

**DELIBERATION N° 2019-56
PROTOCOLE FONCIER,
INUTILITE ET DECLASSEMENT**

**SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'UNIVERSITE NICE SOPHIA ANTIPOLIS**

DU 24 SEPTEMBRE 2019

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITE NICE SOPHIA ANTIPOLIS

Vu le Code de l'éducation, notamment ses articles L. 711-1 et suivants, L. 712-1 et suivants,
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2111-1, L.2141-2 et R.2313-1 et suivants,
Vu le Décret n° 65-906 du 23 octobre 1965 instituant une université à Nice,
Vu le Décret n° 2012-1246 du 07 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
Vu l'arrêté interministériel du 14 mai 2010 attribuant les responsabilités et compétences élargies en matière budgétaire et de gestion des ressources humaines prévues aux articles L. 712-9, L. 712-10 et L. 954-1 à L. 954-3 du code de l'éducation à l'Université de Nice,
Vu les statuts de l'UNS,
Vu le règlement intérieur de l'UNS,
Vu la délibération n° 2017-63 du 28 juin 2017, portant délégation de pouvoir du Conseil d'administration de l'UNS à M. Emmanuel TRIC, Président de l'UNS,
Vu l'arrêté n° 11-2018 du 30 janvier 2018, portant délégation de signature du Président de l'UNS à M. Marc DALLOZ, Vice-président du Conseil d'Administration de l'UNS,
Vu l'ensemble des pièces transmises aux membres,

Entendu l'exposé de M. Marc DALLOZ, Vice-président de l'Université Nice Sophia Antipolis, selon lequel le site universitaire Saint Jean d'Angély a été construit dans les années quatre-vingt-dix sur des terrains propriétés de la ville de Nice, cédés gratuitement à l'Etat. L'opération a été majoritairement financée par des crédits issus de l'Etat, de la Région et de la ville de Nice et réalisée, en partie, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Nice. La convention de délégation de maîtrise d'ouvrage conclue entre l'Université, l'Etat et la ville de Nice, ses avenants et les divers accords subséquents prévoyaient les mouvements fonciers suivants :

- La ville apportait les trois terrains actuellement utilisés à usage de parkings (parcelles IR 594, 595 et 597). Leur propriété a été transférée à l'Etat, sous réserve d'une clause de rétrocession qui prévoyait leur retour dans le patrimoine de la ville si aucun projet universitaire n'y était réalisé avant 2020 ;
- La ville apportait le terrain d'assiette de la Bibliothèque et de la Maison des sciences de l'homme. Toutefois, leur propriété n'a jamais été transférée à l'Etat ;
- En contrepartie, l'Etat s'engageait à rétrocéder à la Ville de Nice la propriété des locaux dits « commerciaux » situés au rez-de-chaussée du bâtiment Saint Jean d'Angély 1. Cependant, le transfert de propriété n'a jamais eu lieu.

Le projet de protocole d'accord foncier soumis au vote a pour objet de formaliser le devenir de ces terrains et des locaux dits « commerciaux ». Il contient les stipulations suivantes :

- La ville de Nice renonce à se prévaloir de son droit à la rétrocession de deux des trois terrains utilisés à usage de parkings (parcelles IR 594 et 597). Si aucun projet universitaire n'y est réalisé avant l'échéance de 2020, ils seront toutefois englobés à l'avenir dans un projet d'exploitation universitaire répondant à un besoin de redistribution des activités d'enseignement et de recherche. Ils demeurent donc définitivement dans le patrimoine de l'Etat mis à la disposition de l'Université.
- La ville de Nice s'engage à régulariser la situation du terrain d'assiette de la Bibliothèque et de la Maison des sciences de l'homme et à en transférer gratuitement la propriété à l'Etat. Celui-ci s'engage à le mettre à la disposition de l'Université.
- En contrepartie, l'Université n'ayant aucun projet d'exploitation du troisième terrain utilisé à usage de parkings (parcelle IR 595), l'Etat accepte sa rétrocession gratuite à la ville de Nice en vue de l'aménagement d'un espace vert.

