

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205

06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	56	19

N° de la séance : 21

Objet de la délibération: Direction
Aménagement Environnement - ZAC des
Clausonnes sise à Valbonne - Compte
rendu annuel 2016 d'activités de la
concession d'aménagement

- Original
- Expédition certifiée conforme à
l'original

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2017.120

Date de la convocation :

Le 03/10/2017

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **20 OCT. 2017**

de la réception s/Préfecture
en date du **20 OCT. 2017**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 09 octobre 2017

L'an deux mil dix-sept et le 09 octobre à 17h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de octobre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Marie BENASSAYAG, Elisabeth JANIN, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Albert CALAMUSO, Patrick CHAGNEAU, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Eric DUPLAY, Serge AMAR, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Michel BERTRAND, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Matthieu GILLI

PROCURATIONS :

Marc DAUNIS à Christophe ETORE, Richard THIERY à Gérald LOMBARDO, René TRASTOUR à Jean-Paul ARNAUD, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Michel VIANO à Henri GANNARD

ABSENTS :

Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Angèle MURATORI, Anne-Marie BOUSQUET, Cléa PUGNAIRE, Anne-Marie DUMONT, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Abderrazak SALOUH, Anne CHEVALIER, Khéra BADAOU, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Matthieu GILLI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

En application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L300-4 du Code de l'urbanisme, la Commune de Valbonne Sophia Antipolis a conclu avec la SPL SOPHIA un contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la « ZAC des Clausonnes », signé le 20 novembre 2012, transmis au représentant de l'Etat le 21 novembre 2012 et notifié à la SPL SOPHIA le 10 décembre 2012.

Il est précisé que la Commune de Valbonne Sophia Antipolis exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services sur l'aménageur SPL SOPHIA qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle et les autres personnes publiques qui la composent, comme le prévoit l'article L300-5-2 du code de l'urbanisme.

L'aménagement du secteur des Clausonnes a été identifié en tant qu'enjeu de développement économique majeur dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), dans le Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme Commercial (SDUC) approuvé par le Conseil communautaire de la CASA le 26 février 2007 ainsi qu'au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valbonne.

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a Déclaré d'Utilité Publique (DUP) l'opération des Clausonnes par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013, mettant en compatibilité le PLU communal et déclarant les terrains communaux cessibles.

L'ordonnance d'expropriation a été prononcée par la Juridiction de l'expropriation le 10 février 2015.

Localisé à l'entrée du parc d'activités de Sophia Antipolis, le secteur des Clausonnes constitue la porte principale d'entrée de la Commune. D'une superficie de 40 hectares, il recouvre un enjeu communal prioritaire mais il présente aussi un potentiel pour soutenir et accompagner à l'échelle de l'agglomération, voire de l'ensemble du territoire départemental, l'activité économique générée par Sophia Antipolis.

S'y côtoient sans réelle lisibilité des activités artisanales, semi-industrielles, des commerces, une exploitation agricole, un hameau de logements et des terrains en friches, le secteur représentant de ce fait un aspect hétérogène et souvent fortement dégradé.

La ZAC des Clausonnes prévoit la réalisation d'un programme d'environ 150 000 m² de surface de plancher, ainsi décomposé :

- Secteur 1, pour environ 100 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - > 30 000 m² de surface de plancher environ de bureaux, services publics et équipements collectifs ;
 - > 10 000 m² environ d'hôtellerie en adéquation avec le programme ;
 - > 60 000 m² environ de commerces ;
 - > un hameau existant.
- Secteur 2, pour environ 50 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - > des bureaux pour 25 000 m² de surface de plancher environ ;
 - > des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² de surface de plancher environ permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site.

Le Contrat de prestations intégrées (CPI) de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes par la Commune de Valbonne Sophia Antipolis à la SPL SOPHIA a été signé le 20 novembre 2012 et notifié à la SPL SOPHIA le 10 décembre 2012.

En application de l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), dans sa rédaction issue de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est compétente de plein droit, à compter du 1er janvier 2017, pour toute zone d'activité économique.

Par délibération du Conseil Communautaire n°CC.2016.146 du 24 octobre 2016, la CASA s'est dotée de plein droit, de la compétence prévue à l'article L 5216-5 du CGCT et modifie en conséquence ses statuts.

Ce transfert de compétence à la CASA a emporté transfert de plein droit, du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes de la SPL SOPHIA à la CASA. La Commune de Valbonne a perdu sa compétence au profit de la CASA à compter du 1^{er} janvier 2017. La ZAC perdure mais relève de la compétence d'une autre personne publique que celle qui l'a initiée et créée. Si elle a besoin d'évoluer, la CASA se substituera à la Commune de Valbonne pour les décisions y relatives.

Il est précisé que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) représentée par son administratrice à la SPL SOPHIA désignée par le Conseil communautaire, exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services sur l'aménageur SPL SOPHIA qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle et les autres personnes publiques qui la composent, comme le prévoit l'article L300-5-2 du Code de l'urbanisme.

L'avenant n°3 au CPI de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Clausonnes a pour objet d'acter le transfert dudit contrat de concession d'aménagement conclu initialement entre la commune de Valbonne et la SPL SOPHIA, à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), qui se substitue dans les droits et obligations de la commune de Valbonne dans le CPI de concession d'aménagement. Approuvé par les organes délibérants de la CASA, de la commune de Valbonne et par le Conseil d'administration de la société, il a été signé le 30 janvier 2017, visé par Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse le 31 janvier 2017 et notifié par la CASA à la SPL SOPHIA le 31 janvier 2017.

Les engagements pris par la SPL SOPHIA envers les tiers au titre de CPI de concession d'aménagement et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Le contrat de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes stipule dans son article 17 intitulé « Comptabilité - Compte-rendu annuel » que : « Pour permettre à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL SOPHIA doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

« 17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL SOPHIA adresse chaque année à la Collectivité, avant le 1er juin, pour examen et approbation un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,*
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,*
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.2 et 12.1 ci-avant,*
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,*
- 5°/ le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5,*

6°/ le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

17.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par la SPL SOPHIA, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par la SPL SOPHIA pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.»

Par ailleurs, l'article L.1524-3 du Code général des collectivités territoriales prévoit la production chaque année d'un rapport spécial sur les conditions d'exercice de prérogatives de puissance publique pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, qui est présenté à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement et est adressé au représentant de l'Etat. Ces éléments sont intégrés dans le Compte-rendu annuel de la concession d'Aménagement (CRAC) 2016 ci-joint.

Le CRAC de la ZAC des Clausonnes a été approuvé par le Conseil d'administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 3 avril 2017.

Par conséquent, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le compte-rendu annuel 2016 de la concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes sise à Valbonne Sophia Antipolis, joint en annexe.

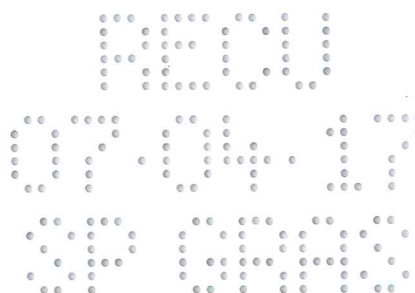
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, APPROUVE le compte-rendu annuel 2016 de la concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes sise à Valbonne Sophia Antipolis, joint en annexe.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 09 octobre 2017
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

SPL SOPHIA (Société d'Aménagement, de construction et de gestion d'équipements SOPHIA)
 Société Publique Locale au capital de 230 400 €uros
 Siège social : Mairie de Valbonne
 1 Place de l'Hôtel de Ville – CS 20297 VALBONNE
 06905 SOPHIA ANTIPOLIS Cedex



COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES CLAUSONNES A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS 2016

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE.....	2
1. MISSIONS ET ORGANISATION GENERALE	4
1.1 Missions du concessionnaire :	4
1.2 Organisation générale avec le nouveau concédant CASA :.....	6
a) Au niveau opérationnel,.....	6
b) Au niveau structurel,.....	7
c) Les comptes de la SPL SOPHIA font l'objet d'une certification par le commissaire aux comptes.....	7
2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	8
3. EVOLUTION DE L'OPERATION ET ACTIVITE 2016.....	27
4. BILAN INITIAL D'OPERATION :	49
4.1 Bilan prévisionnel global actualisé.....	52
4.2 Plan global de trésorerie actualisé de l'opération.....	52
4.3 Tableau des promesses de vente, acquisitions et cessions immobilières	54
4.4 Note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération en 2016 comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir	57
4.5 Bilan de la mise en œuvre de la convention d'avance	58
5- DEPENSES ET RECETTES D'OPERATION CUMULEES AU 31 DECEMBRE 2016	60
6- RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS :	61
7- CONJONCTURE.....	61

INTRODUCTION GENERALE

L'aménagement du secteur des Clausonnes a été identifié en tant qu'enjeu de développement économique majeur dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), dans le Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme Commercial (SDUC) approuvé par le Conseil communautaire de la CASA le 26 février 2007 ainsi qu'au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valbonne.

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a Déclaré d'Utilité Publique (DUP) l'opération des Clausonnes par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013, mettant en compatibilité le PLU communal et déclarant les terrains communaux cessibles.

L'ordonnance d'expropriation a été prononcée par la Juridiction de l'expropriation le 10 février 2015.

Localisé à l'entrée du parc d'activités de Sophia Antipolis, le secteur des Clausonnes constitue la porte principale d'entrée de la Commune. D'une superficie de 40 ha hectares, il recouvre un enjeu communal prioritaire mais il présente aussi un potentiel pour soutenir et accompagner à l'échelle de l'agglomération, voire de l'ensemble du territoire départemental, l'activité économique générée par Sophia Antipolis.

S'y côtoient sans réelle lisibilité des activités artisanales, semi-industrielles, des commerces, une exploitation agricole, un hameau de logements et des terrains en friches, le secteur représentant de ce fait un aspect hétérogène et souvent fortement dégradé.

La ZAC des Clausonnes prévoit la réalisation d'un programme d'environ 150 000 m² de surface de plancher, ainsi décomposé :

- Secteur 1, pour environ 100 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - 30 000 m² de surface de plancher environ de bureaux, services publics et équipements collectifs ;
 - 10 000 m² environ d'hôtellerie en adéquation avec le programme ;
 - 60 000 m² environ de commerces;
 - un hameau existant.
- Secteur 2, pour environ 50 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - des bureaux pour 25 000 m² de surface de plancher environ ;
 - des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² de surface de plancher environ permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site.

Le contrat de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes stipule dans son article 17 intitulé « Comptabilité- Compte-rendu annuel » que : « Pour permettre à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL SOPHIA doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL SOPHIA adresse chaque année à la Collectivité, avant le 1er juin, pour examen et approbation un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,*
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,*
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.5.2 et 12.1 ci-avant,*
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,*

5°/ le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5,
6°/ le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

17.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par la SPL SOPHIA, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par la SPL SOPHIA pour cette modification sont imputés au compte de l'opération. »

Par ailleurs, l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales prévoit la production chaque année d'un rapport spécial sur les conditions d'exercice de prérogatives de puissance publique pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement, qui est présenté à l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement et est adressé au représentant de l'Etat. Ces éléments sont intégrés dans le CRAC 2016 ci-joint.

Le Contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes par la Commune de Valbonne Sophia Antipolis à la SPL SOPHIA a été signé le 20 novembre 2012 et notifié à la SPL SOPHIA le 10 décembre 2012.

En application de l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), dans sa rédaction issue de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est compétente de plein droit, à compter du 1er janvier 2017, pour toute zone d'activité économique.

Par délibération du Conseil Communautaire du 24 octobre 2016, la CASA s'est dotée de plein droit, de la compétence prévue à l'article L 5216-5 du CGCT et modifie en conséquence ses statuts.

Ce transfert de compétence à la CASA a emporté transfert de plein droit, du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes de la SPL SOPHIA à la CASA. La Commune de Valbonne a perdu sa compétence au profit de la CASA à compter du 1er janvier 2017. La ZAC perdure mais relève de la compétence d'une autre personne publique que celle qui l'a initiée et créée. Si elle a besoin d'évoluer, la CASA se substituera à la Commune de Valbonne pour les décisions y relatives.

Il est précisé que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) représentée par son administratrice à la SPL SOPHIA désignée par le Conseil communautaire, exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services sur l'aménageur SPL SOPHIA qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle et les autres personnes publiques qui la composent, comme le prévoit l'article L300-5-2 du code de l'urbanisme.

L'avenant n° 3 au CPI de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Clausonnes a pour objet d'acter le transfert dudit contrat de concession d'aménagement conclu initialement entre la commune de Valbonne et la SPL SOPHIA, à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), qui se substitue dans les droits et obligations de la commune de Valbonne dans le CPI de concession d'aménagement. Approuvé par les organes délibérants de la CASA, de la commune de Valbonne et par le Conseil d'administration de la société, il a été signé le 30 janvier 2017, visé par Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse le 31 janvier 2017 et notifié par la CASA à la SPL SOPHIA le 31 janvier 2017.

Pour l'exécution de la présente concession, la CASA a désigné son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la CASA sur les acquisitions, avant-projets

et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains.

Les engagements pris par la SPL SOPHIA envers les tiers au titre de CPI de concession d'aménagement et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

1. MISSIONS ET ORGANISATION GENERALE

1.1 Missions du concessionnaire :

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en sa qualité d'actionnaire de la SPL SOPHIA exerce sur celle-ci un contrôle analogue à celui mis en place pour ses propres services, et notamment :

- au niveau structurel en prenant part au Conseil d'Administration, aux Assemblées générales, au Comité permanent stratégique et de contrôle, à la Commission d'appel d'offres et d'achat de la Société,
- au niveau opérationnel en définissant le programme et en décidant des conditions financières, techniques et administratives dans lesquelles l'opération d'aménagement est réalisée. Un comité de pilotage opérationnel est conduit par la CASA.

Ainsi, la SPL SOPHIA intervient dans le cadre du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement au nom et pour le compte de la commune de Valbonne, dans le respect des conditions générales d'intervention pour ses actionnaires telles qu'elles sont définies par le règlement intérieur sur les modalités de contrôle analogue adopté par le Conseil d'Administration de la Société le 23 mai 2012 et actualisé par le Conseil d'Administration du 03 novembre 2014 ainsi que dans sa séance du 30 novembre 2015 avec l'entrée au capital social de Biot.

Par délibération n° 7916 en date du 19 octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé la Charte de développement durable de la ZAC des Clausonnes.

La SPL SOPHIA a reçu pour la Charte de développement durable de la ZAC des Clausonnes en 2012 le trophée de l'innovation attribué par la Fédération des Entreprises Publiques Locales de Provence Alpes Côte d'Azur.

Le contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes et la Charte de développement durable de la ZAC des Clausonnes ont été approuvés par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA dans sa séance du 15 octobre 2012, procès-verbal visé par la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Grasse le 09 novembre 2012.

Le contrat de prestations intégrées a ainsi été signé le 20 novembre 2012, transmis au représentant de l'Etat le 21 novembre 2012 et notifié à la SPL SOPHIA le 10 décembre 2012.

En application du contrat de prestations intégrées et par délibérations n° 7903 du 28 septembre 2012 et n° 7917 du 19 octobre 2012, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé l'apport de terrains communaux en nature au bénéfice de l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, à la SPL SOPHIA.

En application du contrat de prestations intégrées et par délibération n° 7996 du 29 mars 2013, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé la convention d'avance de trésorerie au bénéfice de l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, à la SPL SOPHIA.

Ainsi, les missions générales d'exécution de la concession d'aménagement sont les suivantes :

- a) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ainsi que

ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

- b) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - Les études opérationnelles à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - Par ailleurs, la SPL SOPHIA pourra en tant que de besoin être associée aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- d) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement intégrés au programme de l'opération précisé au CPI.
- e) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité, aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- f) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même code.
- g) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la commune de Valbonne sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au CPI pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

Par délibération du 04 novembre 2013, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé l'avenant n°1 au contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement.

Par délibération du 24 février 2016, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé l'avenant n°2 au contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement :

Le sous-article 20.2 de l'article 20 du Contrat de Prestations Intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes est modifié comme suit :

« **20.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement la SPL Sophia pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- pour l'année 2013, 130 000 € HT
- pour l'année 2014, 115 000 € HT
- pour l'année 2015, 80 000 € HT
- Une rémunération forfaitaire annuelle pour l'année 2016 d'un montant de 250 000 € HT qui sera déduite de la rémunération globale au regard de l'application des pourcentages des événements ci-dessous et de l'avancement de l'opération.
 - Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 3% des dépenses d'acquisition TTC en ce compris les frais ;
 - Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 3.6% des dépenses HT de travaux ;
 - Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers 5 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail ;
 - Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, 1% des dépenses HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. *Ces frais seront des charges de l'opération.* ».

Tous les autres articles du Contrat de Prestations Intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes signé le 20 novembre 2012 et notifié le 10 décembre 2012 demeurent inchangés.

1.2 Organisation générale avec le nouveau concédant CASA :

a) Au niveau opérationnel,

- Un Comité de pilotage « ZAC des Clausonnes » sous l'autorité de Monsieur le Président de la CASA, représenté par le Vice-Président délégué à l'aménagement et au développement économique, se réunit tous les 15 jours : un projet d'ordre du jour ainsi que le compte-rendu de chaque séance est transmis par la SPL SOPHIA à la CASA, en la personne du Vice-Président et du Directeur Général Adjoint chargé de l'aménagement et du développement économique de la CASA.

Une copie des correspondances, marchés, commandes, factures est systématiquement transmise à la CASA, en sus de l'accord préalable sollicité auprès de la CASA avant signature par la SPL SOPHIA.

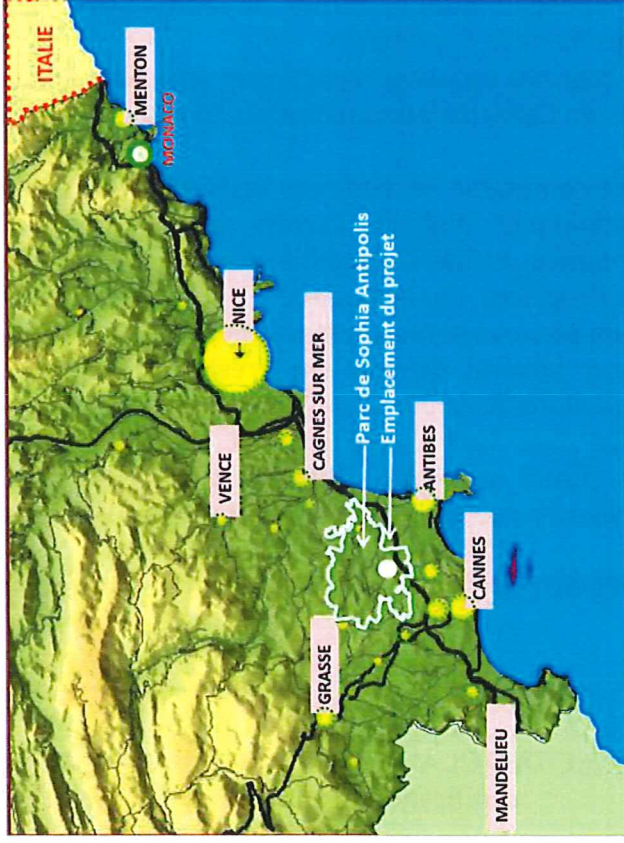
b) Au niveau structurel,

- En application de l'article 29 des statuts de la SPL SOPHIA et de l'article 3 du Règlement Intérieur de la Société : « Aucun contrat ne pourra être conclu sans l'accord écrit de la collectivité actionnaire membre du Conseil d'administration, en sus de la signature du Président Directeur général »
- En application de l'article 3 du Règlement Intérieur de la Société : « Toute délégation de service public ou toute concession d'aménagement, tout mandat ou tout contrat de prestation de services, passés sans publicité ni mise en concurrence, qualifiés de contrats « in house », passés entre la société et ses actionnaires sont soumis préalablement, en application de l'article L 225-28 du code de commerce, à l'approbation du conseil d'administration ».
- Le comité permanent stratégique et de contrôle de la Société réfléchit à et exprime son avis sur les grandes orientations stratégiques de la société (en ce inclus le plan d'activités à moyen terme) et les grands projets ou opérations dont il est envisagé qu'ils soient menés par la société. Il étudie et examine les conventions de prestations intégrées soumises à l'appréciation du conseil d'administration, le calendrier des différentes opérations pouvant éventuellement être conduites par la société dans le respect de son objet social, plus généralement tout projet significatif de quelque nature que ce soit.
 - Il se réunit avant chaque séance du Conseil d'Administration de la Société et examine l'ensemble des résolutions et contrats et avenants proposés.
 - Un compte-rendu de chaque séance du comité stratégique par son Président est présenté au Conseil d'Administration. Par ailleurs, le Comité permanent stratégique et de contrôle a consacré deux séances de travail en 2015 à l'actualisation du Plan d'affaires de la Société et son élaboration prospective 2020.
- A chaque séance du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA, il est réalisé un point systématique d'avancement de l'opération.
- Le Commissaire aux comptes est invité à participer aux séances du comité stratégique et participe aux séances du Conseil d'administration au cours desquelles sont examinés les comptes annuels.
- Le cabinet d'expertise-comptable Sémaphores assiste la Société dans le suivi comptable et financier et notamment élabore l'arrêté annuel des comptes, présenté au Commissaire aux Comptes, valide l'ensemble des engagements comptables en temps réel sur le logiciel Progisem de la Société ; Un process de chaîne de traitement comptable a été mis en place en conformité avec le contrôle analogue et la limitation des pouvoirs du Directeur général délégué. Le Président Directeur Général assure les fonctions de Président et de Directeur Général de la Société.
- La CASA est membre avec voix délibérante de la Commission d'Appel d'Offres et procédures d'achats (CAO) de la SPL SOPHIA. Aucune décision n'est prise sans la présence de la collectivité ou du groupement concerné par l'ordre du jour de la CAO.

c) Les comptes de la SPL SOPHIA font l'objet d'une certification par le commissaire aux comptes.

