



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n°2025/11/24/4 portant sur

**L'ACQUISITION DU TERRAIN LAFARGE A CONTES, LA CREATION D'UNE SCI DEDIEE ET LE
VERSEMENT D'UN CAPITAL A LADITE SOCIETE**

Séance de l'Assemblée Générale de la CCI Nice Côte d'Azur du 24 novembre 2025

PARTICIPANTS

Monsieur Patrick AMOUSSOU-ADEBLE - **Secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes.**

Monsieur Jean-Marc BOUVET, Administrateur des finances publiques adjoint à la Division de l'action économique – qui représente M. Jean-Paul CATANESE - Directeur Départemental des **Finances publiques des Alpes-Maritimes.**

Madame Melissa BENCHALAL - Chargé de mission tutelle consulaire, Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (**DREETS**) PACA.

Madame Marie-Laure MALLEZ pour le Cabinet TRINTIGNAC et Monsieur Cyril VERRIERE pour le Cabinet AUDITMED, **Commissaires aux comptes.**

Mesdames et Messieurs SAVARINO Jean-Pierre - Président, LACHKAR Laurent – Vice-Président, MESSINA Cédric – Vice-Président Délégué, KOTLER Jacques – Vice-Président Délégué, GALBOIS Charles - Vice-Président Délégué, NASSIF Anis – Trésorier, BRUT Karine – Trésorière Adjointe et BOVIS Jessica – Secrétaire, **Membres du Bureau.**

Mesdames et Messieurs ALFANDARI Bernard, ARIN Nicolas, BONNIN Olivier, BUTEAU Nicolas, CALVIERA Stéphanie, COURTADE Anny, DOLCIANI Lionel, GARCIA Philippe, GINO Bertrand, HOELLARD Michèle, JASSET Marc, LELLOUCHE Jean-Pierre, LEROUX-COSTAMAGNA Fréderik, LIZZANI Elisabeth, MANE Jean, MARIN Christophe, MARIO Pierre, MOULARD Patrick, NIDDAM Ilan, PASTORELLI Nadège, REBUFFEL Claudine, ROMERO Pierre, SALUSSOLIA Brigitte, SCOFFIER Stéphanie, SEROUSSI Béatrice, SOURAUD Emmanuel, TRIPODI Christophe, VIANO Emmanuelle, **Membres Élus Titulaires.**

36 Membres participants, le quorum de 30 votants est atteint conformément aux règles de quorum et de majorité du Règlement Intérieur de la CCINCA. L'Assemblée peut valablement délibérer.

Mesdames et Messieurs ALBISER Yves, GAUTIER Philippe, GOLDNADEL Franck, IVALDI Dominique, MASSÉ Philippe, SANTONI Lisa, **Membres Associés.**

Mesdames et Messieurs BEHAR Claire, BENMUSSA Thierry, CERAGIOLI Geneviève, DHOSTE Marie-Chantal, MESSIKA Cyril, ROSSY Edwige, ROUGET Sylvain, **Conseillers Techniques.**



DEPORTS

Madame CARLADOUS Laure et Monsieur NOIRAY Florent, **Membre Elus titulaires.**

ABSENTS

Messieurs STELLARDO Gilbert, PERUGINI Francis, ESTEVE Dominique, KLEYNHOFF Bernard, **Présidents Honoraires.**

Monsieur DI NATALE Paul-Marie, **Vice-Président Honoraire.**

Monsieur BRINCAT Bernard, **Trésorier Honoraire.**

Mesdames GASTAUD Fabienne – Vice-Présidente et LECHACZYNSKI Anne – Secrétaire, **Membres du Bureau.**

Mesdames et Messieurs ALZINA Claude, BERTELOOT Nathalie, CHAUMIER Eric, DASSONVILLE Pascal, DEVEAU Laurent, DUMAS Philippe, DUPHIL Thierry, GAMON Christophe, GRECH Stéphane, GUITTARD Cynthia, LAYLY Eric, LONDEIX Laurent, MARIN Matthieu, MARTINON Martine, MESSINA Aurélie, MOLINES Gérard, NICOLETTI Pascal, PALLANCA Charles, TEBOUL Thierry, TRICART Michel, VALENTIN Bruno, **Membres Élus Titulaires.**

Mesdames et Messieurs ALEMANNO Pierre, ALUNNI Max, BALICCO Laurent, CAPPELAERE Nicolas, DALBERA Renaud, DEBAISIEUX Jean-Marie, DECROIX Jean-Pascal, EBEL Jean-Marie, FLORENCE Patrick, GAROTTA Mathieu, GIBEAUD Richard, JULIENNE Stéphane, KLEINKLAUS Christophe, LABAT André, LEMETEYER Chantal, LUNDQVIST Nathalie, PONSART Pascal, RAGNI Marcel, RASPOR Marc, SABATIER Marion, SERVANT Lionel, THEIS James, WELTER Christine, **Membres Associés.**