L'Etat accepte également la rétrocession gratuite à la ville de Nice des locaux dits « commerciaux ». La ville s'engage toutefois à les mettre à la disposition de l'Université (pour l'exploitation d'équipements sportifs en cours d'aménagement par l'Université) par le biais d'une convention d'occupation dédiée.

La procédure de transfert de propriété des locaux dits « commerciaux » nécessite une déclaration d'inutilité et leur déclassement du domaine public par le Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation sur demande de l'Université. La demande de déclaration d'inutilité et de déclassement est ainsi soumise au vote en vue de la remise de ces locaux au domaine.

L'utilisation de ces locaux par l'Université pour l'exploitation des équipements sportifs sera désormais organisée par une convention conclue avec la ville de Nice, conformément aux engagements pris dans le protocole d'accord foncier.

ARTICLE 1 - APPROUVE le protocole d'accord foncier entre l'Etat, l'Université Nice Sophia Antipolis et la ville de Nice relatif aux occupations du site Saint Jean d'Angély, tel qu'annexé à la présente, et AUTORISE le président de l'Université Nice Sophia Antipolis à signer ledit protocole.

ARTICLE 2 – DECLARE inutile à l'Université Nice Sophia Antipolis le volume immobilier bâti en rez-de-chaussée de la parcelle figurant au plan cadastral de la Ville de Nice, en la section IR, sous le numéro 686 (et anciennement cadastré section IR n°593 dans le patrimoine de la Ville de Nice).

ARTICLE 3 – AUTORISE le président de l'Université Nice Sophia Antipolis à solliciter, auprès du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'Innovation, la déclaration d'inutilité et de déclassement du domaine public de l'Etat, du volume immobilier mentionné en article 2 de la présente délibération.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des voix.

Membres en exercice : 36

Quorum : 18

Présents et représentés : 24

Fait à Nice, le 24 septembre 2019

Pour le Président de l'Université
Nice Sophia Antipolis et par délégation
Le Vice-Président du Conseil d'Administration



Marc DALLOZ

CLASSEE AU REGISTRE DES ACTES SOUS LA REFERENCE : 2019-56
PUBLIEE SUR LE SITE INTERNET DE L'UNS LE :
TRANSMISE AU RECTEUR, CHANCELIER DES UNIVERSITES LE :

14 OCT. 2019

14 OCT. 2019

MODALITES DE RECOURS CONTRE LA PRESENTE DELIBERATION :

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le Tribunal administratif peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération, et ce dans les deux mois à partir du jour de sa publication et de sa transmission au Recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire.

PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'ETAT, représenté par :

- Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques des Alpes-Maritimes, en vertu de l'arrêté de délégation de signature établi par Monsieur le Préfet du département des Alpes-Maritimes n° 2019-457 en date du 13 mai 2019, figurant en annexe (annexe n°1), dont les bureaux sont situés à la Direction départementale des Finances publiques des Alpes-Maritimes, 15 bis Rue Delille, 06073 NICE Cedex 01, Assisté de
- Monsieur le Recteur de l'Académie de Nice, Chancelier des Universités, dont les bureaux sont situés 53 avenue Cap de Croix, 06100 NICE

et

- **L'Université de Nice Sophia-Antipolis**, représentée par XXX, dont le siège est 28 avenue Valrose, 06103 NICE

D'une part,

La ville de NICE (SIREN XXXX), dont le siège est situé à la Mairie de NICE, 5 rue de l'Hôtel de Ville, 06364 Nice, représentée par Monsieur le Maire de NICE, en vertu de la délibération prise par le Conseil municipal en date du JJ/MM/AAAA, figurant en annexe (annexe n°2).

D'autre part.

En application des articles 1101 et suivants du Code civil,

Il est préalablement exposé :

L'opération universitaire du site de Saint Jean d'Angely a été conduite dans le cadre de la loi du 4 juillet 1990 (article 18) - devenu l'article L 211-7 du Code de l'Education - et de la circulaire du 21 décembre 1990 confiant la maîtrise d'ouvrage des constructions universitaires aux collectivités territoriales, sous certaines conditions (financement au minimum des 2/3 par les collectivités et leurs groupements et remise en pleine propriété à l'ETAT des terrains et constructions à l'achèvement des travaux).

