commerciales devront être ouvertes pour :
    - subvenir aux besoins quotidiens des habitants qui viendront résider dans les nombreux logements à réaliser,
    - répondre à la demande générée par la fréquentation des nouveaux équipements qui y seront implantés, tels que le parc des expositions ou le pôle d'échanges multimodal,
    - mener une politique progressive de regroupement des surfaces commerciales qui sont, pour une part d'entre elles, aujourd'hui dispersées de façon désordonnée sur la plaine,
- considère que, plus spécifiquement sur le quartier du Grand Arénas, une offre commerciale de l'ordre de 10 000 m² de surface de vente supplémentaires soumise à autorisation préfectorale est de nature à répondre aux besoins générés par la fréquentation du quartier, sans déstabiliser le commerce de centre-ville ou les centres commerciaux environnants,
- fera preuve d'une très grande vigilance à ce que ces principes soient respectés dans les CDAC à venir.

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26

Sur cette base, le Conseil d'Administration décide de :

- réaffirmer qu'il n'est pas question de réaliser de centre commercial sur les emprises libérées par le MIN et confirmer que les surfaces commerciales supplémentaires répondront de manière proportionnée, par le biais de plusieurs unités commerciales de taille raisonnable, aux besoins générés par la fréquentation du quartier, en complémentarité avec les centres commerciaux environnants et les commerces de centre-ville. Conformément à ce qui est habituellement fait par l'EPA, cette complémentarité sera exprimée dans les cahiers des charges de cessions foncières afin de s'assurer que l'offre commerciale proposée répond aux objectifs,
- réaffirmer comme une priorité la construction du parc des expositions (PEX) et demander aux partenaires de mettre en place les actions nécessaires à la réalisation de ce projet,
- souscrire à l'objectif défini en parfait accord entre M. le Préfet des Alpes-Maritimes et la Métropole Nice Côte d'azur, entendu comme un plafond, qui consiste à définir l'offre commerciale à réaliser sur la ZAC (terrains libérés par le MIN) comme un volume de 10 000 m² de nouvelles surfaces de vente soumises à autorisation,
- veiller à ce que cette offre soit réalisée au fur et à mesure de la réalisation du projet, notamment pour la livraison des surfaces commerciales dédiées aux congressistes qui sera concomitante à l'ouverture du PEX.

Le Conseil d'Administration charge le directeur général de mettre en œuvre ces orientations.

Le Président du Conseil d'Administration

Christian ESTROSI

Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26