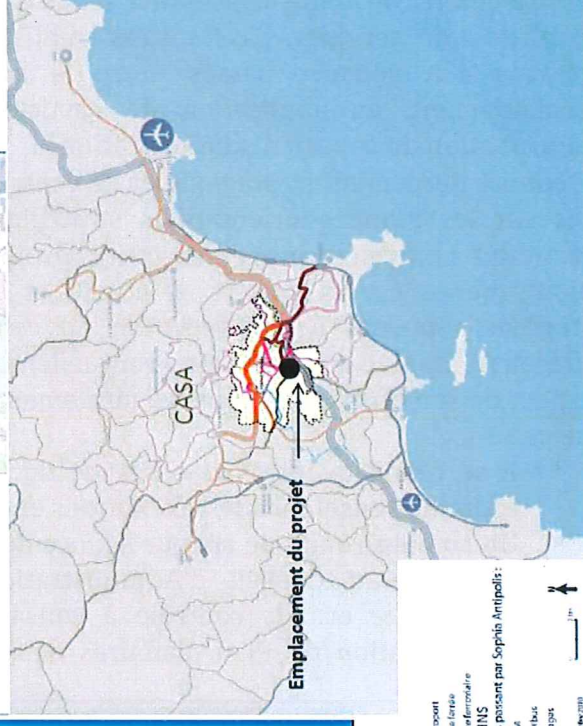
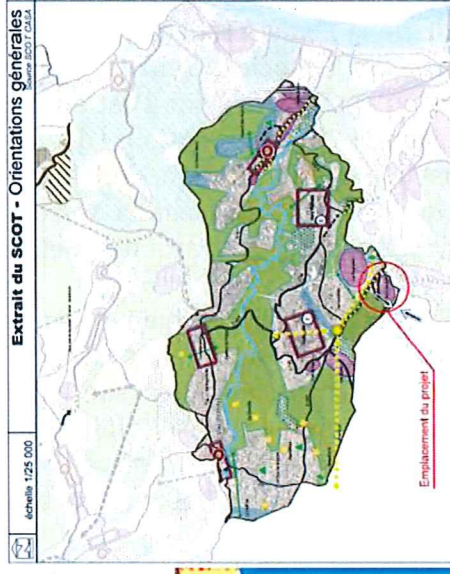
2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Un secteur à enjeux à l'échelle Régionale situé
au centre de gravité économique du
Département des Alpes Maritimes



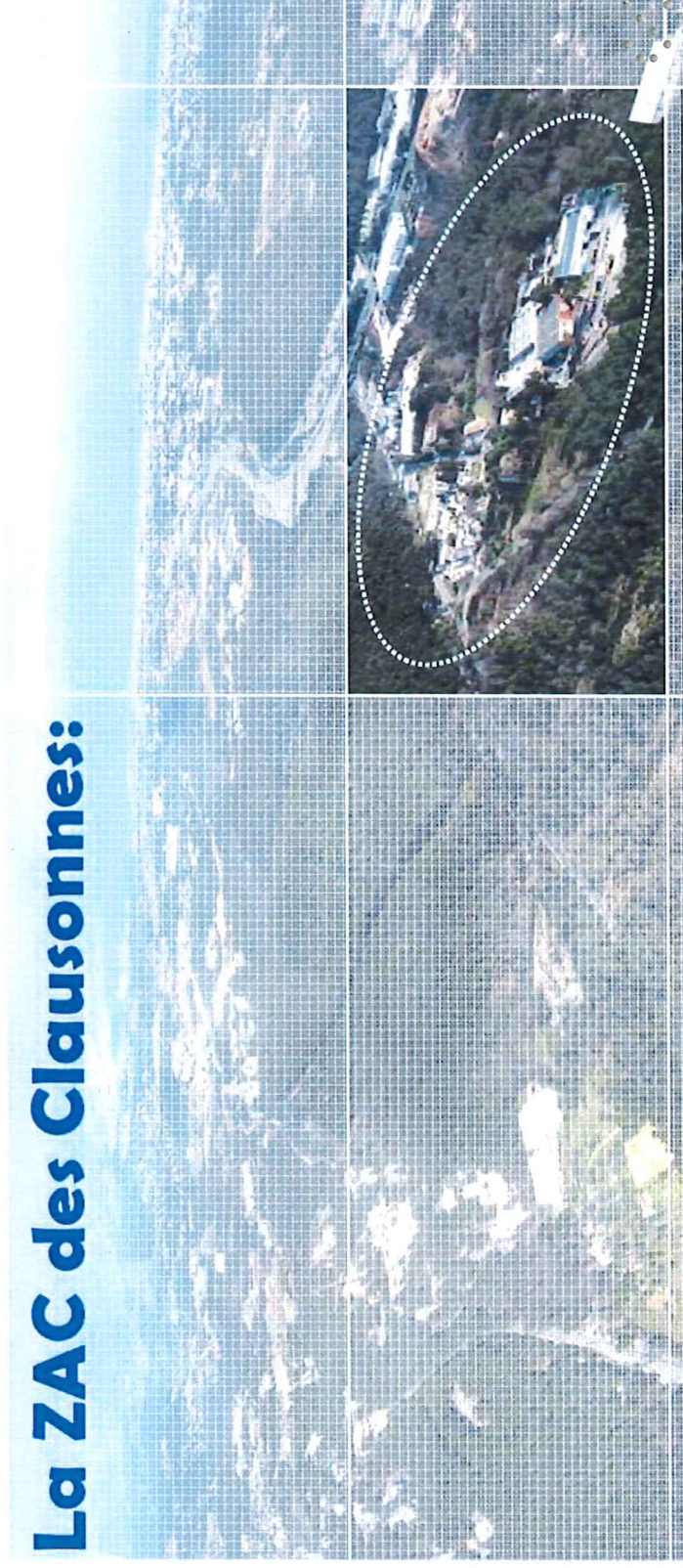
Un positionnement stratégique:

- à l'entrée de la technopole, un des principaux moteurs économiques du département
- au cœur de l'espace économique et urbain entre Mandelieu et Nice
- une desserte optimale à partir des principaux axes de circulation et de transport
- En articulation entre les espaces urbains de la bande littorale et les espaces naturels du moyen pays



Présentation générale de l'opération

La ZAC des Clausonnes:



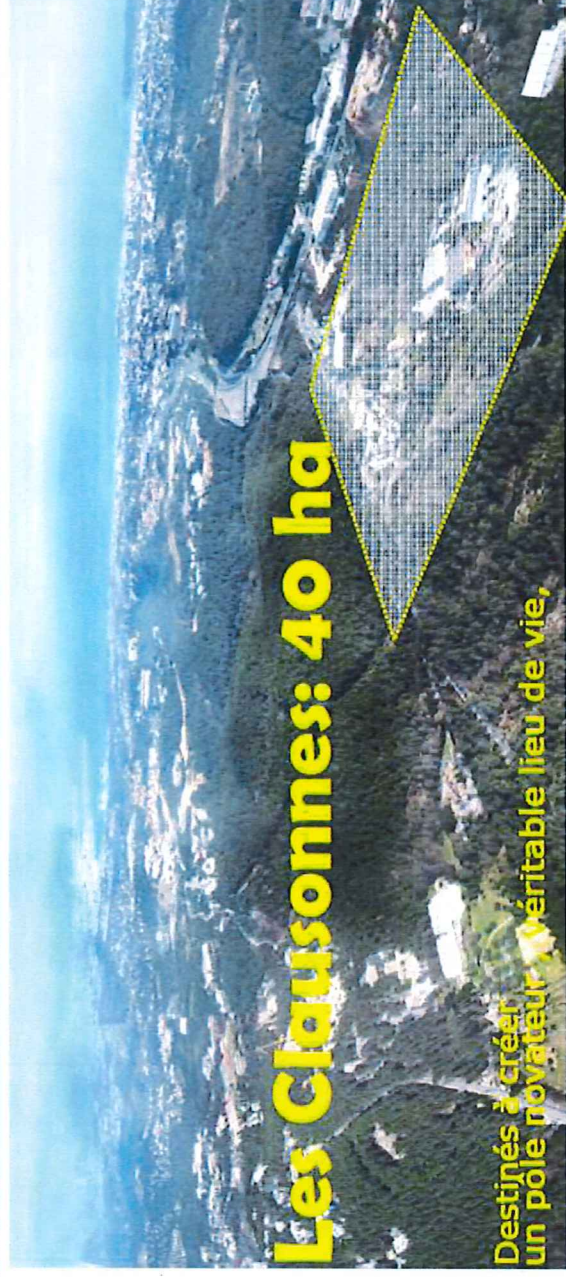
« la nouvelle ambition sophipolitaine... »
avec un pôle novateur commercial,
culturel et ludique.

A l'entrée de la première technopole d'Europe,
Un espace à enjeux
 à requalifier

Le secteur des Clausonnes situé à l'entrée de la technopole, d'une superficie de 40 hectares où se côtoient sans réelle lisibilité des activités artisanales, des activités semi-industrielles, des commerces, une exploitation agricole, un hameau de logements et des terrains en friches, représente un aspect hétérogène et souvent fortement dégradé.



Consciente des enjeux, la ville de Valbonne Sophia Antipolis a engagé depuis de nombreuses années une action de **maîtrise foncière** afin de juguler les effets néfastes de la spéculation immobilière et éviter toute dérive liée à un développement « au fil de l'eau », laissé à l'initiative ou au gré des investisseurs, qui ne répondraient pas aux objectifs d'intérêt général du territoire. L'action foncière menée par la Commune a consisté à intervenir par le biais d'acquisitions à l'amiable pour l'immense majorité et parfois en exerçant son droit de préemption, à l'occasion de transactions. Cela s'est concrétisé par une maîtrise importante du périmètre opérationnel potentiel puisque les terrains appartenant à la Commune totalisaient une superficie de plus de 11 hectares.



à vocation économique, culturelle, commerciale et ludique
à l'entrée de la Commune et de la technopole.



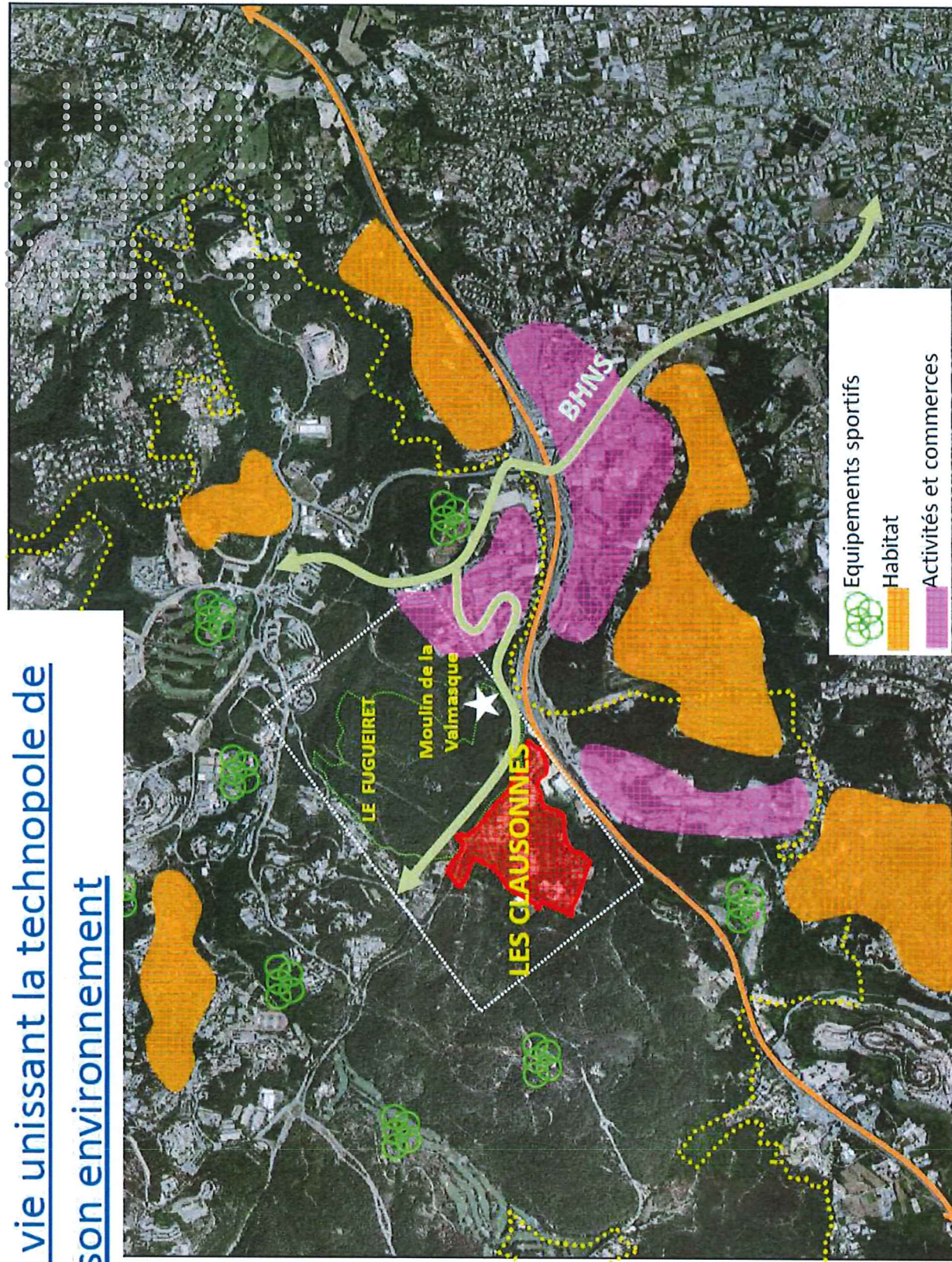
SOPHIA 2030: Au travers d'une ambitieuse démarche prospective, l'Etat et le SYNDICAT MIXTE DE SOPHIA ANTIPOLIS élaborent avec les partenaires concernés le Sophia de demain.

Les secteurs des **Clausonnes** et du **Fugueiret** ont été identifiés depuis de nombreuses années comme des espaces stratégiques à l'entrée de la Commune et de la technopole pour concrétiser les grandes perspectives de développement de ce territoire.

Dans cette centaine d'hectares, les Clausonnes participeront à la poursuite de la croissance économique et de l'ancrage sociétal de la technopole dans le territoire avec une nouvelle approche du développement durable.



Un lieu de vie unissant la technopole de demain à son environnement





L'ambition de la Commune

La Commune s'est volontairement engagée dans une démarche globale et publique d'aménagement durable et concerté afin de :

- Réaliser un aménagement exemplaire sur le plan environnemental
- consolider et de développer l'attractivité de la technopole,
- **favoriser la création de 1 200 à 1 400 emplois directs non délocalisables.**
- restructurer et requalifier l'entrée de la technopole Sophia Antipolis et de la Commune en proposant la réalisation d'un lieu de vie et de travail dans un cadre d'animation et de convivialité à l'échelle de l'agglomération ;
- créer une référence urbaine et architecturale en matière de prise en compte des fondements du développement durable sur le site de la technopole ;
- promouvoir une réelle intégration des nouvelles fonctions urbaines et économiques en harmonie avec les attentes et les besoins des habitants du hameau existant et les perspectives de développement d'une nouvelle forme d'agro-pastoralisme en liaison avec les terrains environnants ;
- valoriser les savoir faire et les activités de R&D de la technopole, éduquer à l'environnement ainsi qu'aux sciences , au patrimoine et à la « sobriété heureuse » ;
- améliorer le fonctionnement routier et la desserte du quartier et la sécurisation de l'entrée conduisant à la surface commerciale existante sur Vallauris ;
- Structurer le nouvel aménagement autour du BHNS et favoriser l'usage des modes doux de déplacements (vélos, piétons et transports en commun)
- renforcer et mettre en valeur la continuité naturelle le long de la Valmasque ;
- Placer l'homme au cœur de ses préoccupations et participer à la promotion de l'innovation sociale et sociétale aux côtés de l'innovation technologique

Co-construction du projet avec un panel de citoyens, la représentation de toutes les sensibilités politiques du Conseil Municipal, des acteurs de la technopole et les institutionnels au travers d'ateliers (projet de ville « VSA 2020 » , élaboration de la Charte de développement durable de la ZAC des Clausonnes, travail spécifique avec les habitants du hameau, ...)

Maîtrise de la qualité Urbaine et architecturale des projets

L'ambition affichée par la Commune dépasse les enjeux économiques et fonctionnels dont la maîtrise est assurée par la programmation et les réflexions en cours concernant le positionnement du concept. Il s'agit de réaliser une opération exemplaire sur le plan architectural et urbanistique en matière de développement d'opérations à grande échelle.

- Avec 100 000 m² d'un seul tenant, le complexe à dominante économique, commerciale, culturelle et ludique, sera l'un des bâtiments les plus importants réalisés dans le Département. Il est primordial dans ce contexte de définir un cadre opérationnel bien maîtrisé permettant de piloter avec efficacité et réactivité les différentes phases du projet allant de la programmation jusqu'à son exploitation en passant par les multiples étapes intermédiaires que sont la conception, les autorisations administratives, les études techniques, les travaux et la mise en service.
- La présence de la Collectivité et des ses partenaires (CASA, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre de Commerce Nice Côte d'Azur..) et son concessionnaire (SPL SOPHIA), au cœur des dispositifs opérationnels, lui permet d'assurer le respect des ambitions architecturales aux différents stades du processus.
- Les projets qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC devront répondre aux nombreux objectifs en matière de développement durable définis de manière très précise dans la Charte de développement durable de la ZAC des Clausonnes, approuvée par la Commune. Cette Charte sera jointe aux cahiers des charges de cession des terrains de la ZAC et aux conventions d'association avec les propriétaires concernés et s'imposera à l'ensemble des intervenants: concepteurs, maîtres d'ouvrage, entreprises, utilisateurs, exploitants, gestionnaires ...
- Un suivi des projets sur le plan de la conception sera assuré dans le cadre des missions spécifiques de la ZAC (commission de suivi architectural et urbanistique) préalablement au dépôt des permis de construire en vue de l'examen par l'architecte Conseil de la Commune et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Des composantes spatiales et fonctionnelles spécifiques

Les règles d'urbanisme proposées s'inscrivent dans la volonté de maîtriser les contours de l'opération tout en assurant une certaine souplesse afin d'adapter les projets aux évolutions des phases de conception.

Le projet est composé de trois entités bien distinctes :

1. Le complexe à dominante commerciale, économique, culturelle et ludique
2. Un ensemble tertiaire de bureaux pour accueillir des activités technologiques ainsi que les espaces dédiés au reclassement des activités existantes
3. Le Hameau des Clausonnes

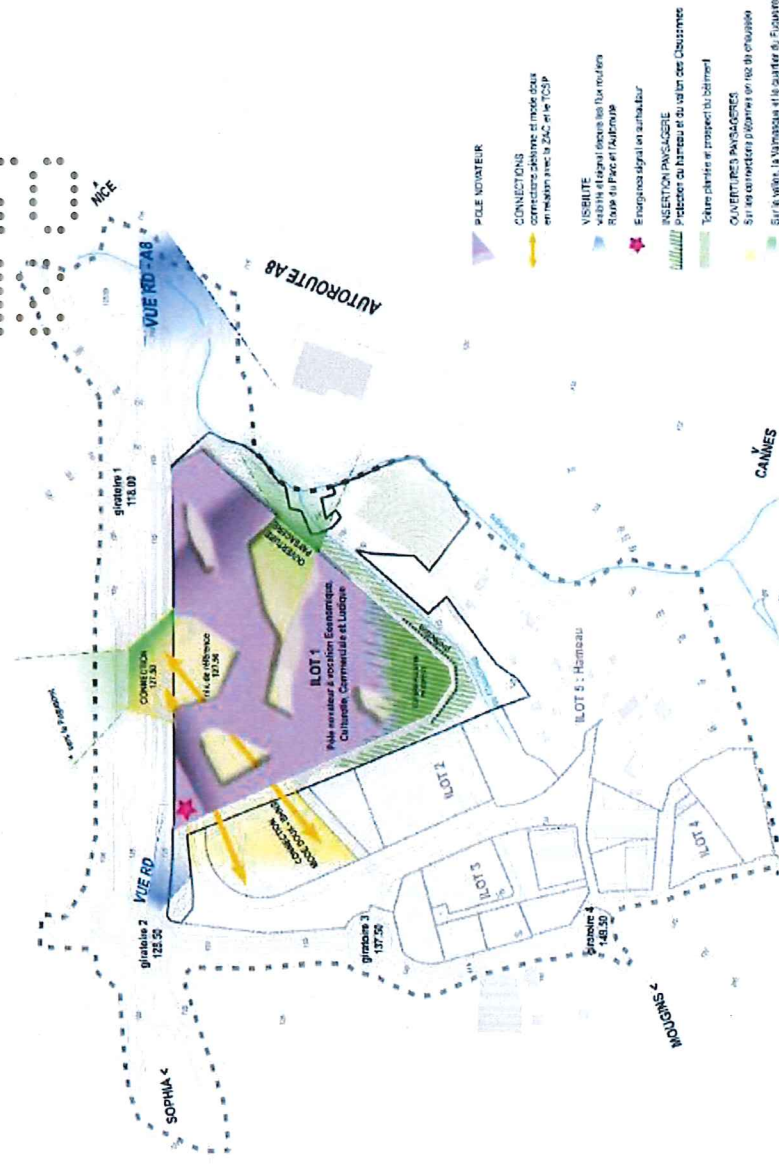


Des composantes spatiales et fonctionnelles spécifiques

Chacun des secteurs s'inscrit dans une démarche architecturale ayant ses propres règles :

Pour le **premier secteur**, le choix d'une densité maîtrisée en vue de l'édification d'un bâtiment exceptionnel de 100 000 m² sur une emprise de 11 Ha environ, (soit un COS de 0.9) permet de moduler les hauteurs afin d'obtenir un bâtiment spécifique abritant plusieurs fonctions sous une enveloppe unitaire avec des variations de formes et de hauteurs adaptées aux fonctions abritées.

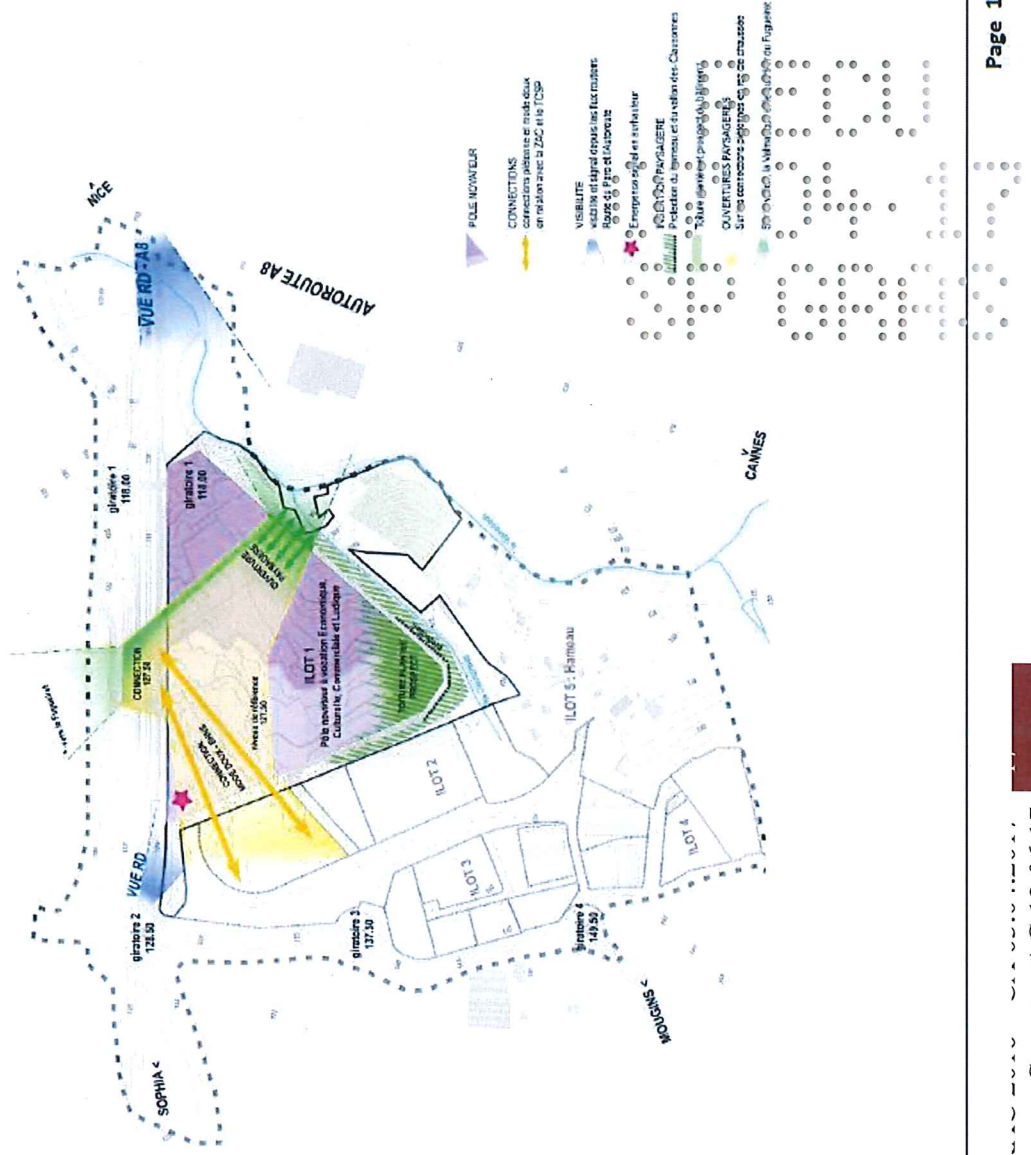
Le schéma formel du polygone d'implantation est issu de l'analyse du site qui définit un triangle dont les côtés s'appuient sur la RD et le site du Fugueiret au nord est, sur la coulée verte de la Valmasque au sud, et sur une forme urbaine linéaire recherchée pour assurer une réponse en terme d'échelle, aux immeubles de bureaux à l'ouest.