Mesdames et Messieurs BALDET Christophe, BILLARD Philippe, CAMY César, FERRALIS Gérard, HIGUERO Valérie, LAGRANGE Eric, LAURENTI Thomas, LEVI Jean-Pierre, MANSI Théo, MANZI Nicolas, MOURET Bernard, PLUMION Nicolas, PUY Michel, RAPIOR Blaise, WIDUCH Jean-François, **Conseillers Techniques.**



EXPOSE PRÉALABLE

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste à acquérir auprès de l'Etablissement Public Foncier PACA un terrain de 18 Ha sur la commune de Contes pour convertir ce site dédié aujourd'hui à une activité de cimenterie en [Zone d'Activités Economiques avec la création de 35 000m² de locaux d'entreprises](#).

Le programme d'aménagement du terrain Pimian porte une vision tournée vers le renforcement de l'attractivité de la commune de Contes, son développement économique et la création d'emploi.

L'ambition est de proposer un site [multi-activités et moderne, fonctionnel et durable](#), propice au développement des entreprises implantées.

Le projet intègre des [activités artisanales](#) (locaux pour les petites entreprises locales d'une surface de 100 à 300 m² environ), [des activités de petites industries](#) (hauteur sous plafond jusqu'à 12 mètres, accès poids-lourds, quais de chargements, ...), une [halle environnementale](#) et des aires de stationnement.

Au total, ce sont [35 000 m² de surfaces](#) qui seront créées dont 22 000 m² pour la petite industrie, 5 000m² pour l'artisanat et 8 000 m² pour un projet à dimension environnementale.

Le projet intègre les 3 dimensions environnementales suivantes :

- [Gestion de l'eau](#) : l'eau étant un enjeu majeur, celle-ci sera raisonnée à l'échelle du site par la création de trois bassins de rétention naturelle d'une capacité totale de 4 250 m3.
- [Renaturation des espaces](#) : il sera entrepris la reconstitution d'un paysage naturel grâce notamment au Parc de Pimian, d'une superficie de 14 000 m² de jardin en pleine terre, soit 40% de la surface du plateau. Certaines toitures seront également végétalisées.
- [Gestion de l'énergie](#) : chaque toiture de bâtiment sera équipée de panneaux photovoltaïques, nous permettant ainsi de produire une partie de l'énergie consommée sur le site.

LES CHIFFRES CLES DU PROJET

Projet	<ul style="list-style-type: none">• Acquisition d'un terrain de 18 ha• Construction de 34 280 m² de locaux d'activités
Investissements	<ul style="list-style-type: none">• CAPEX : 52 M€ HT (Inclus révision des prix et intérêts financiers intercalaires)• VEFA : Hypothèse 3 M€ HT
Produits	<ul style="list-style-type: none">• Chiffres d'affaires : 2,5 M€ HT / an (Loyers)• Taux de rendement brut : 5,4 %
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Capitaux propres : 17 M€• Dette bancaire à un taux de 4,2 % : 32 M€
Rentabilité	<ul style="list-style-type: none">• TRI : 6,5 %• ROI : 23 ans (à partir du début d'exploitation)• Versement dividendes après remboursement de l'emprunt : 2 M€/an



LES ETAPES DU PROJET

- Le 5 août 2024, le notaire du groupe Lafarge a adressé à la mairie de Contes la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) le terrain dans le cadre du projet de vente.
- Le 4 septembre 2024, le maire de Contes et le président de la Communauté de Communes des Pays des Paillons (CCPP) nous ont fait part de leur intention de déléguer à l'EPF PACA le droit de préemption sur ces terrains, conformément à la convention d'intervention tripartite signée le 01/06/2022 entre la commune, la CCPP et l'EPF.
- Le 8 octobre 2024, le maire de Contes a adressé à l'EPF son droit de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain afin de procéder à l'acquisition du bien, sis à CONTES, 308 RD 15, l'Usine, appartenant à la SA Lafarge Ciments.
- Le 31 octobre 2024, l'EPF PACA notifie à Lafarge son intention de préempter.
- Le 7 février 2025, l'EPF PACA et LAFARGE signent un protocole d'accord sur les conditions de la cession des terrains.
- Depuis le 7 février 2025, les notaires du groupe Lafarge et de l'EPF PACA travaillent sur le projet de cession.
- L'acte authentique sera signé le 7 novembre 2025 à 11h entre le groupe Lafarge et l'EPF PACA.