Dans le début des années quatre-vingt-dix, l'Université de Nice Sophia Antipolis et la Ville de NICE ont initié le projet d'étendre l'emprise de l'Université sur les terrains de la caserne Saint Jean d'Angely, alors occupée par l'Armée de terre. Un emplacement réservé a été inscrit au POS de NICE à cet effet, au bénéfice de la ville, sur la totalité de l'emprise, soit 47 000 m².

La circulaire Budget – Enseignement Supérieur du 16 janvier 1995 a prévu que les municipalités apportent gratuitement le foncier pour les opérations universitaires dont elles assument la maîtrise d'ouvrage.

Dans l'analyse de cette opération, il convient dès lors de rappeler que le principe de la prise en charge du foncier universitaire par la collectivité locale, maître d'ouvrage, issu des directives données en 1995 par les ministres du Budget et de l'Education, constitue l'idée directrice de l'ensemble de l'opération universitaire du site de Saint Jean d'Angely.

Toutes les opérations universitaires sur la ville de NICE (faculté de Lettres et de Droit), antérieures à cette circulaire, ont au demeurant été réalisées de même (acquisition par la ville de terrains privés, rétrocession gratuite à l'ETAT).

C'est ainsi qu'il a été décidé, aux termes du protocole signé le 13 février 1996 entre l'ETAT et l'Université de Nice Sophia Antipolis d'une part, et la ville de NICE d'autre part, que la zone sud de l'ancienne caserne relevant de l'ETAT - Défense serait cédée à la commune, pour ensuite être rétrocédée gratuitement à titre de fonds de concours, sur le fondement précité, à l'ETAT – Enseignement Supérieur (annexe n°3).

Dans ce cadre, la maîtrise d'ouvrage de la construction de l'Université de Saint Jean d'Angely (2^{ème} et 3^{ème} tranches de l'opération) a été confiée à la ville de NICE. Une convention de maîtrise d'ouvrage - conforme à la convention type - a ainsi été signée le 10 juin 2003 précisant le lieu d'implantation, le programme technique de construction et les engagements financiers des parties (l'ETAT : plus de 8,3M€, la Région : plus de 8,3M€, le Département : plus de 4,6M€, la Ville de NICE : plus de 4,9M€). Les études préalables étant financées par l'ETAT (151 938,18€). Cette

convention ainsi que l'avenant n°2 à cette convention stipulent expressément que la satisfaction des besoins en stationnement induits par le projet sera assurée par la ville de NICE, hors convention.

Rappelons en outre que la première tranche du Campus a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'Université entre 1995 et 1998 pour un montant total de plus de 20M€, répartis entre l'ETAT (plus de 15M€) et la Région (plus de 4,5M€).

Plusieurs avenants à cette convention de maîtrise d'ouvrage sont ensuite venus modifier et accroître au fur et à mesure de l'avancement des travaux le montant de la participation financière restant à la charge de la ville de NICE, les participations de l'ETAT et des autres collectivités demeurant inchangées.

Cette opération a par ailleurs été menée en lien avec l'implantation du tramway dans cette zone. Il importe en effet de ne pas omettre que c'est l'économie globale de l'opération universitaire, telle que décidée par la ville de NICE, qui a imposé la recherche d'un équilibre à l'opération.

En effet, la cession par l'ETAT (Ministère de la Défense) prévue au protocole concernait une superficie de 34 318 m², alors qu'en raison du parti d'aménagement pris par la ville de NICE (université intégrée à la zone urbaine, en créant un campus ouvert) la rétrocession à l'Etat (Ministère de l'Enseignement Supérieur) ne portait plus que sur 17 759 m², le surplus de l'emprise, soit 16 559 m², étant consacré à de la voirie et à de l'habitat. Sur les 5 îlots devenus propriété de l'ETAT (Ministère de l'Enseignement Supérieur), après réalisation des deux premières tranches de l'Université, les droits à bâtir subsistant ne permettaient plus la construction de la troisième tranche de l'Université constituée par la bibliothèque et la Maison des Sciences de l'homme.