Des composantes spatiales et fonctionnelles spécifiques

Le parti d'aménagement du triangle se veut très transparent et perméable tout en affirmant une continuité linéaire:

- une ouverture pour assurer une transition vers la coulée verte de la Valmasque
- une pénétration de la trame verte et la trame bleue au cœur du bâtiment ainsi qu'un prolongement des fonctions urbaines vers le Fugueiret avec la création d'un espace public et paysager sur dalle au dessus de la RD 103. Cet élément constituera une composante forte en créant des fonctions de continuité écologique au cœur du projet.
- une grande perméabilité des accès pour modes doux en direction des urbanisations existantes ou prévues à l'ouest et vers les opérations futures dans le secteur du Fugueiret



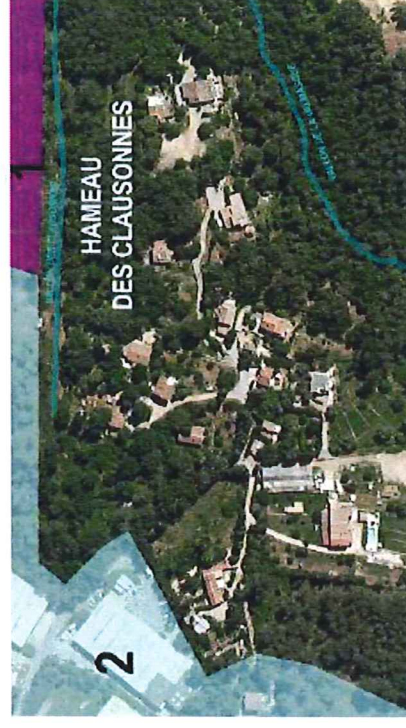
Le **deuxième secteur** est composé de deux parties:

- Les espaces destinés à l'accueil des entreprises du site nécessitent des formes de parcelles variées du fait de la nature et des besoins fonctionnels de ces activités. Le choix a consisté à définir un polygone d'implantation très large permettant à certaines activités de se caler au droit du talus de la RD 35 d'une part, et à d'autres, de s'adapter aux tracés des voies futures en assurant un alignement le long de ces voies.
- L'ensemble tertiaire de bureaux permet d'assurer une articulation entre l'échelle du bâtiment du premier secteur, et les formes bâties des différentes activités du site relocalisées sur place. Une enveloppe bâtie rigoureuse et linéaire avec des hauteurs tenant compte de la présence d'une ligne HT est recherchée afin de respecter l'échelle du site.
- Les liens paysagers entre les différentes composantes de ce secteur font l'objet d'études détaillées qui seront intégrées dans les orientations complémentaires d'urbanisme du dossier de réalisation

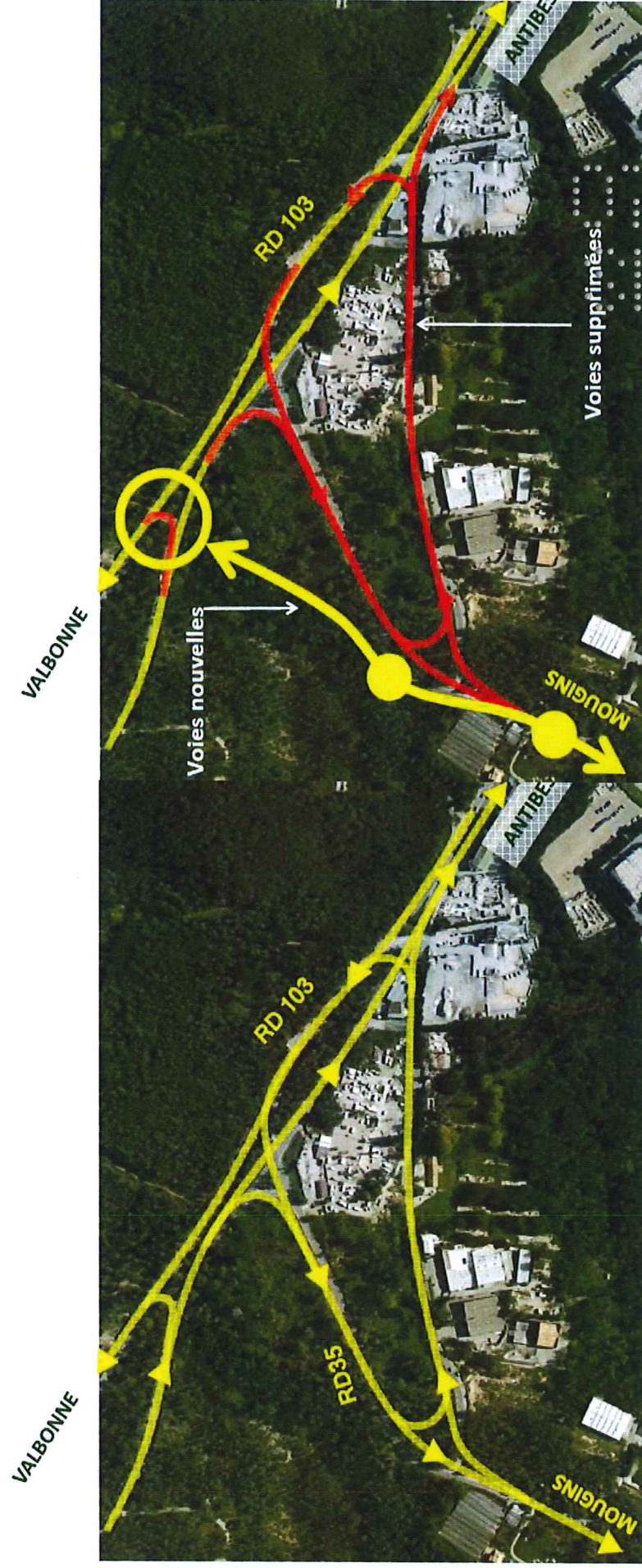


Le hameau des Clausonnes

- Les règles d'urbanisme du secteur concerné n'ont pas fait l'objet d'adaptations particulières. Mais la prise en compte de la présence du hameau et de ses abords, et notamment la coulée verte, ont conduit à définir des règles d'implantation, des principes d'aménagement paysager et des contraintes en matière de formes bâties et de traitement des toitures des secteurs environnants. Le but étant de mettre en valeur le caractère du hameau et de préserver la qualité de vie de ses habitants dont les avis ont été pris en compte dans une démarche de concertation permanente. Le hameau des Clausonnes va bénéficier du renforcement et de la rénovation des équipements et réseaux existants (eaux usées, eau potable...etc).



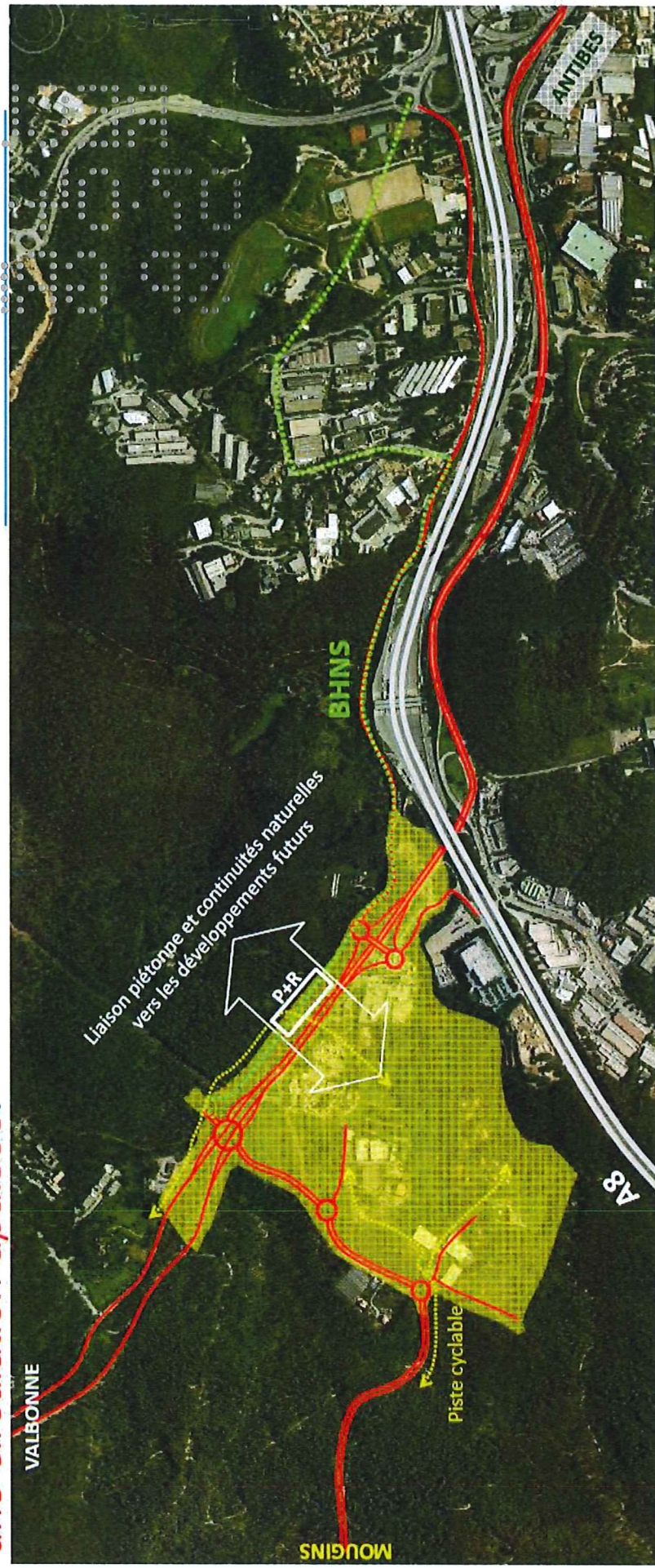
Améliorer le fonctionnement routier :



Fonctionnement actuel.

Fonctionnement projeté:

une circulation apaisée.



Le projet proposé suite aux études conduites en concertation avec les services du CG06 , ceux de la CASA et l'aide du Conseil régional ont permis de créer un réseau permettant d'assurer les fonctions suivantes:

- Desserte du centre commercial dans les meilleures conditions de fluidité;
- Amélioration de la circulation (fluidité et sécurité) aux points noirs existants autour du secteur des Clausonnes;
- Utilisation de la RD 35 bis (Rte des Trois Moulins) pour délester la charge du trafic de la RD35;
- Intégration du futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dans le réseau routier et urbain du secteur;
- Réalisation d'un parking relais (P+R);
- Création de plusieurs axes de desserte en modes doux: piétons et pistes cyclables

Un programme ambitieux et respectueux des besoins et des attentes des habitants de Valbonne Sophia Antipolis et des usagers de la technopole.

Au titre d'un premier secteur, représentant une surface de 100 000 m² de surface de plancher (SP), un vaste complexe à dominante économique, commerciale, culturelle et ludique intégrant les composantes suivantes :

- Bureaux, pépinière d'entreprises, ...
- Commerce, loisirs, restauration, ...
- Services publics,...
- Bâtiment à dimension culturelle et d'événementiel destiné à recevoir notamment des expositions, des conférences ou manifestations publiques, ...
- Auditorium, démonstrateur 3D vitrine à l'innovation technopolitaine,
- Structure hôtelière en adéquation avec le programme,
- Espace dédié à l'agriculture biologique et à l'agropastoralisme.



Photos non contractuelles



Esquisses d'ambiance du pôle novateur à vocation économique, culturelle, commerciale et ludique des Clausonnes

Au titre d'un second secteur représentant une surface de 50 000 m² SP,

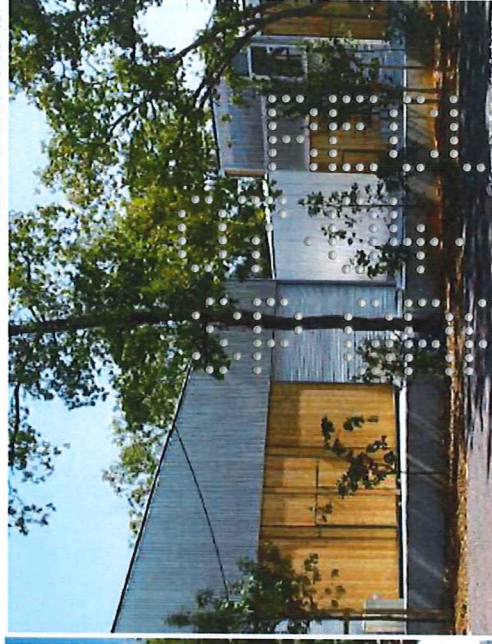
- une zone dédiée principalement à:
- l'implantation d'activités économiques, artisanales et semi-industrielles non polluante;
- au rélogement d'activités existantes sur le site actuel;
- La création d'une unité de compostage et de valorisation (ressourcerie) ainsi que la protection et la mise en valeur du hameau existant.

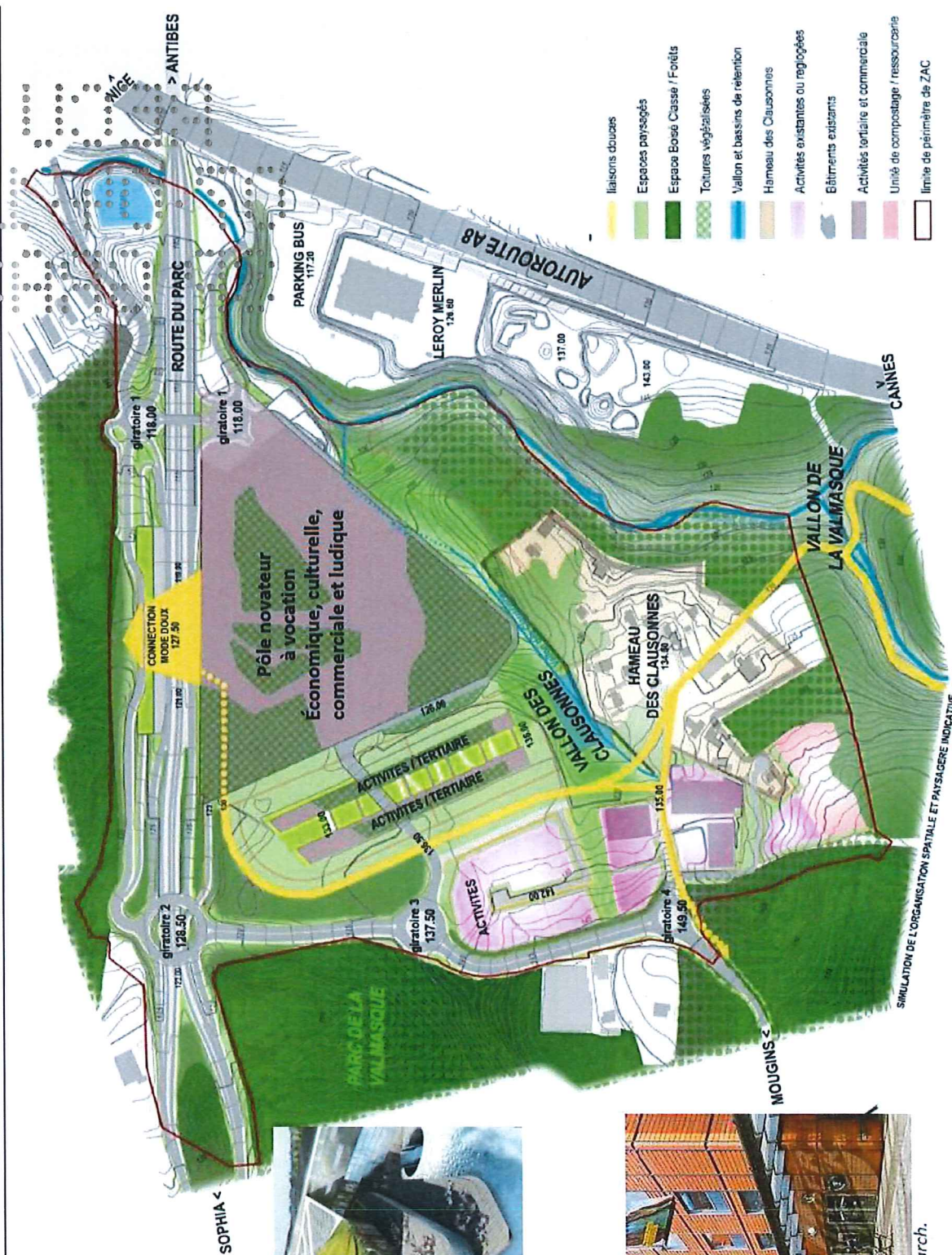
- En complément de la dimension commerciale du projet, un développement volontariste de différentes formes d'économie sociale et solidaire



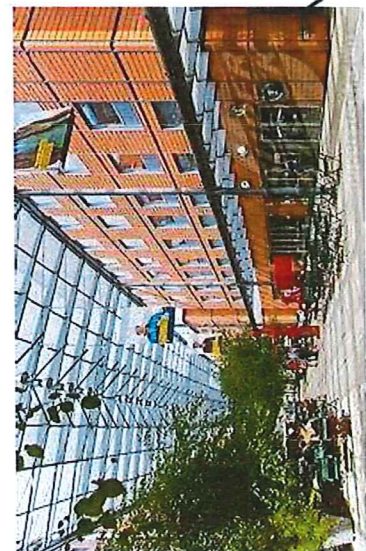
ZA Valbonne / Comte & Vollenweider arch.

Photos non contractuelles





Photos non contractuelles



Cité internationale de Lyon . R. Piano arch.

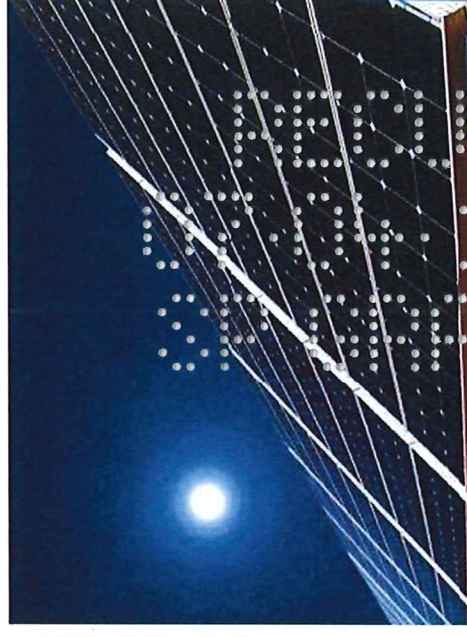
Simulation de plan de masse.

Le futur quartier des Clausonnes sera une référence dans le domaine du développement durable

- Une véritable mixité fonctionnelle et urbaine:
Bureaux, pépinière d'entreprises, centre administratif, centre événementiel, structure hôtelière, centre de rencontres, agropastoralisme ...
- Les toitures végétalisées;



- L'optimisation de l'offre de stationnement ;
- Aucun parking en surface; (2800 places de stationnement sous dalle)
- La récupération des eaux de pluie dans deux bassins de rétention paysagés ;
- L'optimisation de l'isolation des bâtiments ;
- L'utilisation de la géothermie, de panneaux solaires et photovoltaïques intégrés, de dispositifs de basse consommation ...
- Traitement sur place (tri , valorisation, recyclage, création d'une ressource...).
- Charte de développement durable qui s'imposera à tous les partenaires et opérateurs concernés par le projet.



Photos non contractuelles



échelle ~1/4000

Plan Masse Paysager

source VSA

PLAN MASSE

BASSIN DE RETENTION

ARBRE D'ALIGNEMENT

CHEMIN PIÉTON

CANAL

MASSIF D'ARBUSTES

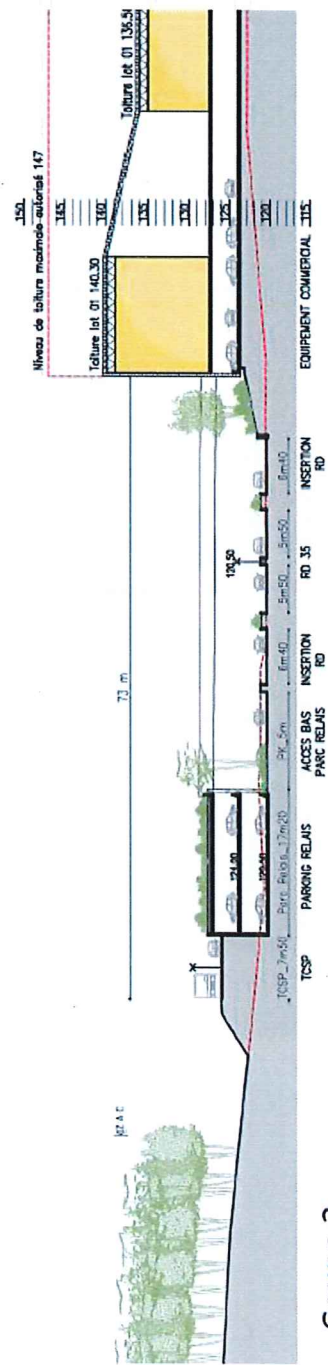
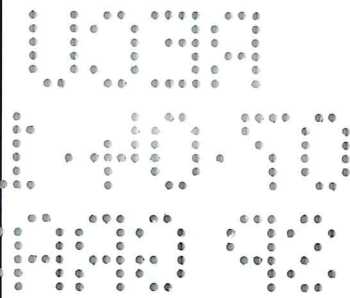
PRAIRIE RUSTIQUE
À FLEURS

SEUIL

GRADINS DE GABIONS

BASSIN DE RETENTION





Coupe 2



Coupe 3

3. EVOLUTION DE L'OPERATION ET ACTIVITE 2016

RAPPEL DES DECISIONS ET FAITS MARQUANTS ANTERIEURS

Par délibération n°7207 du 6 juillet 2009, le Conseil municipal de la Commune de Valbonne Sophia Antipolis décidait d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur des Clausonnes et d'engager la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC des Clausonnes, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, les habitants, les associations locales, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, l'ensemble des acteurs de la technopole Sophia Antipolis notamment ont pu et continuent de participer à l'élaboration et à la réalisation de cet aménagement. Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil municipal en date du 9 décembre 2011 et la ZAC des Clausonnes créée lors du même conseil.

La réalisation de la ZAC implique la maîtrise du foncier, représentant 17 ha environ, appartenant à différents propriétaires privés ainsi que le déplacement de la RD n°35.

Par délibération du 22 juin 2012, le Conseil municipal adoptait le principe du recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC des Clausonnes.

Pour cette raison, par une délibération n° 7902 en date du 28 septembre 2012, le Conseil municipal de la Commune de Valbonne Sophia Antipolis autorisait Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant à solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes la déclaration d'utilité publique de l'opération emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la ZAC des Clausonnes et de cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation, au profit de la Commune ou de son Aménageur.

Par délibération n° 7903 du 28 septembre 2012, le Conseil municipal approuvait la conclusion avec la SPL SOPHIA d'un Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement en vue de la réalisation de la ZAC des Clausonnes.

Ce contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, approuvé préalablement par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 15 octobre 2012, a été signé le 20 novembre 2012 par la Commune de Valbonne Sophia Antipolis et la SPL SOPHIA et notifié par la Commune à la SPL SOPHIA le **10 décembre 2012**.

Par délibération n° 7917 du 19 octobre 2012, le Conseil municipal a ajouté, à la suite d'une erreur matérielle dans la délibération du 28 septembre 2012, la parcelle AS 131 d'une superficie de 4 992 m2 dans la liste des terrains communaux faisant l'objet d'un apport en nature à la SPL SOPHIA, au bénéfice de l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, tel que prévu à l'article 16.4.1 du CPI.

L'année 2013 a par conséquent été principalement consacrée aux procédures de déclaration d'utilité publique par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et d'enquêtes publiques correspondantes ainsi que l'approbation par le Conseil municipal dans sa séance du 04 novembre 2013 de la déclaration de projet de la ZAC des Clausonnes, du dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes, de son Programme des Equipements Publics, de la convention de participation financière de la Compagnie de Phalsbourg et de l'avenant n°1 au Contrat de Prestations Intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes.

Il est ici rappelé qu'aucune prérogative de puissance publique n'a été exercée par la SPL SOPHIA en 2013.

Par courriers en date du 26 novembre 2012 et **28 février 2013**, Monsieur le Sénateur-Maire sollicitait de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du PLU, et parcellaire, relatives au projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes sur le territoire de la commune de Valbonne et désignant expressément la Société Publique Locale « SPL SOPHIA » en qualité de bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sollicitée.

Le **14 juin 2013**, l'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valbonne Sophia Antipolis avec le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes par les Personnes Publiques Associées, a été opéré lors d'une réunion en date du 14 juin 2013, à l'initiative de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, sous l'autorité de Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse, dans les locaux de la Sous-Préfecture, en présence des services de l'Etat, de la SPL SOPHIA et des services municipaux de la ville de Valbonne.

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune et parcellaire conjointe le **15 juillet 2013**.

L'enquête publique s'est déroulée du 8 août au 13 septembre 2013 inclus.

Monsieur le Commissaire-enquêteur a transmis ses conclusions **le 7 octobre 2013** à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. Aux termes de ces conclusions, Monsieur le Commissaire-enquêteur a rendu :

- « un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes en recommandant que soit assurée la cohérence de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique avec le processus de désaffectation, de déclassement et de classement concernant les voies départementales, processus dont l'aboutissement conditionne la mise en œuvre du projet » ;
- « un avis favorable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Valbonne lié à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes en recommandant de prendre en compte l'ensemble des modifications proposées par la SPL SOPHIA et annexées à mon rapport (3 pièces jointes au mémoire de la SPL SOPHIA établi le 30 septembre 2013 en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations du 16 septembre 2013). » ;
- « un avis favorable sur le dossier d'enquête parcellaire relatif à la ZAC des Clausonnes sous réserve d'exclure les parcelles AS 28, AS 76 et AS 77 du périmètre de l'expropriation (périmètre dénommé « contour de l'état parcellaire » dans le Plan de l'état parcellaire) ».