Le même jour à 18h, la Communauté de Communes des Pays des Paillons (CCPP) délibérera pour demander à l'EPF PACA de revendre le foncier à la CCINCA ou à toutes sociétés exclusivement détenues par elle.

- Le 12 novembre 2025 à 16h, la mairie de Contes délibérera également sur le même sujet.
- Si l'AG du 24 novembre 2025 l'approuve, la CCI Nice Côte d'Azur entrera en négociations avec l'EPF PACA pour la signature d'une promesse de vente dans les semaines à venir.

LES CARACTERISTIQUES DE LA SCI PIMIAN

- Société civile immobilière au capital social de **17 millions d'euros** divisé en 17 000 parts de 1 000 euros chacune.
- **Dont les associés sont :**
 - La SCI du PAL à hauteur de 170 parts, soit 1% du capital social
 - La CCI NCA à hauteur de 16 830 parts, soit 99% du capital social
- **Gérant :** SCI du PAL
- **Date de création :** Le 31/12/2024
- **1er exercice social** du 31/12/2024 au 31/12/2025
- **Objet social :**
 - Acquisition d'un terrain et construction de locaux d'activités
 - Location et gestion de tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis
 - Eventuellement, la vente d'une partie des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis
 - Et plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou à tous autres objets connexes, ou complémentaires et notamment, toutes prises de participations ou d'intérêts dans le capital d'autres entreprises ou sociétés, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société



VU

- Les articles L710-1, R712-7 et R712-8 du Code de commerce ;
- Les articles 42, 73 et 89 du Règlement intérieur de la CCINCA ;
- L'avis favorable du Bureau en date du 11 septembre 2023 relatif à la candidature de la CCINCA pour l'acquisition d'un terrain Lafarge à Contes ;
- L'avis favorable du Bureau en date du 04 novembre 2024 concernant l'acquisition du terrain Lafarge à Contes et la création d'une SCI dédiée ;
- La délibération du Bureau du 19 novembre 2024 concernant l'acquisition du terrain Lafarge à Contes et la création d'une SCI dédiée ;
- L'avis favorable de la Commission des finances en date du 07 novembre 2024 concernant l'acquisition du terrain Lafarge à Contes et la création d'une SCI dédiée ;
- L'approbation, sous réserve, de l'Autorité de tutelle reçue le 18 février 2025 ;
- L'avis favorable du Bureau en date du 03 novembre 2025 pour confirmer l'acquisition du terrain Lafarge à Contes et créer une SCI dédiée.

CONSIDÉRANT :

- ↳ L'exposé préalable ci-dessus ;
- ↳ Que le projet de reconversion de l'usine Lafarge à Contes, sur un terrain de 18Ha, pour créer une ZAE de 35 000m² de locaux d'activités participe au développement économique, à l'attractivité et à l'aménagement des territoires tels que prévus par l'article L710-1 du Code de commerce ;
- ↳ Que le projet vise à :
 - Conduire un projet de **reconversion d'un site industriel**
 - Conduire un projet à **fortes retombées économiques** pour le territoire
 - **Positionner la CCINCA** comme un aménageur et un **gestionnaire d'équipements structurants**
 - **Valoriser l'image de la CCINCA** par la reprise d'un foncier à fort impact
 - **Diversifier les activités et préparer l'avenir** de la CCINCA
- ↳ Que lors de la séance du 11 septembre 2023, le Bureau a autorisé la candidature de la CCINCA pour l'acquisition d'un terrain Lafarge à Contes ;
- ↳ Que depuis cette date, le projet a évolué, comme indiqué ci-dessus ;
- ↳ Que lors de la séance du 04 novembre 2024, le Bureau a :
 - **AUTORISE** la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment habilitée par ses soins, à **créer une société civile immobilière ou toute autre structure juridique adaptée pour le projet PIMIAN** ;
 - AUTORISE la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à **négocier**, le cas échéant, **avec un partenaire bancaire son entrée au capital de la SCI PIMIAN ou de toute autre structure juridique adaptée** ;
 - **AUTORISE** la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à éventuellement effectuer des démarches avec des partenaires potentiels, métiers ou opérationnels, pour réaliser les études de faisabilité du projet ;