De manière plus schématique, l'opération a été réalisée selon le schéma suivant :

- Division de l'emprise de la caserne en deux zones :

Zone Sud : environ 3 ha : emprise destinée à l'Université

Zone Nord : environ 1,7 ha : emprise destinée à être « valorisée » par la Défense au mieux de ses intérêts financiers (projet immobilier, négociations par la Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) du ministère de la Défense, après modification des possibilités constructives de la zone (Cos porté à 2,7 au lieu de 1) de manière à ce qu'elles correspondent à celles des terrains privés environnants.

- **La zone Sud** : Cession à titre onéreux à la ville de NICE et rétrocession gratuite à l'ETAT (Enseignement Supérieur).

- La cession à la ville est intervenue le 19 mars 1996 : 3ha environ, prix de l'ordre de 5M€ ;

- La rétrocession à l'ETAT est intervenue le 28 mars 2000 : Elle n'a porté que sur 1,7ha : la ville avait en effet défini une opération d'aménagement du site fondée sur un concept de « campus ouvert », emprise de la zone Sud découpée en six îlots, délimités par des voies publiques - rétrocession de 5 îlots à l'ETAT. Elle a été effectuée à titre gratuit.

- **La zone Nord** n'a pas pu être cédée par l'ETAT (Ministère de la Défense) selon les modalités envisagées à l'origine (élaboration d'un projet d'aménagement et appel à concurrence), eu égard aux restrictions des possibilités constructives maintenues par la ville dans l'optique de l'aménagement global du site (maintien des emplacements réservés pour voirie notamment).

En définitive, l'ETAT a mis la ville en demeure d'acquiescer sur ce fondement. La cession au profit de la Ville de NICE est intervenue le 23 décembre 2003. Elle a porté sur 1,7ha. Son prix a été fixé, non pas sur la base de la constructibilité théorique, de l'ordre de 47 300 m² (SHON), mais sur un programme maximal de 30 000 m² (SHON), soit à la somme de 6M€.

Après ces transferts de propriété entre l'ETAT et la Ville de NICE, les deux premières tranches de l'opération universitaire ont été réalisées sur 4 des 5 îlots de la zone Sud rétrocédés à l'ETAT.

Le cinquième (parcelle cadastrée section IR numéro 595, d'une contenance cadastrale de 3 811 m²) demeure inemployé par l'Université et est affecté à usage de stationnement.

En zone Nord, la ville a engagé des opérations de logement social en partenariat avec la Société d'HLM Erilia (terrains situés en limite Est et Ouest de la zone Nord).

La ville de NICE a proposé la construction de la troisième tranche de l'Université constituée par la bibliothèque universitaire et la Maison des Sciences de l'homme sur la parcelle cadastrée section IR n°674 de 7 382 m² située dans la zone Nord (parcelle divisée en IR 726-727 et 728 par document d'arpentage du 5 novembre 2013).

La troisième tranche de l'équipement universitaire a comporté l'installation d'une bibliothèque universitaire et d'une Maison des sciences de l'Homme. La Ville a décidé, en liaison avec l'Université, de maintenir à cette fin la structure du bâtiment central de l'ancienne caserne, dit de l'Horloge, initialement voué à la démolition et de construire un nouveau bâtiment à l'ouest du précédent. La ville de NICE en a assuré la maîtrise d'ouvrage.

Cette opération a été initialement envisagée, par la Ville et l'Université, dans le cadre d'un échange immobilier :

- la ville apportait le terrain en zone Nord : 7 382 m² à un prix établi sur la base des possibilités constructives théoriques prévues par le PLU (COS 2,7)
- l'ÉTAT apportait :
 - le terrain correspondant à l'îlot 5 précité de la zone Sud (parcelle cadastrée section IR numéro 595) dont la valeur doit être établie sur la base des possibilités constructives affectées au terrain (COS 1)
 - un volume immobilier bâti en rez-de-chaussée du bâtiment universitaire (sur parcelle cadastrée section IR numéro 593 – parcelle depuis divisée en IR 685 et 686 par document d'arpentage du 30 janvier 2007) correspondant à des commerces liés au concept de campus ouvert, que l'Université n'avait pas vocation à gérer (640 m² de Surface utile)
 - un second volume immobilier sur cette même parcelle, correspondant à une partie des parkings en sous-sol dédiés à l'Université (2 427 m² utile).