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a demandé à la Commune, par courrier en date du **9 octobre 2013**, de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet conformément à l'article L. 11-1-1 du code de l'expropriation et dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Par délibération n° 8108 en date du **4 novembre 2013**, le Conseil municipal de la Commune de Valbonne Sophia Antipolis a :

- **Déclaré d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes,**
- **Donné un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU** te qu'annexé et comprenant les modifications précisées,
- Sollicité auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes la Déclaration d'Utilité Publique du projet au profit de la SPL SOPHIA en sa qualité d'aménageur de la ZAC des Clausonnes,
- Exclut les parcelles AS 28, AS 76 et AS 77 du périmètre de l'expropriation tel que le plan de l'état parcellaire ainsi modifié et annexé.

Par délibération n° 8109 du **4 novembre 2013**, le Conseil municipal approuvait le **dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes**.

Par délibération n° 8110 du **4 novembre 2013**, le Conseil municipal approuvait **le Programme des Equipements Publics**.

Par délibération n° 8111 du **4 novembre 2013**, le Conseil municipal approuvait **la convention de participation financière de la compagnie de PHALSBOURG**.

Par délibération n° 8112 du **4 novembre 2013**, le Conseil municipal approuvait **l'avenant n°1 au CPI de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes**. Le Conseil d'administration de la SPL SOPHIA l'approuvait également dans sa séance du 16 décembre 2013. L'article 20 du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement signé le 20 novembre 2012 et notifié à la SPL Sophia le 10 décembre 2012, relatif aux modalités d'imputation des charges de la SPL Sophia prévoyait dans ses sous-articles 20.2 et 20.4.

Le CA de la SPL SOPHIA du 16.12.2013 a approuvé dans les mêmes termes l'avenant n° 1 et autorisé Monsieur le PDG à le signer ainsi qu'à procéder à son exécution.

Monsieur le Sénateur-Maire par courrier du **15 novembre 2013** transmettait à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes les délibérations précitées du 04 novembre 2013.

Monsieur le Président du Conseil Général des Alpes-Maritimes adressait à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes un courrier en date du 13 décembre 2013 relatif au processus de désaffectation et de déclassement des routes départementales 35 et 103 situées dans le périmètre de la ZAC.

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes prenait le 20 décembre 2013, un arrêté déclaratif d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne.

Ainsi, aux fins d'élaboration de l'ensemble des études et documents ci-dessus rappelés, la SPL SOPHIA a notamment en 2013, comme le mentionne le procès-verbal du Conseil d'administration de la SPL SOPHIA du 16 décembre 2013 à l'occasion de son point systématique d'avancement des opérations :

En vue de l'élaboration de la Déclaration du Projet, du dossier de réalisation, du PEP, approuvés par le Conseil Municipal de Valbonne le 04.11.2013 :

- Mission d'études et de programmation des infrastructures primaires confiée au Cabinet ALMA suite à la consultation lancée en avril 2013
- Mise à jour des études d'infrastructures en collaboration avec les services du Conseil Général
- Etudes de faisabilité du P+R réalisées par le BE ALMA en collaboration avec les services de la CASA pour le BHNS.
- Etudes de paysage du secteur 2 et des abords du hameau réalisées par le Cabinet MUS paysagiste
- Mise à jour des orientations complémentaires d'urbanisme par le cabinet ACTOM
- Etudes complémentaires et nouveau chiffrage des infrastructures secondaires réalisées par le Cabinet SETEF
- Concertation avec les habitants du hameau des Clausonnes pour la mise au point des réseaux de desserte et de l'accessibilité du hameau et validation du dossier de réalisation
- Mise au point avec Me COUTON des conventions de participation et d'association
- L'expertise financière confiée au Cabinet TERRIDEV a été remise en vue d'une validation du bilan par la Commune.

Rencontre avec RTE pour la dépose de la ligne Haute Tension

CRAC 2013 de la ZAC des Clausonnes approuvé par le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 18.04.2014 et par le Conseil municipal de la Commune de Valbonne le 26.06.2014

Schéma directeur routier du secteur de Sophia Antipolis et engagements du Département des Alpes-Maritimes :

Parallèlement à l'élaboration du projet d'aménagement, **un Protocole général d'accord relatif au lancement d'un programme d'investissements majeurs concernant les accès à Sophia Antipolis autour de l'autoroute A8 était signé le 29 octobre 2012 entre la Commune de Valbonne Sophia Antipolis, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Société des Autoroutes Estérel Côte d'Azur (ESCOTA), les villes d'Antibes et de Vallauris.**

Dans le prolongement notamment du schéma directeur routier du secteur de Sophia Antipolis élaboré par le Département des Alpes-Maritimes de mi-2008 à mi-2011, les partenaires au Protocole général d'accord cité supra ont établi conjointement un programme d'investissements majeurs sur plusieurs années et se sont entendus pour définir comme prioritaire notamment la desserte du secteur des Clausonnes, rendu nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans la ZAC des Clausonnes.

Ainsi sur le secteur des Clausonnes, les opérations suivantes avaient été identifiées par le Protocole :

- modifications des RD 35,103 et 635, reprise des voies, création de giratoires et bretelles d'accès au secteur des Clausonnes ;
- élargissement de la partie départementale du chemin des Trois Moulins (RD 635) et projet de bus-tram, hors périmètre de la ZAC des Clausonnes (partie comprise entre le lycée Léonard de Vinci et la ZAC) ;
- projet de bus-tram en site propre (partie comprise entre le giratoire 1 nord et le giratoire 2).

Conformément à l'article 2 du protocole, il était convenu que : « chaque opération ou ensemble d'opérations fera l'objet de convention particulière avec les seuls partenaires concernés par l'opération spécifique afin de décrire précisément les programmes d'études et de travaux, les plannings et les modalités d'intervention et de financement lorsqu'elles seront déterminées ».

Dans ce contexte et **par délibération n°17 en date du 27 juin 2013, la Commission Permanente du Département a donné son accord de principe à l'attribution d'une participation financière du Département des Alpes-Maritimes à hauteur de 5 millions d'euros** au programme des équipements publics de la ZAC au titre de la voirie, étant précisé qu'une convention fixant les modalités pratiques sera examinée ultérieurement.

Transfert de sa maîtrise d'ouvrage par le Département des Alpes-Maritimes à la SPL SOPHIA par convention quadripartite relative au réaménagement des RD 35, 103 et 635 dans la ZAC des Clausonnes, signée le 4 août 2014 :

Projet de convention établi par la SPL SOPHIA.

Réunions techniques notamment celle du 21.01.2014 avec le Département des Alpes-Maritimes, la SPL SOPHIA et VSA en présence de Me Charrel et Me Couton.

Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Valbonne du 10.02.2014 approuvant la Convention quadripartite entre le Département des Alpes-Maritimes, la Commune de Valbonne, la CASA et la SPL SOPHIA.

Convention quadripartite entre le Département des Alpes-Maritimes, la Commune de Valbonne, la CASA et la SPL SOPHIA soumise à l'approbation de la Commission Permanente du 10 février 2014, du Conseil municipal de Valbonne du 10.02.2014 et du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 17.02.2014 et au Conseil Communautaire du 30 juin 2014, signée le 4 août 2014 et visée par M le Préfet le 7 août 2014.

Cette convention a pour objet de :

- Fixer les modalités d'exercice de la maîtrise d'ouvrage pour le réaménagement des RD 35 et 103 dans le périmètre de la ZAC des Clausonnes, en application des articles R. 311-7 du Code de l'urbanisme et 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.
- Fixer les modalités d'exercice de la maîtrise d'ouvrage, pour les aménagements de voirie nécessaires à l'élargissement de la plate-forme de la RD 635 dans le périmètre de la ZAC, conformément à l'article 2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP).

En application de ces dispositions, le Département accepte de désigner respectivement comme maître d'ouvrage, la CASA pour la conception et la réalisation du projet de bus-tram sur la RD 635 dans le

périmètre de la ZAC, et la SPL pour le réaménagement des RD 103 et 35 au sein du périmètre du projet décrit à l'annexe 1 et de leur transférer en conséquence la maîtrise d'ouvrage temporaire.

-Mettre à disposition de la SPL et de la CASA les emprises nécessaires à la réalisation des voiries départementales et d'autoriser l'occupation du domaine public routier départemental et du domaine privé départemental pour y exécuter les travaux afférents (déviation de la RD 32, réaménagement des RD 103, 35 et 635, création de carrefours dénivelés).

-Définir les conditions dans lesquelles le Département autorise la SPL SOPHIA, en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC, ainsi que la CASA en tant qu'aménageur du BHNS, à réaliser les travaux et ouvrages lui revenant.

-Déterminer les travaux et ouvrages qui seront réalisés pour le Département, dans le cadre de la ZAC des Clausonnes et du BHNS de la CASA, dans le périmètre du projet.

-Définir les conditions de désaffectation et déclassement des terrains lui appartenant et nécessaires à la réalisation de la ZAC des Clausonnes.

-Préciser l'exercice des pouvoirs de police pendant la phase de réalisation des travaux.

-Définir les conditions de la superposition des affectations domaniales pour permettre la réalisation des ouvrages en surplomb de la RD 35, conformément aux articles L. 2123-7 et L. 2123-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et des divisions en volumes.

-Définir les responsabilités, obligations et charges des parties en matière d'entretien et de gestion des infrastructures routières, des aménagements paysagers et équipements, réalisés dans le cadre de l'opération de la ZAC sur le domaine public départemental.

Le Département met à disposition de la SPL les emprises nécessaires à la réalisation des infrastructures départementales pour y exécuter les travaux afférents et autorise la SPL, maître d'ouvrage désigné, à exécuter tous travaux temporaires ou définitifs rendus nécessaires par le projet de réaménagement des RD 35 et 103.

Etude de positionnement et de programmation d'un ensemble à dominante commerciale dans la ZAC des Clausonnes en partenariat avec la CCI des Alpes-Maritimes et la CASA :

Pôle commercial novateur, véritable lieu de vie, d'innovation commerciale, sociétale et d'expression territoriale, cette étude devra permettre de définir les orientations prioritaires que l'opérateur devra intégrer dans le dossier de CDAC à la demande de l'aménageur.

Le Cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD, retenu à l'issue de la consultation lancée en mai 2013, a commencé ses investigations par une réunion technique qui s'est tenue dans les locaux de la SPL le 12 septembre 2013.

La première phase de l'étude a fait l'objet d'une présentation au comité de pilotage le 20 décembre 2013. Des remarques ont été formulées par la SPL SOPHIA et transmises à la CCINCA qui a participé à l'élaboration du cahier des charges et assure une mission de suivi.

Les remarques des membres du groupe de pilotage ont été prises en compte et intégrées dans le rapport présenté pour la deuxième phase de l'étude lors de la réunion qui s'est tenue le 5 février 2014.

La 4^{ème} réunion du Comité de Pilotage s'est tenue le 3 avril 2014.

Présentation des conclusions de la deuxième phase de la mission au comité de pilotage du 5 avril 2014 et à M le Sénateur-Maire le 15 avril 2014.

Esquisse d'un pré-programme de l'ensemble commercial présentée par M. Thomas Hébert à M le Sénateur-Maire et à la Compagnie de Phalsbourg le 28 mai 2014.

Restitution finale de l'étude d'impact par M Thomas Hébert du cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD à M le Sénateur-Maire en Groupe de Pilotage du 11 juillet 2014.

Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du 16.10.2014 : avis favorable à l'unanimité.

Cahier des charges de cession des terrains signé par Madame Martine Bonneau, Adjointe au Maire déléguée à l'Aménagement durable aux travaux et à l'habitat le 17 décembre 2014

Cahier des prescriptions techniques particulières lot UJec -1 annexé à l'acte notarié de cession par la SPL SOPHIA de la parcelle AS148 à la SCI BRUTUS pour la relocalisation de la clinique vétérinaire

Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC):

Avis favorable à l'UNANIMITE de la Commission en date du 16/10/2014.

Décision définitive - attestation de non recours de la CNAC en date du 08/01/2015.

Défrichement nécessaire à la réalisation du diagnostic archéologique :

-Consultation de la DREAL dans le cadre de l'analyse au cas par cas des opérations soumises au défrichement

-Dossier de demande au cas par cas transmis à M le Préfet de Région le 24 décembre 2013

-Formulaire de demande d'examen au cas par cas par courrier électronique le 26/02/2014

- Des Compléments ont été demandés par la DDTM le 7 août 2014

Décision préfectorale autorisant le défrichement prise le 18 septembre 2014 par M le Préfet des Alpes-Maritimes et notifiée le 19 septembre 2014, affichée le 19 Décembre 2014 sur le site par Me Polverelli huissier de justice et affiché en Mairie du 19 décembre 2014 au 6 mars 2015 ;

Défrichement réalisé.

Comptes certifiés par M le Commissaire aux Comptes en Assemblée Générale de la SPL SOPHIA du 15 juin 2015 et CRAC 2014 de la ZAC des Clausonnes approuvé par le Conseil municipal de Valbonne Sophia Antipolis le 25 Juin 2015.

Diagnostic archéologique :

-courrier de la SPL SOPHIA du 02.09.2013 demandant l'engagement d'un diagnostic archéologique ;

-arrêté de prescription de diagnostic archéologique n° 6048 du Préfet de Région en date du 17 septembre 2013 : L'arrêté pris par le Préfet concernait la totalité de l'emprise de la ZAC.

L'INRAP étant dans l'obligation de procéder aux fouilles sur la totalité du site, il était nécessaire de procéder au débroussaillage/défrichement de la quasi-totalité du site, y compris les espaces non aménageables.

-demande de la SPL SOPHIA en date du 27 février 2014 – après décision de la Commune de Valbonne – afin de limiter le diagnostic aux secteurs destinés à être aménagés et ainsi contenir le défrichement du site ;

-arrêtés modificatifs en date des 19 mars et 27 octobre 2014 pris par le Préfet de Région afin de limiter les fouilles aux secteurs destinés à être aménagés ;

Cet arrêté porte sur un diagnostic en deux phases correspondant aux échéances de libération des emprises encore occupées.

-la convention avec l'INRAP a été signée le 15 janvier 2015

-Des courriers de demande d'autorisation d'intervention sur les parcelles à aménager ont été adressés aux différents propriétaires concernés par la première tranche. Accord formel des propriétaires concernés par la première phase pour autoriser les travaux de reconnaissance du site.

-visite du site par l'INRAP le 28/01/2015 afin d'évaluer les problèmes d'accessibilité des points à explorer.

-Le 29 juillet 2015, M le Préfet de Région Provence Alpes Côte d'Azur notifié à la SPL SOPHIA le rapport de diagnostic archéologique 1^{ère} tranche et précisait que « compte-tenu des résultats, le Préfet de Région n'édicterait pas de prescriptions de fouilles. Par conséquent, vous pouvez considérer que le projet de travaux portant sur la première tranche du terrain visé à l'alinéa premier (parcelles IM-314 et IM-316) au titre duquel le Préfet de Région a été saisi ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques postérieures au diagnostic. »

-dans le cadre de l'aménagement du secteur 1 de la ZAC des Clausonnes, plusieurs parcelles étant identifiées pour lesquelles le diagnostic archéologique n'a pu être réalisé en raison de l'occupation de celles-ci par des activités à relocaliser sur le site, **M le Préfet de Région a été saisi par courrier du 11 février 2016.**

MARBRENERIE DES CLAUSONNES – Traité par la Commune de Valbonne en tant que propriétaire et bailleur des parcelles concernées les ayant cédés à la SCI BRUTUS par PUV en date du 27.12.2012.

Foncier (cf également le tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières au point 4.3 infra du présent CRAC) :

-Une mission d'assistance et de suivi administratif des procédures foncières a été contractée avec TPF-i (ex SEGC Foncier).

-Une rencontre avec le service des Domaines a été organisée le 30/01/2014 afin de convenir d'une méthode de suivi du foncier et des acquisitions sur cette ZAC.

-visite de reconnaissance sur site de Mme Ferraris, inspectrice des Finances Publiques le 13/05/2014.

-Un ensemble de demandes d'évaluation a été adressé à France Domaine pour les parcelles destinées à faire l'objet d'un DA.

-en 2015, à la suite de l'ordonnance d'expropriation, France Domaine a été saisi pour établissement des estimations en vue des propositions indemnitaires à établir par la SPL

-Acte notarié Me Domenge du 23/12/2013 apport en nature prenant la forme d'une cession à titre gratuit à la SPL SOPHIA de diverses parcelles de terrain appartenant à la Commune de Valbonne, destinées à servir d'assiette foncière à la ZAC des Clausonnes, conformément au CPI de concession d'aménagement, article 16 alinéa 4 en date du 20.11.2012 et des délibérations du Conseil municipal des 28/09/2012 et 19/10/2012 ;

-Acte notarié Me Chicha acquisition par la SPL SOPHIA de la parcelle AS29 JL Clarion le 14/04/2014,

-Acte notarié Me Chicha acquisition par la SPL SOPHIA de la parcelle AP30 Gilles et Valérie Fournier le 14/04/2014,

-Acquisition par la SPL SOPHIA de la parcelle communale AS 127 le 05/12/2014 (délibération du CM n°8273 du 26/06/14),

-Acquisition par la SPL SOPHIA des parcelles AP95, AP97 et AP38 appartenant à l'EPF PACA le 5/12/2014,

-Acquisition par la SPL SOPHIA des parcelles AR46 et AP99 appartenant à l'Etat français le 5/12/2014,

-Cession par la SPL SOPHIA de la parcelle AS148 à la SCI BRUTUS le 18/12/2014,

-Cession par la SCI BRUTUS de la parcelle AS26 à la SPL SOPHIA le 18/12/2014

Point d'information sur les acquisitions et cessions en CA de la SPL SOPHIA du 16/06/2014.

Ordonnance d'expropriation prise par la juridiction de l'expropriation, TGI de Nice le 10 février 2015 : notifiée par la SPL SOPHIA

- Acte notarié Me Chicha signé le 06/08/2015 - Acquisition par la SPL SOPHIA des lots privatifs de la parcelle AP 10 appartenant à la commune de Valbonne/ Délibération du Conseil municipal du 25/06/2015 et décision du Conseil d'Administration du 06/07/2015 :

La Commune a exprimé à la SPL SOPHIA son souhait de lui céder, en application du contrat de concession d'aménagement, le foncier communal correspondant aux lots n° 1-3-4-5-6 et 7 section AP n°10 dont la superficie de la parcelle est de 1 258 m², au prix de 93 000 euros HT, au vu des avis de France Domaine en date des 10/01/2013 et 15/06/2015.

L'acquisition par la SPL SOPHIA interviendra au prix fixé ci-avant, aux conditions usuelles en pareille matière et aux conditions particulières le cas échéant prévues par la concession d'aménagement.

Le Conseil municipal de la Commune de Valbonne par délibération du 25/06/2015 a approuvé l'acquisition par la SPL SOPHIA des lots n°1-3-4-5-6-7 section AP10 dont la superficie de la parcelle est de 1 258 m² appartenant à la Commune, au prix de 93 000 euros HT, au vu des avis de France Domaine en date des 10/01/2013 et 15/06/2015.

Par conséquent, les membres du Conseil d'Administration dans sa séance du ont approuvé l'acquisition par la SPL SOPHIA des lots n° 1-3-4-5-6-7 section AP10 dont la superficie de la parcelle est de 1 258 m² appartenant à la Commune, au prix de 93 000 euros HT, au vu des avis de France Domaine en date des 10/01/2013 et 15/06/2015. et en application de la délibération du Conseil municipal de Valbonne du 25/06/2015.

L'acquisition interviendra au prix fixé ci-avant, aux conditions usuelles en pareille matière et aux conditions particulières le cas échéant prévues par la concession d'aménagement.

Le transfert de propriété et de la garde des terrains sont reportés à la signature d'un acte authentique. Le prix sera payé à la signature de l'acte authentique.

-Promesse unilatérale de vente de la SCI BRUTUS à la SPL SOPHIA signée le 6 août 2015

-Poursuite des négociations amiables en vertu de traités d'adhésion à la suite de l'ordonnance d'expropriation

SCI La Valmasque :

-courriers de M le PDG du 26 février 2015 et du 28 mai 2015 de proposition indemnitaire amiable sur la base de l'estimation de France Domaine

-courrier de M le PDG du 23 nov 2015 au sujet des futurs aménagements relatifs notamment à la création d'ouvrages hydrauliques à réaliser pour l'acheminement des eaux pluviales

Dossier de consultation des groupements conception-réalisation des infrastructures primaires de la ZAC des Clausonnes:

Groupe de pilotage des Clausonnes du 20.11.2015 : décision de la Commune d'optimiser les coûts et la

qualité paysagère des travaux d'infrastructures primaires en modifiant le programme – à savoir pas de décaissement et donc pas de dévoiement induit des réseaux

Déclaration sans suite du marché de conception-réalisation et indemnisation des 5 équipes

Travaux préliminaires des infrastructures primaires de la ZAC des Clausonnes :

- Préparation à la demande du Conseil Général d'un avenant relatif aux travaux préliminaires et au déclassement partiel de la voirie départementale
- Réunion du Sénateur-Maire et du Directeur Général des Services du CG 06 le 14 octobre 2014
- Réunion technique CG 06 et SPL du 12 décembre 2014 de finalisation des éléments
- Présentation en Commission municipale Aménagement Durable le 13 février 2015
- le Conseil Général ne donne pas suite au projet d'avenant qu'il avait sollicité
- Commission Permanente du 12 février 2015 – délibération de lancement de l'enquête publique en vue du déclassement de la voirie départementale**
- Accord du Conseil Général relatif à l'AVP des travaux préliminaires** communiqué par la SPL SOPHIA le 27 janvier 2015 reçu le 6 mars 2015
- Dossier de consultation pour les travaux préliminaires
- **DCE** mis en ligne le 13 mars 2015. Date limite de remise des offres le 13 avril 2015.
- CAO SPL 27 avril 2015
- **réunion de M le Sénateur-Maire avec les habitants du hameau des Clausonnes le 27 mai 2015, point d'avancement de la ZAC des Clausonnes et présentation des travaux préliminaires et calendrier**
- **Travaux de la tranche ferme du 01/06/15 au 31/08/15 – PV de réception en août 2015 avec le Département**
- arrêté de police permanent n°2015-08-25 réglementant la circulation dans le secteur Clausonnes**
- Travaux de la tranche conditionnelle 1 (giratoire G4 de desserte de la future centrale à béton) et de la tranche conditionnelle 2 (viabilisation des lots de la future centrale à béton et de la future clinique vétérinaire) terminés au 05/12/2015 – PV de réception**
- avenant 1 aux marchés de travaux intégrant des aléas-imprévus et des demandes complémentaires en phase travaux du Département**
- inondations du 03/10/2015 – reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de Valbonne : les intempéries ont lourdement endommagé les ouvrages des travaux préliminaires.**
- Constat dressé par la SPL en présence de la police municipale et transmis le 09.10.2015 à la Commune et au Département le ainsi qu'au liquidateur judiciaire de la copropriété Les Portes de Sophia. Réponse de la Commune et du Département : pas de prise en compte dans la déclaration auprès de leurs assurances ;
- travaux de reprise des dégâts provoqués par les inondations du 03.10.15 : accord préalable de la Commune du 18.11.2015 pour un montant global et forfaitaire de 93 002.50€ HT par l'entreprise SNAF – PV de levée des réserves du 17.02.2016.**

Souscription d'un emprunt à hauteur d'1.5 millions d'euros par la SPL SOPHIA avec garantie d'emprunt de la Commune à hauteur de 80%, conformément au CPI de concession - -délibération du Conseil municipal du 09.04.15 et Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA du 13.04.15 :

L'article 16.6 du CPI de concession relatif au financement des opérations dispose quant à lui que :

La SPL SOPHIA peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

L'article 19 relatif à la garantie des emprunts prévoit que : A la demande des organismes prêteurs et compte-tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par la SPL SOPHIA pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Le bilan de l'avance de trésorerie par la Commune de Valbonne à l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes d'un montant de 3 000 000€ faisait apparaître au 10 mars 2015 un solde positif de 721 721.93€ (573 758€ placés sur le DAT et 147 963.93€ sur le compte-courant spécifique à l'opération). Il est à noter que les intérêts financiers créditeurs du placement sur le Dépôt à terme (DAT) au bénéfice de l'opération s'élevaient à la somme de 37 173.52€ au 27 janvier 2015.