- **DELEGUE au Président de la CCINCA** la validation des partenariats et orientations contenus dans nos études et structures juridiques.
- ↳ Que lors de sa consultation électronique des 18 et 19 novembre 2024, le Bureau a délibéré, sur le fondement de l'annexe 9 du Règlement intérieur de la CCINCA alors en vigueur, et sous réserve d'une future décision de l'Assemblée Générale lorsque la confidentialité serait levée, et a :
- **AUTORISE** l'acquisition, par la CCINCA, du terrain Lafarge situé à Contes dont les caractéristiques et les conditions financières ont été présentées ci-dessus ;
 - **AUTORISE** la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment habilitée par ses soins, à **créer une société civile immobilière dédiée au projet PIMIAN** ;
 - **AUTORISE** la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à **négocier**, le cas échéant, **avec un partenaire bancaire son entrée au capital de la SCI PIMIAN** ;
 - **AUTORISE** la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à éventuellement effectuer des démarches avec des partenaires potentiels, métiers ou opérationnels, pour mener à bien le projet ;
 - **DELEGUE au Président de la CCINCA** la validation des partenariats, actes juridiques et orientations afférant à ce projet.
- ↳ Que conformément aux dispositions de l'article 89 du Règlement intérieur de la CCI Nice Côte d'Azur, la Commission des finances a rendu un avis favorable sur ce projet lors de sa séance du 07 novembre 2024;
- ↳ Que conformément aux dispositions de l'article 73 Règlement Intérieur de la CCI Nice Côte d'Azur relatif au rôle et aux attributions du Bureau, celui-ci a confirmé, lors de sa séance du 03 novembre 2025, l'acquisition du terrain Lafarge à Contes et la création d'une SCI dédiée au projet ;
- ↳ Que conformément aux dispositions de l'article 42 du Règlement Intérieur de la CCI Nice Côte d'Azur relatif au rôle et aux attributions de l'Assemblée Générale, il appartient à cette dernière, en ce qu'elle dispose d'une compétence générale au sein de la CCINCA et délibère à ce titre sur toutes les affaires relatives à la CCINCA, de se prononcer sur ce projet ;
- ↳ Que la délibération de l'Assemblée Générale sera soumise à l'approbation de l'Autorité de tutelle avant son exécution, en application des articles R712-7 et R712-8 du Code de commerce.
- ↳ Que la confidentialité était caractérisée par la demande expresse du Maire de Contes et du Président de la Communauté de communes du Pays des Paillons d'attendre la décision de l'EPF PACA sur ce projet ;
- ↳ Que cette confidentialité a été levée le 12 novembre 2025, lorsque la mairie de Contes a officiellement délibéré sur ce projet.



LES MEMBRES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À LA MAJORITE ABSOLUE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

- ▶ **AUTORISENT** l'acquisition, par la CCINCA ou tout autre entité juridique créée et détenue par elle, à l'EPF PACA du terrain Lafarge situé à Contes dont les caractéristiques et les conditions financières ont été présentées ci-dessus ;
- ▶ **CONFIRMENT** l'autorisation donnée à la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment habilitée par ses soins, de créer une société civile immobilière dédié au projet PIMIAN et tout autre entité affiliée et détenue exclusivement par elle ;
- ▶ **CONFIRMENT** l'autorisation donnée à la CCINCA, de verser au capital de la SCI PIMIAN ainsi créée ou de tout autre entité affiliée et détenue par elle un montant de 17 millions d'euros répartis comme suit entre les associés de la SCI PIMIAN :
 - 170 000 euros pour la SCI du PAL
 - 16,83 millions d'euros pour la CCINCA
- ▶ **CONFIRMENT** l'autorisation donnée à la CCINCA représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à négocier, le cas échéant, avec un partenaire bancaire son entrée au capital de la SCI PIMIAN ;
- ▶ **CONFIRMENT** l'autorisation donnée à la CCINCA, représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à éventuellement effectuer des démarches avec des partenaires potentiels, métiers ou opérationnels, pour mener à bien le projet ;
- ▶ **CONFIRMENT** la délégation donnée au Président de la CCINCA relative à la validation des partenariats, actes juridiques et orientations afférant à ce projet.

Etant précisé que la délibération de l'Assemblée Générale sera ensuite transmise pour information à l'Autorité de tutelle, conformément à la demande faite à la CCINCA lors de l'approbation de ce projet en février 2025.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que ci-dessus,

Pour extrait conforme,

Nombre d'inscrits :	61	Nombre de départs	2
Nombre de participants au vote :	36 (quorum : 30, atteint)		
Nombre de votes exprimés :	34		

Abstention : 2 Contre : 1 Pour : 33

Nice, le 24 novembre 2025

La secrétaire

Jessica BOVIS

Le Président

Jean-Pierre SAVARINO