L'établissement d'un EDD volume supposait au demeurant le déclassement du domaine public universitaire des volumes à transférer.

Au plan financier, ses termes étant évalués sur les bases décrites ci-avant, cet échange se traduisait par une soulte de l'ordre de 3M€ en faveur de la ville de NICE (valeurs estimées début 2007) :

- terrain ville de NICE : IR 674 pour 7 382 m², estimée en COS 2,7 soit sur 15 295 m² SHON : valeur 6,1M€
- biens de l'ÉTAT : 1) terrain IR 595 pour 3 811 m² en COS 1 : valeur 1,48M€ ; 2) commerces : 1,02M€ ; 3) parkings : 0,5M€ ; soit au total : 3M€.

Les difficultés de réalisation d'un échange dans de telles conditions ont conduit la ville de NICE à intervenir à plusieurs reprises auprès des représentants de l'ÉTAT, d'abord au plan local puis auprès du ministre du Budget.

Par courrier en date du 21 février 2017, la ville de NICE a formulé un ensemble de propositions pour régularisation des rétrocessions sur le campus Saint-Jean-d'Angely. Dans le cadre de cette régularisation, une approche par parcelle a été retenue :

1. Le terrain d'assiette de la bibliothèque et de la maison des sciences de l'homme :

L'ÉTAT rappelle que la régularisation foncière du terrain d'assiette de ces bâtiments qui doit revenir gratuitement à l'État conformément au principe des montages universitaires sous maîtrise d'ouvrage des collectivités territoriales, n'a pas encore eu lieu. La ville de NICE confirme sa volonté de régulariser la situation foncière de la parcelle cadastrée section IR numéro 726 servant de terrain d'assiette à ces bâtiments et ajoute également le transfert de propriété sans contrepartie financière de la parcelle cadastrée section IR numéro 728 située devant la bibliothèque.

2. La parcelle cadastrée section IR numéro 595 :

La parcelle IR 595 n'ayant pas à ce jour d'affectation universitaire, l'Université donne son accord pour que l'État s'engage à la rétrocéder en pleine propriété à la Ville de Nice.

3. Les parcelles cadastrées section IR numéros 594 et 597 :

L'Université évoque son projet d'exploitation de ces parcelles pour répondre à un besoin réel et actuel de redistribution de ses activités d'enseignement et de recherche, dans le cadre de la mise en place de sa politique immobilière, ce qui confèrera à ces parcelles une réelle affectation universitaire.

Toutefois, l'ÉTAT souligne le fait que la réalisation de ce projet ne pourra probablement pas être complètement achevée par l'Université avant 2020.

4. Les locaux dits « commerciaux » :

L'Université informe que le projet d'installer une salle de sport et éventuellement deux salles de cours supplémentaires dans les locaux dits « commerciaux » est toujours d'actualité.

En vue de formaliser l'accord global et réciproque des parties sur le devenir de ces différentes parcelles sur le site de Saint-Jean d'Angély, et en application des articles 1101 et suivants du Code civil, les parties sont convenues de ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent protocole foncier a pour objet de formaliser les termes de l'accord concernant le devenir des parcelles IR 594, IR 595, IR 597, IR 726 et 728 d'une part, et des locaux dits « commerciaux », d'autre part, et de permettre la réalisation de l'opération universitaire au-delà de l'échéance fixée initialement en 2020.

Article 2 : Renonciation au retour des parcelles section IR numéros 594 et 597

Pour permettre le développement par l'Université de son projet d'exploitation de ces parcelles sur le campus de Saint-Jean-d'Angély correspondant à un réel et actuel besoin de redistribution de ses activités d'enseignement et de recherche dans le cadre de sa politique immobilière, la Ville de NICE renonce purement et simplement à se prévaloir de son droit de retour en pleine propriété de ces deux parcelles prévu dans le protocole d'accord de 1996 et dans l'acte du 28 mars 2000. Ces deux parcelles demeureront donc dans le patrimoine de l'ETAT.