Par conséquent, au titre des articles 2.g), 16.6 et 19 du CPI de concession d'aménagement, au regard du bilan de la convention d'avance de trésorerie et parce que la réalisation du contrat

d'aménagement de la ZAC des Clausonnes par la Société Publique Locale SPL SOPHIA implique que le concessionnaire réalise un financement d'un montant de 1 500 000€ afin de couvrir les dépenses 2015 liées notamment au lancement des travaux préliminaires d'infrastructures primaires, conformément au plan prévisionnel de trésorerie de l'opération actualisé au 10 février 2015 et transmis à la Commune par courrier du 26 février 2015.

Ces travaux préliminaires ont fait l'objet au stade AVP et DCE d'un accord du Département des Alpes-Maritimes, conformément à la convention quadripartite ainsi que d'une décision de la Commission Permanente du 12/02/2015 de lancement de l'enquête publique nécessaire au déclassement de la voirie départementale.

A l'issue d'une consultation réalisée le 18 février 2015 auprès de 8 établissements bancaires, ainsi que dans le prolongement de la décision du Conseil municipal de Valbonne Sophia Antipolis du 9 avril 2015, la SPL SOPHIA propose à son conseil d'administration du 13 avril 2015 après examen de son Comité permanent stratégique et de contrôle du 30 mars 2015, de retenir l'offre du CREDIT COOPERATIF (Société coopérative anonyme de Banque Populaire à capital variable, RCS Nanterre 349 974 931, APE 6419 Z, TVA FR 06 349 974 931, Siège social : 12 boulevard Pesaro CS 10002 92024 Nanterre cedex).

La banque subordonnant son concours à la condition que la Commune de Valbonne Sophia Antipolis accorde sa garantie à hauteur de 80% de l'emprunt contracté, le Conseil municipal du 9 avril 2015 a octroyé cette garantie.

Les caractéristiques du prêt consenti par le CREDIT COOPERATIF pour l'opération précitée, sont les suivantes :

Caractéristiques du prêt	
Montant du prêt	1 500 000 €
Durée	3 ans
Durée différé	1 an
Mode d'amortissement du capital	Constant ou progressif (au choix)
Facturation des intérêts	Trimestrielle ou annuelle (au choix)
Marge bancaire	1.30%
Base de calcul des intérêts	Taux fixe 1.35%
Commissions diverses et frais	0.20% soit 3 000 euros TTC
Condition de garantie	Caution de la Commune de Valbonne à hauteur de 80%
Condition de remboursement par anticipation	Remboursement possible à la date d'une échéance de capital prévue au contrat (avertissement par LRAR 90J au moins avant échéance) avec indemnité
Modalités de mise à disposition des fonds	Possibilité de versements en plusieurs fois et au plus tard le 05/08/2015
Durée de validité de l'offre	Avant le 05/08/2015 avec accord avant le 05/04/2015
Autres informations	Domiciliation des flux bancaires de l'opération financée dans les livres du Crédit Coopératif

Dans le cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune de Valbonne s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, sur simple demande du CREDIT COOPERATIF adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Commune de Valbonne Sophia Antipolis s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt. Au titre de la Commune de Valbonne Sophia Antipolis, le Conseil municipal du 9 avril 2015 a autorisé Monsieur Richard SAVORNIN, Adjoint au Maire délégué aux Finances, à la Technopole et aux Services Publics Délégués à signer la garantie d'emprunt liée au contrat de prêt qui sera établi entre le CREDIT COOPERATIF et l'emprunteur.

Communication :

-dossier de presse Travaux préliminaires validé par la Commune le 1^{er} juin 2015 et par le Département puis diffusé

-dossier de presse actualisé à la suite de la mise en service des nouvelles voies de circulation validé par la Commune et le Département le 25 septembre 2015

-Facebook « Travaux préliminaires Clausonnes » mis en service par la SPL SOPHIA – mis à jour en temps réel

-site web ville de Valbonne Sophia Antipolis et informations municipales par le service Communication de la Ville

Convention de participation financière de la Compagnie de Phalsbourg/SCI BRUTUS à la ZAC des Clausonnes et Promesse unilatérale de vente de la SCI BRUTUS à la SPL SOPHIA signée le 21 juillet 2015– délibération du Conseil municipal du 9 avril 2015 décision du Conseil d'Administration du 13 avril 2015 de **Prise d'acte de la Convention de participation entre la SCI BRUTUS et la Commune de Valbonne et Approbation de la promesse unilatérale de vente entre la SCI BRUTUS et la SPL SOPHIA, au titre du Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes :**

La SPL SOPHIA a proposé à la Commune et négocié avec la Compagnie de Phalsbourg divers projets de convention de participation financière ;

Vu la délibération n° 8111 du 4 novembre 2013 du Conseil municipal de la Commune de Valbonne approuvant la convention de participation de la Compagnie de Phalsbourg aux coûts des équipements de la ZAC des Clausonnes,

Vu la délibération du 9 avril 2015 du Conseil municipal de la Commune de Valbonne abrogeant la délibération n° 8111 du 4 novembre 2013 ainsi qu'approuvant la convention de participation de la SCI BRUTUS et la promesse unilatérale de vente entre la SCI BRUTUS et la SPL SOPHIA annexées à la délibération,

Vu l'article 16.2 du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes signé le 20 novembre 2012 entre la Commune et la SPL SOPHIA,

Vu l'article 2. f) du CPI de concession d'aménagement relatif aux missions du concessionnaire,

Vu le projet de convention de participation entre la Commune, la SCI BRUTUS et la SPL SOPHIA déterminant les conditions de participation du constructeur au coût d'équipement de la ZAC des Clausonnes, joint en annexe de la délibération n° du Conseil municipal de Valbonne du 9 avril 2015 et du rapport au Conseil d'administration de la SPL SOPHIA,

Vu le projet de promesse unilatérale de vente associée à la convention de participation consentie par la SCI BRUTUS, promettant, à la SPL SOPHIA, bénéficiaire, pour garantir la réalisation du projet de pôle commercial novateur en cas de renonciation de la SCI BRUTUS, joint en annexe de la délibération n° du Conseil municipal de Valbonne du 9 avril 2015 et du présent rapport,

Attendu que le Conseil municipal de la Commune de Valbonne dans sa séance du 9 avril 2015 a :

-Abrogé sa délibération n° 8111 du 4 novembre 2013 approuvant le projet de convention de participation de la Compagnie de Phalsbourg devenue sans objet,

-Approuvé le projet de convention de participation de la Compagnie de Phalsbourg au coût des équipements de la ZAC des Clausonnes, établi conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme et joint en annexe qui présente notamment les caractéristiques suivantes :

- montant de la participation, conformément à l'article 2 de la convention de participation ci-annexée : la participation est estimée prévisionnellement à DIX NEUF MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT (19 500 000 € HT) valeur juin 2009, soit en mai 2013 VINGT ET UN MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS HT (21 392 661 € HT)
- modalités de versement conformément à l'article 3.2 de la convention de participation ci-annexée, soit :
 - 50 % dans les deux mois (2 mois) au plus tard de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours gracieux ou contentieux ainsi que de tout droit de retrait administratif soit 10 696 331 euros HT soit DIX MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE TROIS CENT TRENTE ET UN EUROS HT valeur mai 2013;

- 20 % un an après la délivrance du permis de construire soit 4 278 532 euros HT soit QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS HT valeur mai 2013,
 - 20 % deux ans après la délivrance du permis de construire soit 4 278 532 euros HT soit QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS HT valeur mai 2013,
 - Le solde soit 10 % au plus tard trois ans (3 ans) après la délivrance du permis de construire soit 2 139 266 euros HT soit DEUX MILLIONS CENT TRENTE NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE SIX EUROS HT, valeur mai 2013, sous réserve de l'ajustement définitif du montant selon les modalités précisées à l'article 5 ci-dessous.
- **Acté** qu'en application de l'article 16.2 du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement conclu avec la « SPL SOPHIA », **le montant de cette participation sera versé directement à l'opération d'aménagement.**

Par conséquent, les membres du Conseil d'Administration dans sa séance du 13 avril 2015 ont :

- **PRIS ACTE**, en application de l'article 2 f) relatif aux missions du concessionnaire, **de la convention de participation**, conclue entre la Commune de Valbonne Sophia Antipolis, la SCI BRUTUS et la SPL SOPHIA, cette dernière en la personne de son Président Directeur Général, étant habilitée, en application de l'article 16.2 du Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement signé le 20 novembre 2012 et notifié à la SPL SOPHIA le 10 décembre 2012, à recevoir cette participation au bénéfice de l'opération d'aménagement ainsi qu'en vertu de la délibération du Conseil municipal du 9 avril 2015 ;
- **APPROUVÉ la promesse unilatérale de vente conclue entre la SCI BRUTUS, promettant et la SPL SOPHIA, bénéficiaire et telle que visée à l'article 8 de la convention de participation de la SCI BRUTUS** ainsi qu'annexée à la délibération n° du 9 avril 2015 du Conseil municipal de la Commune de Valbonne, Monsieur le Président Directeur Général de la SPL SOPHIA étant habilité à la signer en application de l'article 16.2 du CPI de concession d'aménagement et par délibération du Conseil d'Administration du 26 septembre 2011 confirmée par délibération du 18 avril 2014 ;
- **Acté** qu'en application de l'article 16.2 du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement conclu avec la « SPL SOPHIA », **le montant de cette participation sera versé directement à l'opération d'aménagement ainsi que toutes les dépenses et recettes correspondants au bilan de la ZAC des Clausonnes, faisant l'objet d'un compte bancaire spécifique à l'opération et d'une comptabilité séparée.**

Convention de participation avec la société VICAT et la Commune de Valbonne sur la ZAC des Clausonnes- délibération du Conseil municipal du 25.06.2015 et décision du Conseil d'Administration du 6 juillet 2015 :

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

La société VICAT souhaite réaliser sur les parcelles AS78, AS79, AS131, AS127 une centrale à béton et a à cet effet sollicité un permis de construire.

L'emprise sur laquelle le projet de construction est envisagé est constituée de terrains que la société VICAT n'a pas acquis auprès de l'aménageur de la ZAC.

Aux termes du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, « *lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir* ».

Par ailleurs, sur le fondement de l'article R. 431-23 du Code de l'urbanisme, le dossier de permis de construire doit comprendre :

- Pour les terrains acquis auprès de l'aménageur, le cahier des charges de cession des terrains dans la ZAC, pour ce qui concerne les dispositions relatives à la surface de plancher dont la construction est autorisée sur les terrains cédés

- Pour les autres terrains, une convention de participation établie en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme

En conséquence, le projet de convention de participation annexé à la présente résolution a été élaboré par la SPL SOPHIA et soumis à la Commune.

Le Conseil municipal de la Commune de Valbonne par délibération du 25 juin 2015 a approuvé le projet de convention de participation avec la société VICAT.

Les membres du Conseil d'Administration dans sa séance du 6 juillet 2015 ont approuvé ce projet de convention de participation de la société VICAT qui présente les caractéristiques principales suivantes :

- Montant de la participation :
 - o 184€ HT, valeur juin 2015, par m² de construction constitutive de surface de plancher au sens de l'article L.112-1 du code de l'urbanisme,
 - o Pour les installations, ouvrages et aménagements non constitutifs de surface de plancher au sens de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme :
 - Places de stationnement : 1 000 euros HT/ place, valeur juin 2015,
 - Ouvrages et installations composant la centrale à béton (malaxeur, silos, trémies, casiers à matériaux, installations techniques de commandes) : valeur forfaitaire de 92 euros HT, valeur juin 2015,
- Au regard du programme prévisionnel du projet établi par la Société VICAT, la participation est estimée prévisionnellement à un total de 78 368 € HT, valeur juin 2015,
- Le montant défini de la participation sera arrêté au regard du permis de construire délivré
- Modalités de versement de la participation :
 - o 50 % à la délivrance du permis de construire purgé de tout recours contentieux soit 39 184 € HT valeur juin 2015
 - o 40 % à l'achèvement des travaux de construction et la mise en service des installations soit 31 348 € HT valeur juin 2015 au plus tard un an après la délivrance du permis de construire
 - o Le solde soit 10% soit 7 836 € HT valeur juin 2015 à la mise en service du raccordement du terrain à la station d'épuration,
- Le montant de la participation sera versé directement par la société VICAT à la SPL SOPHIA, au titre de l'opération d'aménagement concédée, et imputé au bilan de la concession d'aménagement, en application de l'article 16.2 de la concession d'aménagement

DECLASSEMENT PAR LE DEPARTEMENT DES VOIRIES DEPARTEMENTALES SECTEUR 1

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

1. Modification simplifiée n°1 du PLU secteur des Clausonnes :

-Délibération du Conseil municipal n° 8449 du 25 juin 2015 d'approbation du bilan de la mise à disposition et de la modification simplifiée n°1 : articles UJ 12 STATIONNEMENT et UJ4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2. Modification simplifiée n°2 du PLU secteur des Clausonnes :

-Délibération n°8450 du Conseil municipal du 25 juin 2015

-Délibération du 24 septembre 2015 (centrale à béton- protection hameau): modification de la superficie de l'Emplacement Réservé ER E16 et modification de l'article UJ-2 sous secteur UJec occupation et utilisation du sol

3. Diagnostic archéologique : défrichement réalisé et début des travaux pour les fouilles à compter du 23/02/15.

En 2016 :

Les décisions de la CASA sont prises notamment à chaque Comité de pilotage sous l'autorité et l'impulsion du Président représenté par son vice-président délégué à l'aménagement et au développement économique et un projet d'ordre du jour ainsi qu'un compte-rendu de chaque COPIL

adressé à la CASA, en la personne de son vice-président délégué à l'aménagement et au développement économique.

A chaque séance du Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA, il est dressé par le Président Directeur Général et les Administrateurs des collectivités concernées un état d'avancement de toutes les opérations.

L'administratrice représentant la CASA à la SPL SOPHIA (contrôle analogue des élus représentant le groupement de collectivités) est Madame Marguerite BLAZY.

Chaîne comptable de traitement de l'opération via le logiciel PROGISEM de gestion des opérations :

-en temps réel, engagements comptables par la chargée du suivi comptable et financier des opérations avec visa des chargés d'opérations puis de la Directrice générale déléguée (pour les montants inférieurs à 90 000€) ou du Président Directeur Général (pour les montants supérieurs à 90 000€)

-contrôle et validation des saisies par le cabinet d'expertise comptable Sémaphores

Comptes certifiés par Monsieur le Commissaire aux Comptes

Mise en œuvre et suivi des procédures d'appel d'offres ou procédures adaptées (conformément au Règlement intérieur de la CAO et achats de la SPL SOPHIA approuvé par le Conseil d'Administration) par la chargée des marchés publics et procédure adaptée actualisé avec la réforme 2015 des marchés et des concessions

CONVENTION FINANCIERE ET FONCIERE AVEC LE DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES, la COMMUNE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS ET LA SPL SOPHIA relative au réaménagement des RD 35, 103 et 635 dans la ZAC des Clausonnes. / Délibération du Conseil municipal du 24.02.2016, Commission Permanente du Conseil Départemental du 25.02.2016 et Conseil d'administration de la SPL SOPHIA du 25.04.2016 :

Convention financière et foncière avec le Département des Alpes-Maritimes :

-Délibération n° 17 de la Commission Permanente du CG 06 du 27 Juin 2013 –participation financière à hauteur de 5 millions d'euros au programme des équipements publics de la ZAC au titre de la voirie, étant précisé qu'une convention fixant les modalités pratiques sera examinée ultérieurement.

-Elaboration d'un projet de convention foncière et financière avec le CG 06 transmis le 12 décembre 2014 et réunion du 09 mars 2015

-Présentation en Commission municipale Aménagement Durable du 13 février 2015 du projet de convention

-Demandes d'estimation de France Domaine : Visite du site avec Mme Ferraris de France Domaine le 29/01/2015 pour les terrains de la SPL destinés à être intégrés dans les emprises de la voirie départementale

-projet de convention financière et foncière élaboré et proposé par la SPL SOPHIA en 2014

-diverses réunions avec les services départementaux

-courrier du PDG de la SPL SOPHIA du 14.04.2015

-réunion du Sénateur-Maire et PDG avec le DGS du Département en septembre 2015

-entretien téléphonique entre le Sénateur-Maire et PDG de la SPL SOPHIA et le DGA du Département le 08.01.16 pour finalisation du projet de convention

-Conseil municipal du 24.02.16, Commission permanente du 25.02.16 et CA SPL du 18.04.16

Parallèlement à l'élaboration du projet d'aménagement, un protocole général d'accord relatif au lancement d'un programme d'investissements majeurs concernant les accès à Sophia-Antipolis autour de l'autoroute A8 était signé le 29 octobre 2012 entre la Commune, le Département, la CASA, la Société des Autoroutes Estérel Côte d'Azur Provence Alpes (ESCOTA), les villes de Vallauris et d'Antibes.

Dans le prolongement notamment du schéma directeur routier du secteur de Sophia Antipolis élaboré par le Département de mi-2008 à mi-2011, les partenaires au Protocole général d'accord cité supra ont établi conjointement un programme d'investissements majeurs sur plusieurs années et se sont entendus pour définir comme prioritaire notamment la desserte du secteur des Clausonnes.

Ainsi, sur le secteur des Clausonnes, les opérations suivantes avaient été identifiées par le protocole :

- Modifications des RD 35, 103 et 635, reprise des voies, création de giratoires et bretelles d'accès au secteur des Clausonnes ;

- Élargissement de la partie départementale du chemin des Trois Moulins (RD 635) et projet du bus-tram, hors périmètre de la ZAC des Clausonnes (partie comprise entre le lycée Léonard de Vinci et la ZAC) ;
- Projet de bus-tram en site propre (partie comprise entre le giratoire 1 nord et le giratoire 2).

Conformément à l'article 2 du protocole, il était convenu que : « Chaque opération ou ensemble d'opérations fera l'objet de convention particulière avec les seuls partenaires concernés par l'opération spécifique afin de décrire précisément les programmes d'études et de travaux, les plannings et les modalités d'intervention et de financement lorsqu'elles seront déterminées ».

Dans ce contexte, et par délibération n°17 en date du 27 juin 2013, la Commission Permanente du Département a donné son accord de principe à l'attribution d'une participation financière du Département de 5 millions d'euros au programme des équipements publics de la ZAC au titre de la voirie, étant précisé qu'une convention fixant les modalités pratiques sera examinée ultérieurement.

Tel est l'objet de la présente convention financière et foncière qui est soumise à votre approbation, convention qui intervient après la signature de la convention quadripartite relative au réaménagement des RD 35, 103 et 635 dans la ZAC des Clausonnes signée le 4 août 2014 entre le Département des Alpes-Maritimes, la Commune de Valbonne, la SPL SOPHIA et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

La Commission permanente du Département a approuvé ladite convention dans sa séance du 25 février 2016 : subvention de 5 millions d'euros.

Le Conseil municipal de Valbonne Sophia Antipolis a approuvé la convention dans sa séance du 24 février 2016.

Le Conseil d'administration de la SPL SOPHIA a approuvé la convention dans sa séance du 25 avril 2016.

La convention financière et foncière avec le Conseil départemental a été approuvée par la Commission permanente du CD 06 et par le Conseil Municipal de Valbonne

FINANCEMENT : Le Département participe, conformément à la délibération n° 17 de sa Commission permanente en date du 27 juin 2013, à hauteur de 5 000 000 d'euros maximum au programme des équipements publics de la ZAC des Clausonnes au titre du prix de revient de la voirie, sur la base d'un montant prévisionnel de travaux de 14 500 307 € HT conformément aux deux délibérations du conseil municipal du 4/11/2013 relatives à l'approbation du programme des équipements publics et au dossier de réalisation de la ZAC.

Le montant visé au présent article constitue une subvention au sens de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme.

- Les sommes dues par le Département à la SPL SOPHIA lui seront versées, sur justificatifs, dans le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

- 300 000 € à la signature de la présente convention (en 2016)
- 1 000 000 € à la signature des marchés de travaux (en 2017)
- le reste des versements au prorata de l'avancement des travaux réalisés sur présentation des justificatifs de paiement

Le Département procédera aux mandatements dans un délai maximum de trente jours suivant l'émission des appels de fonds.

- Les surcoûts résultant d'une demande du Département portant sur des éléments non pris en compte dans la détermination du coût des ouvrages et équipements définis à la convention quadripartite relative au réaménagement des RD 35, 103 et 635 dans la ZAC des Clausonnes seront à la charge du Département, et objet de la Déclaration d'Utilité Publique de M le Préfet des Alpes-Maritimes et du bilan de ZAC du dossier de réalisation approuvé par le Conseil municipal de Valbonne, sauf s'ils résultent directement d'un manquement aux règles de l'art.

Le montant final de la subvention du Département sera calculé au prorata des travaux effectivement réalisés pour le réaménagement des voiries départementales dans la limite de 5 000 000€.

DESAFFECTATION DECLASSEMENT :

Le projet élaboré par la commune prévoit d'implanter un pôle commercial novateur, ayant fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité de la CDAC, conformément au programme des constructions de la ZAC sur les

emprises des routes départementales figurant sur le plan en annexe n° 4. Conformément à l'article L.131-4 du code de la voirie routière et à la délibération de la Commission permanente du 13 février 2015, une enquête publique sera diligentée par le Département pour le déclassement des voiries départementales après constats de la désaffectation de celles-ci, dans la mesure où les fonctions de desserte et de circulation assurées par les voies seront modifiées par les projets d'infrastructures de la ZAC.

Après cette enquête publique, le Département sera amené à se prononcer sur la désaffectation, le déclassement et la cession à la SPL SOPHIA des terrains, parcelles et emprises visées à l'article 5 ci-après, dans les conditions prévues par le présent protocole

Le déclassement des RD va s'organiser en différentes phases. La première étant celles situées sur l'emprise du PC de la SCI BRUTUS. Sans déclassement le permis sera illégal.

MISE A DISPOSITION CESSIION TERRAINS :

-Le Département s'engage par ailleurs à céder à la SPL, aménageur de la ZAC des Clausonnes au titre du contrat de concession conclu avec la Commune de Valbonne, en vue de leur incorporation dans les secteurs constructibles de la ZAC , **tout ou partie des emprises des voiries départementales**, une fois déclassées et désaffectées, repérées au plan n° 1 ci-joint représentant une surface totale de 17 826 m². Le prix de cession de tout ou partie de ces emprises sera fixé par France domaine.

L'acte de transfert de propriété interviendra dès que le déclassement des parcelles concernées par la cession sera prononcé et exécutoire.

Le Département s'engage à procéder aux formalités de publicité, d'affichage et de transmission au contrôle de légalité.

- Le Département s'engage également à mettre à disposition de la SPL SOPHIA en vue de la réalisation des voiries départementales prévues dans le cadre des équipements publics de la ZAC les terrains suivants (plan n° 2) :

- emprise totale de la parcelle cadastrée section AP n° 6 pour 4 144 m²
- emprise totale de la parcelle cadastrée section AP n° 44 pour 138 m²
- emprise de 6 692 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AR n° 4 pour 14 183 m²
- emprise de 510 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS n° 2 pour 15 274 m²
- emprise totale de la parcelle cadastrée section AS n° 70 pour 596 m²
- emprise de 7 267 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS n° 113 pour 595 020 m²

Soit une superficie totale de 19 347 m² de terrain en natures de landes, bois et taillis.

- La SPL SOPHIA s'engage par ailleurs à céder au Département, une fois les travaux d'aménagement routiers terminés, les emprises telles qu'identifiées à ce jour sont les suivantes (plan n°3) :

- emprise de 1 078 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 13 pour 2 074 m²
- emprise de 853 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 15 pour 9 272 m²
- emprise de 245 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 18 pour 6 795 m²
- emprise de 2704 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 19 pour 6 794 m²
- emprise de 292 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 25 pour 3 204 m²
- emprise de 1 152 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 27 pour 3 512 m²
- emprise de 590 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 26 pour 4 985 m²
- emprise de 150 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 71 pour 290 m²
- emprise de 478 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AS 131 pour 4 992 m²
- emprise de 99 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AR 36 pour 13 643 m²
- emprise de 2 430 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AR 46 pour 14131 m²
- emprise totale de la parcelle cadastrée section AP 36 pour 4 559 m²
- emprise de 1 851 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AP 37 pour 5 519 m²
- emprise totale de la parcelle cadastrée section AP 38 pour 269 m²
- emprise de 64 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AP 41 pour 3286 m²
- emprise de 74 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AP 42 pour 4087 m²
- emprise de 4 757 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AP 95 pour 7629 m²
- emprise de 22 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AP 99 pour 2335 m²

- emprise de 579 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section AR 5 pour 7 980 m²

Soit une superficie totale de 22 246 m² de terrain en nature de landes, bois et taillis

Le transfert de propriété interviendra à l'issue de l'achèvement des travaux.

- La Commune s'engage par ailleurs à effectuer un transfert de domanialité au bénéfice du Département les terrains suivants (plan n° 3), en nature de voirie et qui demeureront domaine public:

- emprise partielle du chemin des Clausonnes pour 274 m²

- emprise partielle du chemin des Biot pour 25 m²

Le transfert de propriété du domaine public routier interviendra à l'issue de l'achèvement des travaux.

- Les surfaces précédentes (5.2, 5.3, 5.4, 5.5) sont calculées sur la base du projet figurant dans la convention du 13 août 2014 et sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement du projet. Lorsque les travaux seront réalisés, un avenant à la présente convention indiquera les surfaces exactes des emprises à prendre en compte ainsi que les divisions en volume nécessaires aux surplombs de la passerelle et de la liaison entre les giratoires G1A et G1A et de l'accès au centre commercial sous le giratoire G2 estimées actuellement à 4 496 m² sur le plan en annexe1.

Il est expressément convenu entre les parties que les différentes cessions de terrains interviendront aux prix fixés par France domaine en précisant que, pour les emprises en nature de domaine public routier départemental.

France Domaine a émis son avis le 9 Juin 2016, transmis au Département et à la SPL SOPHIA : estimation à l'euro symbolique.

NON REALISATION DE LA ZAC DES CLAUSONNES / MODIFICATION DU PROJET

En cas d'abandon définitif du projet de travaux par la SPL ou la Commune, sur les emprises départementales, la SPL et la commune s'engagent à rétablir la voirie départementale conformément à l'existant avant travaux préliminaires et à restituer les parcelles du parc départemental de La Valmasque et du domaine public routier, au Département

La disposition ci-dessus n'est pas applicable en cas de décision de la Commune de réaliser un nouveau projet d'aménagement sur le secteur des Clausonnes dans un délai de trois ans à dater du 1/01/2016 (correspondant à la réception des travaux préliminaires). Ce projet sera préalablement soumis à l'avis du Département.

En cas d'abandon du projet, au cours d'une des phases des travaux, dans le cas où ces derniers ne permettraient pas un rétablissement de la voirie départementale comme à l'existant avant réalisation des travaux préliminaires, la SPL et la Commune s'engagent à réaliser les travaux d'aménagement du carrefour giratoire 2 au nord de la RD 103 et de la RD 35 et du barreau est/ouest pour le rétablissement de la route de la Valmasque – RD 35, entre les giratoires 3 et 2, conformément au plan en annexe.

Les parties conviennent toutefois de se rencontrer afin de déterminer les conditions de mise en œuvre de cette stipulation dans des conditions acceptables pour chacune d'elles.

REUNION AVEC LES HABITANTS DU HAMEAU LE 29.02.2016 : état d'avancement ZAC et présentation pc pôle commercial novateur et pc centrale a béton

FONDS DE CONCOURS DE LA CASA AMENAGEMENT ET ACCESSIBILITE DE ZONES A VOCATION ECONOMIQUE AU BENEFICE DE L'OPERATION ZAC DES CLAUSONNES : Délibération du Conseil municipal de Valbonne du 01.04.2016 / DOSSIER TRANSMIS A LA CASA / MODIFICATION DU REGLEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA CASA LE 27 JUIN 2016 et le 19 décembre 2016 à la suite de la prise de compétence ZAE et du transfert a la casa de la concession d'AMENAGEMENT DES CLAUSONNES : FC 2016 Clausonnes

PROCEDURE DE DECLASSEMENT DES VOIRIES DEPARTEMENTALES PAR LE DEPARTEMENT

Déclassement des emprises départementales situées dans le périmètre du PC de la SCI BRUTUS. Phase 1a : CP le 23 juin 2016. DA en cours de réalisation/ Point technique à résoudre / mise en fonction de la nouvelle circulation provisoire de la centrale le 10 juin 2016.

Phase 1b : CP ou AG le 25 septembre 2016. Travaux à réaliser par EIFFAGE. LC en cours à partir du devis du

21 juin 2016

Approbation par la commission permanente du Conseil Départemental en date du 23 juin 2016 relatif au déclassement de la phase 1a, approbation par l'assemblée du 22 septembre 2016 de la cession des terrains de la phase 1a et approbation du déclassement et cession des terrains de la phase 1b le 21 octobre 2016.

Signature des actes de ventes entre le CD06 et la SPL SOPHIA les 30 septembre 2016 et 28 octobre 2016.

Les voiries situées dans le périmètre du PC sont devenues propriétés de la SPL SOPHIA. Une autorisation d'accès a été signée par toutes les activités (clinique vétérinaire, centrale à béton, CD06 et SERANTONI).

CONSULTATION BANCAIRE DE SOUSCRIPTION D'UN EMPRUNT A HAUTEUR D'1,5 millions d'euros avec garantie d'emprunt de la commune à hauteur de 80% CM du 01.04.2016 et CA SPL du 25.04.2016.

Afin de couvrir les dépenses 2016 liées notamment à la notification des marchés de maîtrise d'œuvre pour les infrastructures primaires et les infrastructures internes à la ZAC, et au regard du plan prévisionnel de trésorerie de l'opération, la société doit réaliser un financement d'un montant d'1,5 million d'euros.

La consultation bancaire auprès de 6 établissements bancaires s'est tenue du 8 au 15 mars. L'offre la plus intéressante est celle du Crédit Agricole.

La banque subordonnant son concours à la condition que la Commune de Valbonne accorde sa garantie à hauteur de 80% de l'emprunt contracté, il est soumis à l'approbation de l'Assemblée délibérante l'octroi de cette garantie. La Commune a délibéré sur la garantie d'emprunt le 01.04.2016.

La SPL SOPHIA a proposé à son conseil d'administration en sa séance du 25/04/2016 après examen de son Comité permanent stratégique et de contrôle du 21/03/2016, de retenir l'offre du CREDIT AGRICOLE.

Les caractéristiques du prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE sont les suivantes :

Caractéristiques du prêt	
Montant du prêt	1 500 000 €
Durée	3 ans
Durée différé	Possibilité de différé de 2 ans
Mode d'amortissement du capital	Echéances constantes
Facturation des intérêts	Mensuelle / Trimestrielle
Base de calcul des intérêts	Taux fixe : 0,43% 30/360
Commissions diverses et frais	800 €
Condition de garantie	Caution de la Commune de Valbonne à hauteur de 80%
Condition de remboursement par anticipation	0€
Condition de restitution momentanée des fonds	Rémunération des subventions à venir sur supports sécurisés
Condition de changement d'un index	Sans objet
Modalités de mise à disposition des fonds	Suivant appel de fonds
Durée de validité de l'offre	3 mois
Durée de la garantie des taux proposés	Durée du crédit

Dans le cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune de Valbonne s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, sur simple demande du CREDIT AGRICOLE adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Commune de Valbonne s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil :

- **APPROUVE** la garantie à hauteur de 80% de l'emprunt contracté par la SPL SOPHIA, aux conditions précitées, auprès du CREDIT AGRICOLE pour le financement de l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Sénateur-Maire ou son représentant à signer la garantie d'emprunt liée au contrat de prêt qui sera établi entre le CREDIT AGRICOLE et l'emprunteur, ainsi que tous les documents y afférents.

Le contrat de prêt a été signé le 07.07.2016

AVENANT 2 AU CPI DE CONCESSION D'AMENAGEMENT / REMUNERATION FORFAITAIRE ANNUELLE 2016

- délibération du Conseil municipal du 24.02.16 et CA SPL Sophia 25.04.16

Au regard de l'avancée opérationnelle de l'aménagement des Clausonnes, tout en respectant l'enveloppe globale de rémunération allouée au concessionnaire au titre de la concession d'aménagement, il est proposé d'adapter les modalités d'imputation de la rémunération forfaitaire pour l'année 2016 en modifiant le sous-article 20.2 de l'article 20 du Contrat de Prestations Intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, comme suit :

« **20.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement la SPL Sophia pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- o Une rémunération forfaitaire annuelle pour l'année 2016 d'un montant de 250 000 € HT.
 - Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), 3% des dépenses d'acquisition TTC en ce compris les frais ;
 - Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 3.6% des dépenses HT de travaux.
 - Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers 5 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
 - Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, 1% des dépenses HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. *Ces frais seront des charges de l'opération.* »

Tous les autres articles du CPI demeurent inchangés.

Par délibération en date du 24 février 2016, le Conseil municipal de Valbonne Sophia Antipolis a décidé de la modification supra et de l'avenant n° 2 ci-joint correspondant modifiant l'imputation de la rémunération forfaitaire inscrite au sous-article 20.2 de l'article 20 relatif aux conditions de l'imputation des charges de la SPL SOPHIA.

PC CENTRALE A BETON :

Présentation le 20/02/2015 à M le Sénateur-Maire par la Sté VICAT

- Modification simplifiée n° 2 du PLU (CM VSA 25.06.15)
- Approbation de la convention de participation financière de la Société VICAT aux équipements publics (CM VSA 25.06.15 et CA SPL 06.07.15)

Dépôt du Permis de Construire au 30/11/2015 prenant en compte la protection visuelle, acoustique et poussière du hameau.

- Centrale à béton : la SPL a rencontré le SDIS et le DDTM afin de faire une présentation du projet. Permis de construire de la Centrale à béton déposé par VICAT le 30 novembre 2015 et pièces complémentaires le 22 février 2016. Une deuxième consultation du SDIS est en cours.
- PC Centrale à béton délivré le 30 mai 2016.
- Enregistrement de l'ICPE par arrêté préfectoral le 01 août 2016
- Attente du planning des travaux de la SCI BRUTUS

Versement de la première échéance relative à la participation de la société BCCA dans le cadre du projet de la nouvelle centrale à béton.

PC CLINIQUE VETERINAIRE

- APS sur la base des orientations complémentaires d'urbanisme. Dépôt prévu en avril 2015.
- Etudes détaillées de positionnement et des limites foncières nécessaires à l'implantation de la clinique vétérinaire.
- SCI BRUTUS a sollicité de M le Sénateur-Maire une nouvelle localisation à proximité du Giratoire 3 pour plus de visibilité.
- PC Clinique vétérinaire déposé le 03 juin 2016/ délivré le 14 novembre 2016. PC purgé de tout recours
- Viabilisation en cours de la nouvelle parcelle destinée à la relocalisation de la clinique vétérinaire. Echange avec les Concessionnaires. LC faite à ORANGE, ERDF. Validation par la DDTM du principe de rejet des EP en phase provisoire le 26 avril 2016.
- Attente du planning des travaux de la SCI BRUTUS

PC COMPAGNIE DE PHALSBURG / SCI BRUTUS :

- démarrage des études par l'architecte de la Cie de Phalsbourg Gianni RANAULO
 - convention de participation financière et promesse unilatérale de vente au profit de la SPL SOPHIA
 - réunion des 24 mars, 2 juin et juillet 2015 – esquisse par l'architecte prenant en compte les orientations complémentaires d'urbanisme
 - étude d'impact et actualisation de l'étude trafic par Phalsbourg en lien avec le Département et la SPL SOPHIA
 - permis de construire devait être déposé en avril puis en août 2015 : déposé le 19.11.2015
 - présentation aux habitants du hameau par M le Sénateur-Maire le 29.02.16- visuels en 3D et film de Gianni Ranaulo
 - Convention de participation : un nouveau projet comprenant une PUV au bénéfice de la SPL SOPHIA a été élaboré par les notaires des parties prenantes et a été approuvé par le CM VSA du 9 avril 2015 et CA SPL du 13 avril 2015
 - ESQUISSE : Les nouveaux éléments techniques et réglementaires ont été pris en compte et doivent aboutir à l'élaboration d'une nouvelle esquisse d'aménagement dont les principes ont été proposés au Maire lors d'une réunion qui s'est tenue à Paris le 24 mars et le 2 juin 2015.
- Un complément à l'étude d'impact et l'actualisation des études de trafic ont été lancées par la Cie de Phalsbourg.
- Le permis de construire devrait être déposé au 31 octobre 2015 (prévu initialement pour août 2015). Le --- Permis de construire a été déposé en définitive le 19 novembre 2015 et les pièces complémentaires le 07 janvier 2016.
- Pôle commercial novateur, véritable lieu de vie : le PC de la SCI BRUTUS complet au 12.02.2016. Les consultations ont été réalisées auprès des différents services concernés. L'enquête publique se déroulera de mi-mai à mi-juin 2016. Des réponses doivent être rédigées par la Compagnie de Phalsbourg suite aux avis des personnes publiques concernées dont la DREAL
- PC SCI BRUTUS : EP s'est tenue du 02 mai au 06 juin 2016. Le PV a été remis à la Compagnie de Phalsbourg le 10 juin 2016. Les réponses sont à apporter pour le 24 juin 2016. Remise des conclusions du Commissaire Enquêteur le 06 juillet 2016.

Le PC du pôle commercial novateur a été délivré le 04 novembre 2016 et affiché sur site par la SCI BRUTUS le même jour.

PC du pôle commercial novateur de la SCI BRUTUS : un recours gracieux déposé le 04.01.2017. Réponse de la Commune rejetant le recours gracieux a été transmise le 23.01.2017.



RESEAU DE CHALEUR ET DE REFROIDISSEMENT

Une consultation a été lancée le 12 octobre 2015 à 8 prestataires présélectionnés.

- 3 plis ont été reçus le 30 octobre 2015

- Suite à la première analyse des questions ont été transmises aux groupements le 10 novembre 2015

- les offres actualisées ont été réceptionnées le 18 novembre.

L'analyse définitive des offres est en cours avant transmission à la Commune pour accord préalable.

Les études concernant le réseau de chaleur et de refroidissement sont en cours.

Etudes en cours sur le réseau de chaleur et de refroidissement : présentation secteur 1 le 24 juin 2016

Présentation à Phalsbourg par SLK le 07.07.2016

Pré dossier NTE déposé à l'ADEME le 13.07.2016

Courrier PDG à PDG Phalsbourg du 02.08.16

Poursuite des études sur le réseau de chaleur et de refroidissement- test de réponse thermique en attente / attente réponse Phalsbourg au courrier PDG du 02.08.16/ réunion CASA le 13.12.16 pour création réseau sur périmètre Côte 121

FONCIER

Diagnostic archéologique : différentes parcelles dont la clinique vétérinaire, l'AS 127 ou encore la station ESSO ont été sorties du diagnostic archéologique. Demande d'intervention sur les terrains situés aux abords de la marbrerie.

Réflexion avec CIFFREO BONA, pour relocalisation du site matériaux et fermeture de la partie Showroom. France Domaine procède à l'estimation de réemploi pour la partie matériaux. Une estimation a été faite pour la partie Showroom. Négociation en cours sur la cessation d'activité de la partie Showroom et sur la relocalisation de la partie matériaux.

SCI BPR : proposition indemnitaire envoyée le 19.12.2016 sur la base de l'estimation de France Domaine. Proposition acceptée par le propriétaire le 04.01.2017. TAOE en cours de rédaction par Me Chicha notaire. Une demande d'estimation de France Domaine a été sollicitée pour l'activité De Tonge, locataire de la SCI BPR.

CRACKANTIBES :

-courrier PDG du 26.02.2015 de proposition d'indemnisation

-Demande d'estimation de la parcelle AP 36 appartenant à la SCI CRACKANTIBES ainsi que pour l'activité DCAT et les sous-locataires.

SCI LES CLAUSONNES : courrier PDG du 30.07.2015 de proposition d'indemnisation

Demande d'estimation de la parcelle AP 36 appartenant à la SCI CRACKANTIBES ainsi que pour l'activité DCAT et les sous-locataires.

LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA COPROPRIETE « Les Portes de Sophia » :

-ordonnance du 13.08.2015 prise par le TGI de Grasse désignant Me Arnaud liquidateur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble

-courrier du 08.10.15 pour mise en œuvre assurance à la suite des inondations du 03.10.15 et de l'état des lieux dressé
-visite sur site de l'assureur de l'immeuble et du liquidateur
- France Domaine a procédé à l'estimation des murs de l'immeuble « Les Portes de Sophia » et des activités. Les estimations ont été communiquées à la SCI BRUTUS en charge de l'acquisition des lots.

ESSO :

-ESSO n'a pas souhaité être relocalisé sur le secteur – politique nationale
-courrier de M le PDG du 2 juin 2015 sécurité du site pendant les travaux de cessation d'activité et dépollution
-DREAL saisi
-projet de traité d'adhésion d'acquisition amiable transmis le 10.08.2015 par Me Chicha au notaire ESSO sur la base de l'estimation de France Domaine du 20.08.2015
-courrier de M le PDG à ESSO du 08.01.16
-réunions conclusives les 08 juillet et 06 octobre 2016
-Estimation de France Domaine actualisée le 31.01.2017
-courrier PDG du 11.01.2017
-courrier PDG du 21 février 2017 offre indemnitaire

L'activité « Meubles Raphael » représentée par la SCI Sud Décoration a saisi le Juge de l'expropriation pour fixation de l'indemnité.

POURSUITE DES NEGOCIATIONS AMIABLES FONCIERES dans le cadre de traites d'ADHESION A LA SUITE DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

RECOURS CONTENTIEUX :

-TA de Nice du 16.04.2015 rejetant les requêtes de BPR et Sophia Nautic ainsi que Sud Decoration contre la création de la ZAC des Clausonnes par la Commune / appel de BPR / CAA Marseille du 24.11.2016 rejet de la requête de BPR / Pas de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat

-TA de Nice du 18.05.2016 rejetant les requêtes de BPR et DCAT contre l'arrêté de DUP du Préfet/ appel formé par BPR et DCAT notifié par la CAA de Marseille le 06.12.16 / Offre indemnitaire acceptée par BPR en décembre 2016- Traité d'adhésion à la suite de l'ordonnance d'expropriation en cours de finalisation par Me Chicha en lien avec BPR et désistement à l'instance à formaliser -TA de Nice du 20.12.2016 rejetant les requêtes de SCI Les Clausonnes et SCI Tenebo contre l'arrêté de cessibilité du Préfet / appel de la SCI les Clausonnes

Une requête d'appel a été adressée à l'encontre du TA de Nice du 20 décembre 2016.

LOI SUR L'EAU

Porter à connaissance prêt le 15.06.2016. Validation par CdP et SPL. Transmission à la DDTM par la Commune de Valbonne le 03 août 2016.

MARCHES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DES INFRASTRUCTURES PRIMAIRES ET INTERNES :

Marché de maîtrise d'œuvre pour les infrastructures primaires, la passerelle et le parc de stationnement :

-15.01.16 Avis d'appel public à la concurrence (AAPC)
-CAO SPL du 22.02.16 analyse des candidatures
-Dossier de consultation des concepteurs transmis- délai de 40j
-CAO du 18.04.16 choix : TPFI
-Remise de l'AVP indice E le 07 février 2017 au Conseil Départemental : Attente validation du CD 06.

Marché de maîtrise d'œuvre pour les infrastructures internes :

-30.12.15 AAPC
-CAO SPL du 22.02.16 analyse des candidatures
-Dossier de consultation des concepteurs transmis- délai de 40j
-CAO du 18.04.16 choix : Pi Conseil

- Remise AVP des infrastructures internes le 3 novembre 2016
- Remise du PRO le 08 février 2017. En cours de validation.

Etudes et validations en cours par les MOE sur les infrastructures primaires et internes de la ZAC en collaboration avec la SCI BRUTUS/ CD06/ CASA des AVP/ PRO et DCE

TRANSFERT DE PLEIN DROIT A LA CASA DE LA CONCESSION AU 01.01.2017 :

L'avenant n°3 au contrat de prestations intégrées de Concession d'Aménagement signé le 20 novembre 2012 et notifié le 10 décembre 2012, portant transfert à la CASA de la Concession d'Aménagement au titre de l'article L. 5211-17 du Code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de la loi NOTRe.

L'avenant n°3 a été délibérée par :

- Le Conseil Municipal de Valbonne le 08.12.2016
- Le Conseil Communautaire de la CASA le 19.12.2016
- Le Conseil d'Administration de la SPL SOPHIA le 28.11.2016

L'avenant n°3 a été notifié à la SPL SOPHIA le 31 janvier 2017.

Il a « pour objet **d'acter le transfert dudit contrat de concession d'aménagement conclu initialement entre la commune de VALBONNE et la SPL SOPHIA, à la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS, qui se substitue dans les droits et obligations de la commune de VALBONNE dans le CPI de concession d'aménagement.**

La Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS, en sa qualité d'actionnaire de la SPL SOPHIA exerce sur celle-ci un contrôle analogue à celui mis en place pour ses propres services, et notamment :

- au niveau structurel en prenant part au Conseil d'Administration et au Comité technique de la Société,
- au niveau opérationnel en définissant le programme et en décidant des conditions financières, techniques et administratives dans lesquelles l'opération d'aménagement est réalisée.

Les engagements pris par la SPL SOPHIA envers les tiers au titre de CPI de concession d'aménagement et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS.

Les conditions financières du transfert seront définies dans le cadre d'un avenant ultérieur, dans le respect des articles L. 5211-17 et L. 5211-5 III du code général des collectivités territoriales.

Notamment, à ce titre ces conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de la compétence sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant de la CASA et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, au plus tard un an après la définition de l'intérêt communautaire. La saisine de la Commission Locale d'Evaluation des Transferts de Charges (CLETC) devra par ailleurs être opérée dans le même délai d'un an au plus tard à compter du 1er janvier 2017.

DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA PERSONNE PUBLIQUE CONCEDANTE

L'article 31 de la concession d'aménagement (Désignation du représentant de la commune de VALBONNE) est rédigé comme suit :

*« Pour l'exécution de la présente concession, la communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS désigne **son Président**, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS sur les acquisitions, avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. La communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS pourra, à tout moment, modifier cette désignation »*

Les stipulations du présent CPI de concession d'aménagement conclu entre la commune de VALBONNE et la SPL SOPHIA le 20 décembre 2012, modifiée par les avenants n° 1 et 2 notifiés, respectivement, en date des 10 février 2014 et 19 mai 2016, non modifiées par le présent avenant n°3, demeurent en vigueur.