Article 3 : Retour à la ville de NICE des locaux dits « commerciaux » et de la parcelle cadastrée section IR n°595

En contrepartie, l'ETAT accepte le retour des locaux dits « commerciaux » en rez-de-chaussée de la parcelle cadastrée section IR n° 686, anciennement cadastrée section IR n° 593 dans le patrimoine de la Ville de NICE, qui accepte de les mettre à disposition de l'Université. Une convention spécifique déterminera les modalités de cette mise à disposition.

L'acte de transfert de propriété ne pourra être fait qu'après déclassement du domaine public par le Ministère de l'Enseignement Supérieur de ces locaux (sur demande de l'Université) et décision d'inutilité de la part de l'Université de Nice Sophia Antipolis.

Les parties auront recours aux services d'un géomètre expert afin de procéder à la division en volumes du bâtiment érigé sur la parcelle cadastrée section IR n° 686, ceci afin de fixer les limites de propriété de la Ville de NICE et de l'ETAT sur ledit bâtiment. Les modalités de gestion de ces locaux et des parties communes seront établies soit par convention, soit dans l'État Descriptif de Division.

L'Université confirmant qu'elle n'a aucun projet à développer sur la parcelle cadastrée section IR numéro 595 et que la présence d'un espace vert serait un atout pour le campus universitaire, l'ETAT s'engage à procéder rapidement à l'acte de rétrocession de la parcelle cadastrée section IR n° 595 au profit de la ville par application anticipée de la clause de rétrocession gratuite prévue par le protocole d'accord de 1996 et de l'acte du 28 mars 2000.

La ville de NICE précise que la parcelle IR 595 sera aménagée en espace vert constituant ainsi un atout pour le campus.

Article 4 : Régularisation du terrain d'assiette de la bibliothèque universitaire et de la maison des sciences de l'homme

La bibliothèque et la maison des sciences de l'homme sont construites sur la parcelle cadastrée section IR numéro 726. La maîtrise d'ouvrage avait été confiée à la ville de Nice. Le terrain d'assiette aurait dû revenir à l'État.

La ville de NICE s'engage à procéder à la régularisation et à transférer sans contrepartie financière la parcelle cadastrée section IR numéro 726. Elle s'engage également à transférer sans contrepartie financière la parcelle située devant la bibliothèque, cadastrée section IR numéro 728.

Ces parcelles seront intégrées à la mise à disposition de l'Université des parcelles de l'Etat constituant le Campus Saint Jean d'Angély, par avenant à la convention d'utilisation n°006-2013-214 du 18 janvier 2017.

Article 5 – Etablissement des actes administratifs

Après la signature du présent protocole foncier, l'ETAT rédigera les actes administratifs correspondants aux articles n°2, 3 et 4 du présent protocole et assurera la publicité de ces actes auprès du Service de la Publicité foncière compétent après leur signature par les deux parties. L'Etat pourra avoir recours à un notaire notamment pour la rédaction de l'acte relatif aux locaux « dits » commerciaux.

Article 6 – Exécution – Prise d'effet

Le présent protocole prend effet à la signature par les parties.

Ce protocole est soumis aux dispositions des articles 1101 et suivants du Code civil. Il est établi en quatre (4) exemplaires originaux.

Pour l'exécution du protocole, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Fait à

le.....

Le Directeur départemental des Finances publiques des Alpes-Maritimes	Le Maire de la Ville de NICE
Le Recteur de l'Académie de Nice Chancelier des Universités	Le Président de l'Université de Nice Sophia Antipolis

Annexes :

- 1) Délégation de signature du Préfet au DDFIP des Alpes maritimes
- 2) Délibération du Conseil municipal de NICE autorisant le Maire à signer le protocole
- 3) Protocole du 13 février 1996 entre l'ETAT et l'Université de Nice Sophia Antipolis d'une part et la Ville de NICE d'autre part.