4. BILAN INITIAL D'OPERATION :

Dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes

	N.T.	TVA 10,5%	TTC	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DEPENSES										
ACQUISITIONS FONCIERES										
Total acquisition et indemnité d'éviction	19 302 383 €	1 847 201 €	20 352 384 €							
Frais d'enregistrement et de notaire	995 265 €		995 265 €							
TOTAL ACQUISITIONS FONCIERES	20 211 648 €	1 847 201 €	21 355 849 €	11 372 693	1 727 326	7 111 830	-	-	-	-
ARCHES - DEMOL - DEPOL										
Redevance archéologique	59 172 €		59 172 €							
Dépollution	50 000 €	9 800 €	59 800 €							
Démolition	100 000 €	19 600 €	119 600 €							
TOTAL ARCHES - DEMOL - DEPOL	209 172 €	29 400 €	238 572 €	-	209 172	-	-	-	-	-
TRAVAUX D'AMENAGEMENT										
TRAVAUX DE RESEAUX PRIMAIRES	1 140 000 €	231 280 €	1 411 280 €	12 000	3 917 659	7 724 130	4 142 799	6 042 536	8 403 363	-
VOIRIES ET RESEAUX INTERNES ZAC	4 535 250 €	889 309 €	5 424 159 €	15 782	372 659	807 359	523 367	360 334	585 915	394 192
AMENAGEMENT PAYSAGER	2 566 600 €	503 054 €	3 069 654 €	52 400	209 600	209 600	209 600	209 600	209 600	209 600
BASSINS DE RETENTION	576 000 €	111 720 €	687 720 €	3 220	238 000	747 319	217 620	312 607	430 678	10 480
TRAVAUX RD 35 - ZAC	5 875 338 €	1 151 702 €	7 028 040 €	11 455 695	6 724 814	16 600 238	5 093 386	6 925 077	9 630 156	614 272
Travaux nécessaires au déclassement RD 35 route du Parc	3 131 739 €	613 833 €	3 745 532 €							
RD 35 vers Mairie	671 474 €	131 597 €	803 072 €							
Gratière déviation des 3 Moutins RD 35	2 600 758 €	528 269 €	3 129 027 €							
Dalle	2 000 000 €	392 000 €	2 392 000 €							
Honoraires MOE VRD et autres intervenants techniques	1 401 123 €	274 521 €	1 675 644 €							
Frais exploitation / Avocat	60 000 €	11 760 €	71 760 €							
Frais de géomètre	80 000 €	15 600 €	95 600 €							
Etudes de reconnaissance géotechnique	50 000 €	9 800 €	59 800 €							
Parcours réduits	5 300 000 €	1 038 600 €	6 338 600 €							
TOTAL TRAVAUX D'AMENAGEMENT	30 243 287 €	5 927 684 €	36 170 971 €	12 000	3 917 659	7 724 130	4 142 799	6 042 536	8 403 363	-
FRAS AMENAGEUR	3 063 514 €		3 063 514 €	15 782	372 659	807 359	523 367	360 334	585 915	394 192
FRAS FINANCIERS	1 310 000 €		1 310 000 €	52 400	209 600	209 600	209 600	209 600	209 600	209 600
AUTRES - DIVERS	2 019 923 €	395 905 €	2 415 828 €	3 220	238 000	747 319	217 620	312 607	430 678	10 480
TOTAL DEPENSES	57 057 543 €	9 117 683 €	66 175 227 €	11 455 695	6 724 814	16 600 238	5 093 386	6 925 077	9 630 156	614 272
RECETTES										
PARTICIPATION FINANCIERE DE L'OPERATEUR										
TOTAL CHARGES FONCIERES OPERATEUR CO	21 302 061 €	4 132 882 €	25 435 023 €	-	-	10 686 331	4 278 532	4 278 532	2 139 766	-
AUTRES CHARGES FONCIERES										
TOTAL AUTRES CHARGES FONCIERES	14 894 500 €	2 933 038 €	17 827 538 €	-	1 030 800	500 000	4 786 300	298 000	1 821 360	6 510 000
SUBVENTIONS PUBLIQUES										
Commune	14 453 350 €	747 694 €	15 195 044 €							
Conseil Central	5 000 000 €	1 000 000 €	6 000 000 €							
Conseil Régional	1 250 000 €	250 000 €	1 500 000 €							
TOTAL SUBVENTIONS PUBLIQUES	20 703 350 €	1 997 694 €	22 695 044 €	10 666 380	-	5 000 000	284 000	-	750 700	-
TOTAL RECETTES	57 040 923 €	9 117 683 €	66 175 305 €	10 666 380	1 030 800	16 186 331	9 348 832	4 574 532	2 740 946	6 510 700
RESULTAT	3 016 €		3 016 €	10 666 380	1 030 800	16 186 331	9 348 832	4 574 532	2 740 946	6 510 700

	Coût technique	Maîtrise d'œuvre	Fondier	Aléas	Frais aménageur	Frais financiers	Prix de revient € HT
TRAVAUX DE RESEAUX PRIMAIRES							
Renforcement AEP diam. 200							
Renforcement Eaux Usées							
fourreaux télécom dans tranchée EU (4u)							
<i>Sous-total réseaux primaires</i>	1 180 000 € HT	70 800 € HT	0 € HT	62 540 € HT	45 029 € HT	45 029 € HT	1 403 398 € HT
VOIRIES ET RESEAUX INTERNES ZAC							
Travaux préparatoires							
Terrassements et voiries							
Réseaux (gaz non prévu)							
Signalisation horizontale							
Signalisation verticale							
Ouvrages divers							
<i>Sous-total voiries et réseaux internes ZAC</i>	4 535 250 € HT	272 115 € HT	5 419 803 € HT	240 368 € HT	173 055 € HT	173 055 € HT	20 313 667 € HT
AMENAGEMENT PAYSAGER							
Zone NORD							
Zone OUEST							
Zone SUD							
<i>Sous-total aménagement paysager</i>	2 566 600 € HT	153 996 € HT	0 € HT	136 030 € HT	97 941 € HT	97 941 € HT	3 052 509 € HT
BASSINS DE RETENTION							
Bassin 1							
Bassin 2							
<i>Sous-total bassin de rétention</i>	570 000 € HT	34 200 € HT	988 500 € HT	30 210 € HT	57 337 € HT	57 337 € HT	1 701 998 € HT
TRAVAUX RD 35 - ZAC							
Travaux nécessaires au déclassement							
RD 35 route du Parc							
RD 35 vers Mougins							
Giratoire dénivelé des 3 Moulins RD 35							
Dalle							
<i>Sous-total RD 35 - ZAC</i>	14 500 307 € HT	870 018 € HT	2 818 361 € HT	768 516 € HT	553 332 € HT	553 332 € HT	20 063 866 € HT
PARKING RELAIS							
<i>Sous-total Parking relais</i>	5 000 000 € HT	300 000 € HT	0 € HT	15 000 € HT	180 000 € HT	190 800 € HT	5 685 800 € HT
TOTAL PROGRAMME D'EQUIPEMENT PUBLIC	28 352 157 € HT	1 701 129 € HT	9 226 664 € HT	1 252 664 € HT	1 106 704 € HT	1 081 918 € HT	42 721 238 € HT
	30 053 287 € HT						

* : La réalisation du parking relais est financée en totalité par des subventions de la Commune et du Conseil Régional. La part du financement devant initialement être assumée par la CASA est prise en charge par la Commune

3 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Prix de revient € HT		MODALITES DE FINANCEMENT			
		DROIT A CONSTRUIRE	COMMUNE	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL
TRAVAUX DE RESEAUX PRIMAIRES					
Renforcement AEP diam. 200					
Renforcement Eaux Usées					
fourreaux télécom dans tranchée EU (4u)					
<i>Sous total réseaux primaires</i>	1 403 398 € HT	1 119 398 € HT	284 000 € HT		
VOIRIES ET RESEAUX INTERNES ZAC					
Travaux préparatoires					
Terrassements et voiries					
Réseaux (gaz non prévu)					
Signalisation horizontale					
Signalisation verticale					
Ouvrages divers					
<i>Sous total voiries et réseaux internes ZAC</i>	10 813 667 € HT	6 893 243 € HT	3 920 424 € HT		
AMENAGEMENT PAYSAGER					
Zone NORD					
Zone OUEST					
Zone SUD					
<i>Sous total aménagement paysager</i>	3 052 509 € HT	3 052 509 € HT			
BASSINS DE RETENTION					
Bassin 1					
Bassin 2					
<i>Sous total bassin de rétention</i>	1 701 998 € HT	1 701 998 € HT			
TRAVAUX RD 35 - ZAC					
Travaux nécessaires au déclassement					
RD 35 route du Parc					
RD 35 vers Mougins					
Giratoire dénivelé des 3 Moulins RD 35					
Dalle					
<i>Sous-total RD 35 - ZAC</i>	20 063 866 € HT	15 063 866 € HT		5 000 000 € HT	
PARKING RELAIS					
<i>Sous-total Parking relais</i>	5 685 800 € HT		4 435 800 € HT		1 250 000 € HT
TOTAL PROGRAMME D'EQUIPEMENT PUBLIC	42 721 238 € HT	27 831 014 € HT	8 640 224 € HT	5 000 000 € HT	1 250 000 € HT

J - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

4.1 Bilan prévisionnel global actualisé

Le Bilan de la ZAC n'a pas connu de modifications significatives au cours de l'année 2015. Les bases de calcul sur lesquelles le dossier de réalisation a été réalisé, sont restées en vigueur.

Il reste des actualisations à opérer en 2017 :

- sur le volet foncier :
 - « Les Portes de Sophia » ;
 - L'aménageur doit se conformer aux estimations de France Domaine pour les acquisitions. Or, le bilan prévisionnel – volet foncier est basé sur l'estimation sommaire et globale de France Domaine lors du dossier de création. Les acquisitions sont donc fonction de la faisabilité économique au regard du bilan/ des estimations de France Domaine/ des possibilités de commercialisation.
- Sur le volet travaux :
 - Actualisation de l'estimation financière des infrastructures primaires au stade AVP, PRO, DCE ;
 - Actualisation de l'estimation financière des infrastructures internes au stade AVP, PRO, DCE ;

4.2 Plan global de trésorerie actualisé de l'opération Années 2017 et 2018

		début concession à 2016 (TTC)	2017				2018			
			T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
1	LIBERATION DES SOLS	12 177 695,30	-	-	7 222 176,00	1 192 032,00	-	498 076,80	-	800 000,00
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	1 402 535,15	-	-	-	1 000 000,00	4 645 355,00	7 282 127,60	7 282 127,60	6 971 471,60
3	HONORAIRES PRESTATAIRES	1 039 077,29	-	257 260,08	110 000,00	367 848,52	105 036,00	352 168,48	94 000,00	113 721,00
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	CHARGES ANNEXES	65 067,87	-	10 000,00	-	15 000,00	-	10 000,00	-	49 000,00
8	ALEAS - IMPREVUS	250 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
9	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	676 178,72	-	-	253 332,00	186 000,00	-	330 678,90	-	667 217,00
10	TOTAL CHARGES	15 610 554,33	-	267 260,08	7 585 508,00	2 760 880,52	4 750 391,00	8 473 051,78	7 376 127,60	8 601 409,60
11	RECETTES	11 187 548,40	-	-	14 155 596,60	1 081 560,00	1 000 000,00	597 000,00	8 974 238,64	2 335 800,00
111	Participation financière de l'opérateur secteur 1				12 835 596,60				5 134 238,64	
111a	Cession parcelle AP 10					1 081 560,00				
111b	Cession lots "Les Portes de Sophia"									
112	Autres charges foncières secteur 2	760 680,00			1 320 000,00				3 840 000,00	
113	Autres participations									
114	Subventions publiques									
115	AUTRES PRODUITS	514 868,40								
	TOTAL RECETTES	11 187 548,40	-	-	14 155 596,60	1 081 560,00	1 000 000,00	597 000,00	8 974 238,64	2 335 800,00
	AMORTISSEMENT									
	Emprunts	185 296,00	185 921,73	186 549,21	187 178,81	187 810,54	188 444,40	189 080,40	252 883,85	189 495,87
	Crédit coopératif	185 296,00	185 921,73	186 549,21	187 178,81	187 810,54	188 444,40	189 080,40	189 718,56	
	Crédit agricole								63 165,29	189 495,87
	Avance									
	TOTAL AMORTISSEMENT									
	MOBILISATION									
	Emprunts	2 250 000,00		750 000,00						
	Avance	3 000 000,00								
	TOTAL MOBILISATION									
	TOTAL	16 252 252,40	-185 921,73	563 450,79	13 968 417,79	893 749,46	811 555,60	407 919,60	8 721 354,79	2 146 304,13
		641 698,07	-	298 190,71	6 382 909,79	- 1 867 131,06	- 3 938 835,40	- 8 065 132,18	1 345 227,19	- 6 455 105,47
		641 698,07	641 698,07	937 888,78	7 320 798,57	5 453 667,51	1 514 832,11	- 6 550 300,07	- 5 205 072,88	- 11 660 178,35
(*)		641 698,07	641 698,07	937 888,78	- 5 514 798,03	- 7 381 929,09				

Années 2019 et 2020

		début concession à 2016 (TTC)	2019				2020			
			T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
1	LIBERATION DES SOLS	12 177 695,30	-	-	12 285 600,00	-	-	-	-	-
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	1 402 535,15	5 903 439,60	2 636 773,00	-	-	-	-	-	-
3	HONORAIRES PRESTATAIRES	1 039 077,29	56 605,00	961 954,00	-	74 172,00	7 160,00	-	-	-
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	CHARGES ANNEXES	65 067,87	-	10 000,00	-	19 000,00	-	10 000,00	-	5 281,00
8	ALEAS - IMPREVUS	250 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
9	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	676 178,72	-	-	385 792,00	281 425,00	-	-	477 747,00	-
10	TOTAL CHARGES	15 610 554,33	5 960 044,60	3 608 727,00	12 671 392,00	374 597,00	7 160,00	10 000,00	477 747,00	5 281,00
11	RECETTES	11 187 548,40	-	1 000 000,00	16 507 438,64	12 408 760,00	-	700 000,00	2 567 119,32	2 102 016,00
111	Participation financière de l'opérateur secteur 1				5 134 238,64				2 567 119,32	
111a	Cession parcelle AP 10									
111b	Cession lots "Les Portes de Sophia"				10 975 200,00					
112	Autres charges foncières secteur 2	760 680,00				11 408 760,00				
113	Autres participations									2 102 016,00
114	Subventions publiques									
115	AUTRES PRODUITS	514 868,40								
	TOTAL RECETTES	11 187 548,40	-	1 000 000,00	16 507 438,64	12 408 760,00	-	700 000,00	2 567 119,32	2 102 016,00
	AMORTISSEMENT									
	Emprunts	185 296,00	189 495,87	189 495,87	126 330,58	-	-	-	-	3 000 000,00
	Crédit coopératif	185 296,00								
	Crédit agricole		189 495,87	189 495,87	126 330,58					
	Avance									3 000 000,00
	TOTAL AMORTISSEMENT									
	MOBILISATION									
	Emprunts	2 250 000,00								
	Avance	3 000 000,00								
	TOTAL MOBILISATION									
	TOTAL	16 252 252,40	- 189 495,87	810 504,13	16 381 108,06	12 408 760,00	-	700 000,00	2 567 119,32	- 897 984,00
		641 698,07	- 6 145 540,47	- 2 798 222,87	3 799 716,06	12 034 163,00	- 7 160,00	690 000,00	2 089 372,32	- 903 265,00
		641 698,07	- 17 809 718,82	- 20 607 941,69	- 16 898 225,63	- 4 864 062,63	- 4 871 222,63	- 4 181 222,63	- 2 091 850,31	- 2 995 115,31
(*)		641 698,07								

2. Acquisition des parcelles AP 103 et AP 105 auprès du Conseil Départemental dans le prolongement de la phase b du déclassement des emprises départementales sur le secteur 1 de la ZAC.

Acte notarié de Me Chicha signé le 28 octobre 2016 par Laurie RICHAUD pour le Conseil Départemental et M le PDG pour la SPL SOPHIA.

3. Rétrocession des parcelles suivantes à la SCI BRUTUS :

La SPL SOPHIA expose qu'elle est titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC DES CLAUSONNES créée sur le territoire de la commune de VALBONNE par délibération du Conseil Municipal de ladite commune le 9 décembre 2011.

Elle expose en outre, que Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a déclaré d'utilité publique la réalisation de la ZAC des Clausonnes par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valbonne et cessibilité des parcelles. M le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré cessible les parcelles concernées par cette réalisation au bénéfice de la SPL SOPHIA, par arrêtés des 10 juin 2014 et 10 octobre 2014.

Et qu'en conséquence la juridiction de l'expropriation du département des Alpes Maritimes a pris le 10 février 2015 une ordonnance d'expropriation pour diverses parcelles localisées dans le périmètre de ladite ZAC et notamment les parcelles ci-après désignées dont la SCI BRUTUS déclare qu'elles lui appartenaient en vertu des actes ci-après visés sous les paragraphes « effet relatif ».

Le représentant de la SPL SOPHIA déclare que la SCI BRUTUS a été expropriée, savoir :

- des parcelles AS39, AS78, AS79
- des parcelles AP80, AP82, AP86
- de la parcelle AP11

Sans que l'expropriation ait été sollicitée par elle sur ces parcelles, ladite SCI BRUTUS les ayant acquises antérieurement en vue d'édifier un ensemble immobilier pour lequel une convention de participation a été passée avec elle conformément aux dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme,

La SCI BRUTUS étant prise en qualité de constructeur au sens et pour l'application des dispositions dudit article.

Le représentant de la SPL SOPHIA déclare :

- Qu'en effet les parcelles ci-dessus ont été spontanément et malencontreusement incluses par les services préfectoraux dans la liste des parcelles à exproprier pour lesquelles lesdits services ont saisi, à la demande de la SPL SOPHIA, la juridiction de l'expropriation, conformément au courrier de M le Président Directeur Général de la Société adressé à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 12 janvier 2015;

- Qu'en effet une erreur matérielle a été commise en incluant dans la liste des parcelles désignées par la juridiction les parcelles ci-dessus qui ne devaient pas y figurer,

De tel sorte que par l'effet de l'ordonnance précitée, la SCI BRUTUS se trouve aujourd'hui privée au profit de la SPL SOPHIA sur ces parcelles des droits de propriété qu'elle avait acquis pour maîtriser le complément de foncier qu'elle possède déjà, formant l'assiette de son projet de construction, et en conséquence, la SPL SOPHIA a, relativement à ces parcelles, été munie d'un titre de propriété par expropriation qui n'avait pas lieu d'être.

Les deux parties déclarent, eu égard à ce transfert de propriété qu'elles reconnaissent d'un commun accord comme erroné et intempestif, elles n'ont pas convenu du paiement d'une indemnité quelconque mais qu'elles ont décidé dans leur commune intention de régulariser cette situation et à cet effet

De publier le transfert de propriété opéré sur ces parcelles par l'ordonnance d'expropriation en procédant au dépôt aux minutes de l'office d'un extrait certifié conforme de l'ordonnance du 10 février 2015,

De constater que le transfert de propriété ainsi opéré n'aurait pas dû avoir lieu et s'est en conséquence opéré sans qu'aucune indemnité n'ait été convenue à cet égard

Et de procéder de même suite à la rétrocession immédiate sans stipulation de prix de ces mêmes parcelles par la SPL SOPHIA à la SCI BRUTUS afin de corriger le transfert de propriété erroné sans indemnité résultant des effets de l'ordonnance d'expropriation opéré à tort sur ces parcelles.

Immeuble article un : A VALBONNE (ALPES-MARITIMES) 06560 Route de la Valmasque, un terrain composé de plusieurs parcelles cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	39	CHE DES CLAUSONNES	00 ha 22 a 29 ca
AS	78	CHE DES CLAUSONNES	00 ha 52 a 65 ca
AS	79	CHE DES CLAUSONNES	00 ha 52 a 65 ca

Total surface : 01 ha 27 a 59 ca

Années 2019 et 2020

		début concession à 2016 (TTC)	2019				2020			
			T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
1	LIBERATION DES SOLS	12 177 695,30	-	-	12 285 600,00	-	-	-	-	-
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	1 402 535,15	5 903 439,60	2 636 773,00	-	-	-	-	-	-
3	HONORAIRES PRESTATAIRES	1 039 077,29	56 605,00	961 954,00	-	74 172,00	7 160,00	-	-	-
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	CHARGES ANNEXES	65 067,87	-	10 000,00	-	19 000,00	-	10 000,00	-	5 281,00
8	ALEAS - IMPREVUS	250 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
9	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	676 178,72	-	-	385 792,00	281 425,00	-	-	477 747,00	-
10	TOTAL CHARGES	15 610 554,33	5 960 044,60	3 608 727,00	12 671 392,00	374 597,00	7 160,00	10 000,00	477 747,00	5 281,00
11	RECETTES	11 187 548,40	-	1 000 000,00	16 507 438,64	12 408 760,00	-	700 000,00	2 567 119,32	2 102 016,00
111	Participation financière de l'opérateur secteur 1				5 134 238,64				2 567 119,32	
111a	Cession parcelle AP 10									
111b	Cession lots "Les Portes de Sophia"				10 975 200,00					
112	Autres charges foncières secteur 2	760 680,00				11 408 760,00				
113	Autres participations									2 102 016,00
114	Subventions publiques									
115	AUTRES PRODUITS	514 868,40								
	TOTAL RECETTES	11 187 548,40	-	1 000 000,00	16 507 438,64	12 408 760,00	-	700 000,00	2 567 119,32	2 102 016,00
	AMORTISSEMENT									
	Emprunts	185 296,00	189 495,87	189 495,87	126 330,58	-	-	-	-	3 000 000,00
	Crédit coopératif	185 296,00								
	Crédit agricole		189 495,87	189 495,87	126 330,58					
	Avance									3 000 000,00
	TOTAL AMORTISSEMENT									
	MOBILISATION									
	Emprunts	2 250 000,00								
	Avance	3 000 000,00								
	TOTAL MOBILISATION									
	TOTAL	16 252 252,40	- 189 495,87	810 504,13	16 381 108,06	12 408 760,00	-	700 000,00	2 567 119,32	- 897 984,00
		641 698,07	- 6 149 540,47	- 2 798 222,87	3 709 716,06	12 034 163,00	- 7 160,00	690 000,00	2 089 372,32	- 903 265,00
		641 698,07	- 17 809 718,82	- 20 607 941,69	- 16 898 225,63	- 4 864 062,63	- 4 871 222,63	- 4 181 222,63	- 2 091 850,31	- 2 995 115,31
(*)		641 698,07								

L'état du réalisé au 31 décembre 2016 se présente comme suit :

		BILAN INITIAL		
		MONTANT	ENGAGE	REALISE
		€ HT	€ HT (source progisem)	€ HT (source progisem)
1	LIBERATION DES SOLS	20 211 648	11 971 554,12	11 971 553,12
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	28 652 158	1 508 138,71	1 377 447,13
3	HONORAIRES PRESTATAIRES	1 800 301	1 528 145,71	883 844,17
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS			
6	CHARGES ANNEXES	1 310 000	89 472,77	63 501,40
8	ALEAS - IMPREVUS	2 019 923		
9	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	3 063 514	3 063 514,00	738 677,72
10	TOTAL CHARGES	57 057 544	18 160 825,31	15 035 023,54
11	RECETTES			
111	Participation financière de l'opérateur secteur 1	21 392 661	21 392 661,00	
112	Autres charges foncières secteur 2		712 268,00	672 026,03
113	Autres participations	14 964 580		
114	Subventions publiques	20 703 380	14 612 000,00	9 912 000,00
115	REMBOURSEMENTS DIVERS		7 500,00	
116	PRODUITS		42 263,44	42 263,44
117	TVA		472 605,00	472 605,00
	TOTAL RECETTES	57 060 621	37 239 297,44	11 098 894,47
		Marge	3 077	
12	AMORTISSEMENT			
121	Emprunts		3 000 000	185 296
122	Avance		3 000 000	
	TOTAL AMORTISSEMENT		6 000 000	185 296
13	MOBILISATION			
131	Emprunts		3 000 000	2 250 000
132	Avance		3 000 000	
	TOTAL MOBILISATION		6 000 000	2 250 000

Nota : ce tableau ne tient pas compte des écritures d'inventaires comptables

4.3 Tableau des promesses de vente, acquisitions et cessions immobilières

PROMESSE DE VENTE

N° d'ordre	Biens			Nouveau propriétaire		Modalités d'acquisition / date				Prix	
	Nature	Surface	Dénomination	Nom	adresse	accord amiable	Préemption	Expropriation	Acte notarié	Principal	Indemnités
1	Terrain immeuble RD	89 a 22 ca - 4a 51ca 1 ha 29a 28ca - 879,5 m2 206 m2 - 22a 29ca - 52a 65ca - 52 a 65ca 1500 m2 - 6ha 18a 28ca - 44a 22ca	AP80 AP82 AP86 AP34 LOT6 ET 9 AS39 AS78 AS79 AP87 ex AS19 et AS20 AP 7 A 9, AP59 AP13 A 15, AP18 A 29 AP31 EX AP17 ET 18	BRUTUS	1 rue des Grands Augustin 75006 PARIS	X			06/08/2015		0

ACQUISITIONS

N° ordre	Biens			Ancien propriétaire		Modalités d'acquisition / date				Prix	
	Nature	Surface	Dénomination	Nom	adresse	accord amiable	Préemption	Expropriation	Acte notarié	Principal	Indemnités
1	Terrain	55 av 19 ca - 20 a 74 ca - 92 a 72 ca - 67 a 95 ca - 51 a 50 ca - 71 a 45 ca - 35 a 12 ca - 25 a 80 ca - 23 a 49 ca - 56 a 31 ca - 2 a 90 ca - 49 a 92 ca	AP 37 - AS 13 - AS 15 - AS 18 - AS 144 - AS 147 - AS 27 - AS 30 - AS 31 - AS 32 - AS 71 - AS 131	VSA		X			26/12/2013	€	0
2	Terre	26 a 43 ca	AS 29	Jean Louis Charles CLARION	210 chemin du Couchant 06250 MOUGINS	X			14/04/2014	370 000,00 €	0
3	Terre	17 a 14 ca	AP 30	Gilles Laurent Emile FOURNIER - Valérie Germaine Annette FOURNIER	Résidence les Goëlands 7 - chemin Valentin 06600 ANTIBES - Les Genets Bd Apollinaire 06600 ANTIBES	X			14/04/2014	11000 + 11000	0
4	Terres boisées	76 a 29 ca 36 a 70 ca	AP 95 - AP 97	EPF PACA	Le Noaille 62/64 La Canebière 13001 Marseille	X			05/12/2014	157 500,00 €	0
5	Terre	1 ha 41a 31 ca - 23 a 35 ca	AR 46 - AP 99	ETAT		x			05/12/2014	242 025,00 €	0
6	Maison + 2 garages + terrain	15 a 09 ca	AS 127	VSA		X			05/12/2014	370 000,00 €	0
7	Terrain	49 a 85 ca	AS 26	BRUTUS	1 rue des Grands Augustin 75006 PARIS	X			18/12/2014	1 076 400,00 €	0
8	lots 1-3-4-5- 6-7 d'une copropriété	12 a 56 ca	AP 10	VSA		X			06/08/2015	101 300,00 €	0
9	Voirie	44 a 33 ca 6 a 26 ca	AP 104 AS 182	Département		X			30/09/2016	1,00 €	0
10	Voirie	96 ca 3a 77 ca	AP 103 AP105	Département		X			28/10/2016	1,00 €	0
11	Terrain	99 ca	AR 48	CNRS		X		Traité d'adhésion	19/12/2016	1 470,00 €	0

CESSIONS

N° d'ordre	Biens			Ancien propriétaire		Modalités d'acquisition / date				Prix	
	Nature	Surface	Dénomination	Nom	adresse	accord amiable	Préemption	Expropriation	Acte notarié	Principal	Indemnités
1	Terrain	17 a 54 ca	AS 148	BRUTUS	1 rue des Grands Augustin 75006 PARIS	x			18/12/2014	760 680,00 €	0
2	Terrain	1ha 27a 59ca et 2ha 23a 1ca et 1 ha 71a 59ca	AS 39 - AS78 AS79 et AP80 AP82 AP86 et AP11	BRUTUS	1 rue des Grands Augustin 75006 PARIS	x		Rétrocession sans prix	28/10/2016 et 03/11/2016		

ACTIVITE 2016 :

1. Acquisition des parcelles AP 104 et AS 182 auprès du Conseil Départemental dans le prolongement de la phase 1a du déclassement des emprises départementales sur le secteur 1 de la ZAC.

Acte notarié de Me Chicha signé le 30 septembre 2016 par Laurie RICHAUD pour le Conseil Départemental et M le PDG pour la SPL SOPHIA.

2. Acquisition des parcelles AP 103 et AP 105 auprès du Conseil Départemental dans le prolongement de la phase b du déclassement des emprises départementales sur le secteur 1 de la ZAC.

Acte notarié de Me Chicha signé le 28 octobre 2016 par Laurie RICHAUD pour le Conseil Départemental et M le PDG pour la SPL SOPHIA.

3. Rétrocession des parcelles suivantes à la SCI BRUTUS :

La SPL SOPHIA expose qu'elle est titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC DES CLAUSONNES créée sur le territoire de la commune de VALBONNE par délibération du Conseil Municipal de ladite commune le 9 décembre 2011.

Elle expose en outre, que Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a déclaré d'utilité publique la réalisation de la ZAC des Clausonnes par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valbonne et cessibilité des parcelles. M le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré cessible les parcelles concernées par cette réalisation au bénéfice de la SPL SOPHIA, par arrêtés des 10 juin 2014 et 10 octobre 2014.

Et qu'en conséquence la juridiction de l'expropriation du département des Alpes Maritimes a pris le 10 février 2015 une ordonnance d'expropriation pour diverses parcelles localisées dans le périmètre de ladite ZAC et notamment les parcelles ci-après désignées dont la SCI BRUTUS déclare qu'elles lui appartenaient en vertu des actes ci-après visés sous les paragraphes « effet relatif ».

Le représentant de la SPL SOPHIA déclare que la SCI BRUTUS a été expropriée, savoir :

- des parcelles AS39, AS78, AS79
- des parcelles AP80, AP82, AP86
- de la parcelle AP11

Sans que l'expropriation ait été sollicitée par elle sur ces parcelles, ladite SCI BRUTUS les ayant acquises antérieurement en vue d'édifier un ensemble immobilier pour lequel une convention de participation a été passée avec elle conformément aux dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme,

La SCI BRUTUS étant prise en qualité de constructeur au sens et pour l'application des dispositions dudit article.

Le représentant de la SPL SOPHIA déclare :

- Qu'en effet les parcelles ci-dessus ont été spontanément et malencontreusement incluses par les services préfectoraux dans la liste des parcelles à exproprier pour lesquelles lesdits services ont saisi, à la demande de la SPL SOPHIA, la juridiction de l'expropriation, conformément au courrier de M le Président Directeur Général de la Société adressé à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 12 janvier 2015;

- Qu'en effet une erreur matérielle a été commise en incluant dans la liste des parcelles désignées par la juridiction les parcelles ci-dessus qui ne devaient pas y figurer,

De tel sorte que par l'effet de l'ordonnance précitée, la SCI BRUTUS se trouve aujourd'hui privée au profit de la SPL SOPHIA sur ces parcelles des droits de propriété qu'elle avait acquis pour maîtriser le complément de foncier qu'elle possède déjà, formant l'assiette de son projet de construction, et en conséquence, la SPL SOPHIA a, relativement à ces parcelles, été munie d'un titre de propriété par expropriation qui n'avait pas lieu d'être.

Les deux parties déclarent, eu égard à ce transfert de propriété qu'elles reconnaissent d'un commun accord comme erroné et intempestif, elles n'ont pas convenu du paiement d'une indemnité quelconque mais qu'elles ont décidé dans leur commune intention de régulariser cette situation et à cet effet

De publier le transfert de propriété opéré sur ces parcelles par l'ordonnance d'expropriation en procédant au dépôt aux minutes de l'office d'un extrait certifié conforme de l'ordonnance du 10 février 2015,

De constater que le transfert de propriété ainsi opéré n'aurait pas dû avoir lieu et s'est en conséquence opéré sans qu'aucune indemnité n'ait été convenue à cet égard

Et de procéder de même suite à la rétrocession immédiate sans stipulation de prix de ces mêmes parcelles par la SPL SOPHIA à la SCI BRUTUS afin de corriger le transfert de propriété erroné sans indemnité résultant des effets de l'ordonnance d'expropriation opéré à tort sur ces parcelles.

Immeuble article un : A VALBONNE (ALPES-MARITIMES) 06560 Route de la Valmasque, un terrain composé de plusieurs parcelles cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	39	CHE DES CLAUSONNES	00 ha 22 a 29 ca
AS	78	CHE DES CLAUSONNES	00 ha 52 a 65 ca
AS	79	CHE DES CLAUSONNES	00 ha 52 a 65 ca

Total surface : 01 ha 27 a 59 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Immeuble article deux : A VALBONNE (ALPES-MARITIMES) 06560 Route de la Valmasque, un terrain composé des plusieurs parcelles cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	80	RTE DU PARC	00 ha 89 a 22 ca
AP	82	RTE DU PARC	00 ha 04 a 51 ca
AP	86	RTE DE LA VALMASQUE	01 ha 29 a 28 ca

Total surface : 02 ha 23 a 01 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Immeuble article trois : A VALBONNE (ALPES-MARITIMES) 06560 Route de la Valmasque, un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	11	RTE DE LA VALMASQUE	01 ha 71 a 59 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Acte notarié de Me Chicha signé le 28 octobre 2016 et le 03 novembre 2016 par Stéphane PORCEL pour la SCI BRUTUS et M le PDG pour la SPL SOPHIA.

5. Acquisition de la parcelle AR 48 auprès du CNRS par l'intermédiaire d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation.

Acte notarié de Me Chicha signé le 19 décembre 2016 par Benoit DEBOSQUE pour le CNRS et M le PDG pour la SPL SOPHIA.

4.4 Note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération en 2016 comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir

Par délibération n° 8112 du 4 novembre 2013, le Conseil municipal approuvait l'avenant n°1 au CPI de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes. Le Conseil d'administration de la SPL SOPHIA l'approuvait également dans sa séance du 16 décembre 2013, comme rappelé supra.

Ainsi, après accord préalable de la Commune de Valbonne en date du 26 décembre 2013, la rémunération forfaitaire de 115 000 euros HT au titre de l'année 2014 a été encaissée par la SPL SOPHIA par versements mensuels sur le compte courant de l'opération auprès du Crédit Agricole.

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS SPL 2016

2016	JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE	TOTAL
I/ Tâches d'acquisition prévues à l'art. 2a du CPI Total rémunération I HT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II/ Suivi technique des études et travaux prévus aux art. 2b, 2c, 2d et 2g du CPI Rémunération II HT	1356,58	8963,26	122,04	2554,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12996,66
III/ Commercialisation 2e et 2f du CPI Rémunération III HT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV/ Rémunération forfaitaire annuelle Rémunération IV HT	4166,67	4166,67	4166,67	4166,67	74503,31	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	237003,30
V/ Quitus-mission de liquidation Rémunération V HT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total rémunération	5523,25	13129,93	4288,71	6721,45	74503,31	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	20833,33	249999,96

4.5 Bilan de la mise en œuvre de la convention d'avance

En application du contrat de prestations intégrées (CPI) de concession d'aménagement et par délibération n° 7996 du 29 mars 2013, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé la convention d'avance de trésorerie à la SPL SOPHIA. En effet, l'article 16.5 du CPI prévoyait la possibilité, conformément à l'article L. 1523-2,4° du code général des collectivités territoriales, du versement d'une avance temporaire de trésorerie effectuée par la commune de Valbonne à la SPL SOPHIA, au bénéfice de l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes dont la réalisation a été confiée à la SPL SOPHIA.

Etant précisé que l'article 24.2.1 du CPI stipule également au titre du solde d'exploitation que sont comptabilisés. « EN PLUS: l'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final... ». De même, l'article 24.5 relatif au boni d'opération dispose que « Si le solde d'exploitation est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de la SPL SOPHIA prévues à l'article 16 ci-dessus, le boni de l'opération sera reversé à la commune de Valbonne ».

Le plan de trésorerie prévisionnel faisant apparaître des besoins de trésorerie au lancement de l'opération à hauteur notamment d'environ 6 millions d'euros correspondants aux infrastructures primaires nécessaires à la désaffectation de la voirie, sans compter les acquisitions foncières d'opportunité, la commune de Valbonne a approuvé la convention d'avance temporaire de trésorerie et autorisé le versement à la SPL SOPHIA d'une avance de trésorerie de 3 000 000 euros.

En application de cette convention, la SPL SOPHIA s'engage à rembourser cette avance à la commune de Valbonne, totalement ou partiellement, sur cette demande de cette dernière, dans un délai n'excédant pas trois mois ou le cas échéant au plus tard le 31.12.2020.

Les taux de placement de la commune avoisinant 0%, cette avance de trésorerie ne donne pas lieu à versement d'intérêts au profit de la commune de Valbonne.

Les éventuels produits financiers générés seront en revanche comptabilisés dans le compte d'exploitation de l'opération en concession bénéficiant de cette avance de trésorerie.

La convention d'avance de trésorerie a été signée par la Commune de Valbonne et la SPL SOPHIA le 19 avril 2013.

Par courrier du 26 juin 2013, le Président Directeur Général de la SPL SOPHIA souscrivait de manière totalement sécurisée, auprès du Crédit Agricole sur le compte courant spécifique à l'opération, ne comprenant aucun frais de compte, un Dépôt A Terme (DAT) mensuel progressif sur un rendement d' 1,3014% avec une performance de 0,50% dès le premier mois.

Ainsi, au 31.12.2013, les produits financiers de l'opération ZAC des Clausonnes s'élevaient à la somme de 10 090 euros et au 12 février 2014, les intérêts créditeurs nets versés s'élevaient à la somme de 12 203.02 euros.

Ainsi sur l'exercice 2014, ont été perçus 26 975.66€ soit un total cumulé 2013-2014 de 37 066.14€ au bénéfice de l'opération.

Sur janvier 2015, 2880.23€ soit au 13.02.2015 un total cumulé de 39 946.37€ d'intérêts versés depuis l'ouverture du DAT.

Sur l'exercice 2016, les produits financiers s'élevaient à 2304,08 € soit un total cumulé de 42 250.45€ d'intérêts versés depuis

Le bilan de l'avance de trésorerie par la Commune de Valbonne à l'opération d'aménagement de la ZAC des Clausonnes d'un montant de 3 000 000€ faisait apparaître **au 31 janvier 2017** un solde positif de **619 881,75€**. Il est à noter que les intérêts financiers créditeurs du placement sur le Dépôt à terme (DAT) au bénéfice de l'opération s'élevaient à la somme de **42250.45€ au 31 décembre 2016**.

Ainsi, en 2016 (décision du Conseil d'Administration SPL SOPHIA du 13.04.2015 et délibération du Conseil municipal du 09.04.2015, **un emprunt a dû être souscrit par la SPL SOPHIA**, au titre des articles 2.g), 16.6 et 19 du CPI de concession d'aménagement, **au regard du bilan de la convention d'avance de trésorerie et parce que la réalisation du contrat d'aménagement de la ZAC des Clausonnes par la Société Publique Locale SPL SOPHIA implique que le concessionnaire réalise un financement d'un montant de**

1 500 000€ afin de couvrir les dépenses 2016 liées notamment au lancement des études relatives aux marchés de maîtrise d'œuvre des infrastructures primaires et internes ainsi que les dépenses relatives à l'acquisition foncière conformément au plan prévisionnel de trésorerie de l'opération actualisé au 18 mars 2016.

PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2016 :

			début concession à 2016 (TTC)	2017			
				T1	T2	T3	T4
	MODE DE CALCUL						
	QUANTITE	UNITE					
1	LIBERATION DES SOLS		12 177 695,30	-	-	7 222 176,00	1 192 032,00
2	TRAVAUX D'AMENAGEMENT		1 402 535,15	-	-	-	1 000 000,00
3	HONORAIRES PRESTATAIRES		1 039 077,29	-	257 260,08	110 000,00	367 848,52
4	ACTUALISATIONS-REVISIONS		-	-	-	-	-
6	CHARGES ANNEXES		65 067,87	-	10 000,00	-	15 000,00
8	ALEAS - IMPREVUS		250 000,00	-	-	-	-
9	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE		676 178,72	-	-	253 332,00	186 000,00
10	TOTAL CHARGES		15 610 554,33	-	267 260,08	7 585 508,00	2 760 880,52
11	RECETTES		11 187 548,40	-	-	14 155 596,60	1 081 560,00
111	Participation financière de l'opérateur secteur 1					12 835 596,60	
112	Autres charges foncières secteur 2		760 680,00			1 320 000,00	
113	Autres participations						
114	Subventions publiques						
115	AUTRES PRODUITS		514 868,40				
	TOTAL RECETTES		11 187 548,40	-	-	14 155 596,60	1 081 560,00
	AMORTISSEMENT						
	Emprunts		185 296,00	185 921,73	186 549,21	187 178,81	187 810,54
	Crédit coopératif		185 296,00	185 921,73	186 549,21	187 178,81	187 810,54
	Crédit agricole						
	Avance						
	TOTAL AMORTISSEMENT						
	MOBILISATION						
	Emprunts		2 250 000,00		750 000,00		
	Avance		3 000 000,00				
	TOTAL MOBILISATION						
	TOTAL		16 252 252,40	- 185 921,73	563 450,79	13 968 417,79	893 749,46
			641 698,07	-	298 190,71	6 382 909,79	- 1 867 131,06
			641 698,07	641 698,07	937 888,78	7 320 798,57	5 453 667,51

4.6 Compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif néant en 2016

Dans le cadre de la CONVENTION FINANCIERE ET FONCIERE AVEC LE DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES, la COMMUNE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS ET LA SPL SOPHIA relative au réaménagement des RD 35, 103 et 635 dans la ZAC des Clausonnes, / Délibération du Conseil municipal du 24.02.2016, Commission Permanente du Conseil Départemental du 25.02.2016 et Conseil d'administration de la SPL SOPHIA du 25.04.2016 :

Les sommes dues par le Département à la SPL SOPHIA lui seront versées, sur justificatifs, dans le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

- 300 000 € à la signature de la présente convention (en 2016)
- 1 000 000 € à la signature des marchés de travaux (en 2017)
- le reste des versements au prorata de l'avancement des travaux réalisés sur présentation des justificatifs de paiement

Le 19 août 2016, la demande du premier versement de la participation du Conseil Départemental a été transmise.

Le 09 septembre 2016, les 300 000 € ont été versés à la SPL SOPHIA.

5- DEPENSES ET RECETTES D'OPERATION CUMULEES AU 31 DECEMBRE 2016

Intitulé	Réalisé TTC	Réglé TTC
1 DEPENSES	15 698 453,02 €	15 610 554,33 €
A LIBERATION DES SOLS	12 181 183,30 €	12 181 183,30 €
A101 Acquisition secteur 1	514 525,00 €	514 525,00 €
A102 Acquisition secteur 2	11 434 618,00 €	11 434 618,00 €
A200 Frais d'acquisition (notaires et enregistrements)	228 552,30 €	228 552,30 €
A302 Démolition	3 108,00 €	3 108,00 €
A403 Aléas et imprévus	380,00 €	380,00 €
B TRAVAUX D'AMENAGEMENT	1 652 912,94 €	1 652 072,94 €
B100 Travaux préparatoires	33 796,06 €	33 796,06 €
B101 Travaux réseaux primaires	278 541,23 €	278 541,23 €
B102 Voirie et réseaux internes à la ZAC	56 101,60 €	55 261,60 €
B105 Travaux nécessaires au déclassement	137 365,26 €	137 365,26 €
B11 Travaux préliminaires	1 147 108,79 €	1 147 108,79 €
C HONORAIRES PRESTATAIRES	1 060 611,19 €	1 036 051,50 €
C100 Etudes préliminaires :	65 300,60 €	65 300,60 €
C101 Etudes générales ZAC	251 277,48 €	251 277,48 €
C102 Assistance juridique	83 548,85 €	73 689,16 €
C104 Assistance Archi. études projets acquéreurs	46 320,00 €	46 320,00 €
C105 Géomètre	116 004,00 €	107 004,00 €
C106 Assistance foncière	15 840,00 €	15 840,00 €
C200 Maîtrise d'oeuvre	471 340,26 €	471 340,26 €
C201 Contrôle technique	1 200,00 €	1 200,00 €
C202 Coordinateur santé sécurité	2 250,00 €	2 250,00 €
C301 Aléas et imprévus	7 530,00 €	1 830,00 €
D ACTUALISATIONS-REVISIONS	- €	- €
E CHARGES ANNEXES	65 067,87 €	65 067,87 €
E100 Impôts fonciers	4 016,00 €	4 016,00 €
E101 Frais financiers de trésorerie	4 019,99 €	4 019,99 €
E102 Frais divers	31 719,38 €	31 719,38 €
E103 Frais financiers sur emprunts	25 312,50 €	25 312,50 €
F REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	738 677,72 €	676 178,72 €
F100 Rémunération SPL SOPHIA	738 677,72 €	676 178,72 €
2 RECETTES	11 233 299,68 €	11 187 548,44 €
A CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	760 680,00 €	760 680,00 €
A100 Secteur 1	- €	- €
A101 Secteur 2 (activités)	760 680,00 €	760 680,00 €
A103 Autres cessions	- €	- €
B PARTICIPATIONS FINANCIERES	9 657 751,24 €	9 612 000,00 €
B100 Opérateur commercial	45 751,24 €	- €
B103 Participation Commune	9 612 000,00 €	9 612 000,00 €
C SUBVENTIONS PUBLIQUES	300 000,00 €	300 000,00 €
C100 Subventions commune	- €	- €
C101 Subventions Conseil Général	300 000,00 €	300 000,00 €
C102 Subventions Conseil Régional	- €	- €
D REMBOURSEMENTS DIVERS	- €	- €
E PRODUITS	42 263,44 €	42 263,44 €
E100 Produits financiers	42 250,45 €	42 250,45 €
E101 Autres produits	12,99 €	12,99 €
F TVA	472 605,00 €	472 605,00 €
F100 TVA résiduelle	472 605,00 €	472 605,00 €
T0122 Rémunérations sur réalisation	- €	- €
3 AMORTISSEMENT	185 296,35 €	185 296,35 €
A EMPRUNTS	185 296,35 €	185 296,35 €
A100 Remboursement emprunt	185 296,35 €	185 296,35 €
B AVANCES	- €	- €
B100 Remboursement avance collectivité	- €	- €
4 MOBILISATION	5 250 000,00 €	5 250 000,00 €
A EMPRUNTS	2 250 000,00 €	2 250 000,00 €
A100 Encaissement emprunt	2 250 000,00 €	2 250 000,00 €
B AVANCES	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €
B100 Encaissement avance collectivités	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €
SOLDE	599 550,31 €	641 697,76 €

6- RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS :

Arrêtés de cessibilité pris par M. le Préfet des Alpes-Maritimes en date des 10 juin et 10 octobre 2014 :
Notifiés par la SPL SOPHIA

Saisie par M. le Préfet des Alpes-Maritimes du juge de l'expropriation

Ordonnance d'expropriation prise par la juridiction de l'expropriation, TGI de Nice le 10 février 2015 :
notifiée par la SPL SOPHIA

Liquidation judiciaire du syndicat des propriétaires de l'immeuble « les Portes de Sophia » : Me Arnaud désigné par le TGI de Grasse le 13 août 2015 ;

Nouvelle désignation par le TGI de Grasse d'un liquidateur judiciaire du syndicat de copropriété de l'immeuble « Les Portes de Sophia » le 09.02.2017 en raison de l'achèvement de la mission du précédent liquidateur.

7- CONJONCTURE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 MARS 2017 :

- AVANCE DE TRESORERIE DE LA CASA POUR LE REMBOURSEMENT DE L'AVANCE DE LA COMMUNE DE VALBONNE, L'ACQUISITION DE LA SCI BPR ET DES TRAVAUX.
- GARANTIE D'EMPRUNT DE LA CASA POUR LES EMPRUNTS EN COURS (CREDIT COOPERATIF ET CREDIT AGRICOLE) ET A VENIR

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE JUIN 2017 : ACTUALISATION DU BILAN PREVISIONNEL AVANT LE LANCEMENT DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES PRIMAIRES ET INTERNES.

SIGNATURE DES ACTES AVEC LA SCI BRUTUS :

- CESSION PAR LA SPL SOPHIA DES EMPRISES DEPARTEMENTALES DECLASSEES
- CESSION PAR LA SPL SOPHIA DE LA PARCELLE AP 30
- ECHANGE DE TERRAINS ENTRE LA SCI BRUTUS ET LA SPL SOPHIA EN VUE DE LA REALISATION DE LA CLINIQUE VETERINAIRE ET LA CENTRALE A BETON
- ECHANGE DE TERRAINS ENTRE LA SCI BRUTUS ET LA SPL SOPHIA EN VUE DE LA REALISATION DE LA CENTRALE A BETON
- REGULARISATION AU REGARD DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION DES PARCELLES AP 87 ET AP 81 EN VUE DE LA FINANCLISATION DES ACCORDS ENTRE VECCHIO ET LA SCI BRUTUS ET ENTRE VICAT ET LA SCI BRUTUS.

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PARCELLES LIBEREES

POURSUITE DES ETUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LES INFRASTRUCTURES PRIMAIRES ET LES INFRASTRUCTURES INTERNES (PRO, DCE) ;

LANCEMENT DES CONSULTATIONS EN VUE DE LA DESIGNATION DES GROUPEMENTS EN CHARGE DES TRAVAUX

- CALENDRIER
- NEGOCIATIONS POUR LES INFRASTRUCTURES PRIMAIRES

LANCEMENT DES TRAVAUX DES INFRASTRUCTURES PRIMAIRES ET INTERNES

PURGE DU RECOURS GRACIEUX DE LA SCI LES CLAUSONNES A L'ENCONTRE DU PC DU POLE COMMERCIAL DE LA SCI BRUTUS

POURSUITE DES NEGOCIATIONS AMIABLES FONCIERES ET DES INDEMNISATIONS PAR L'INTERMEDIAIRE DU JUGE DE L'EXPROPRIATION

POURSUITE PAR LA SCI BRUTUS DES NEGOCIATIONS RELATIVES A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE « LES PORTES DE SOPHIA »

APPROUVE PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SPL SOPHIA DANS SA SEANCE EN DATE DU 3 AVRIL 2017

COMPTES CERTIFIES PAR M LE COMMISSAIRE AUX COMPTES A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SPL SOPHIA DU 12 JUIN 2017

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 09/10/2017
Numéro : CC_2017_120
Nature : DE - Deliberations
Objet : ZAC des Clausonnes sise à Valbonne - Compte rendu annuel 2016 d'activités de la concession d'aménagement
Matière : 8.4 - Amenagement du territoire

Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : hrapRKF

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 20/10/2017
Identifiant : 006-240600585-20171009-CC_2017_120-DE

Acte reçu

Date : 09/10/2017
Numéro interne : CC_2017_120
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 4
Objet : ZAC des Clausonnes sise à Valbonne - Compte rendu annuel 2016 d'activités de la concession d'aménagement
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 006-240600585-20171009-CC_2017_120-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
006-240600585-20171009-CC_2017_120-DE-1-1_2.PDF