

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 28 septembre 2020

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	22	3

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Action Foncière -
GEMAPI - Antibes - Le Clos des Moulières -
Acquisition des lots de copropriété
appartenant à Madame et Monsieur
BOGO

☒ Original
☐ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2020.099

Date de la convocation :
Le 22/09/2020

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 9 OCT. 2020**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 8 OCT. 2020**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SAINTE

L'an deux mil vingt et le 28 septembre à 10h30, le Bureau 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, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS :

Gilbert HUGUES, Marc Malfatto, Georges TOSSAN

Monsieur LEONETTI,

Le Clos des Moulières, sis avenue Michard Pellissier est un petit hameau privé coïncé entre la Route Départementale n° 4, la Brague et son affluent principal la Valmasque Cette situation géographique le rend particulièrement vulnérable aux inondations. Isolé et inondé lors des crues de la Brague et de la Valmasque, ce hameau est à ce titre classé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune d'Antibes.

Au vu des risques encourus par les résidents, la commune s'était engagée dans le rachat à l'amiable des habitations les plus vulnérables, sans espace refuge. Une première maison en bord de Valmasque avait été acquise en 2001, puis 3 autres en 2014 et 2020 grâce aux Fonds de prévention des risques naturels majeurs dits « Fonds Barnier ». A ce jour, 4 familles ont pu être évacuées de cette zone, permettant de réduire la vulnérabilité du quartier.

Durement touchés et choqués par les inondations du 3 octobre 2015, les propriétaires des lots restants sur les parcelles EC00091 et EC0092 ont fait part à la commune et à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de leur souhait de vendre leurs biens.

Dans le cadre des réflexions globales que porte la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sur la plaine de la Brague, son plan guide d'aménagement, son schéma directeur hydraulique et son projet de DUP pour la restauration des berges de la Brague, le fort potentiel de renaturation du site a été mis en évidence au niveau de ce hameau.

Ainsi, au-delà de la mise en sécurité des personnes, l'acquisition des lots restants permet d'envisager la reconfiguration hydraulique de la confluence Brague-Valmasque actuellement très problématique, un réaménagement environnemental des cours d'eau, et le développement de cheminements doux. Le réaménagement consiste en une restauration hydromorphologique du site, avec un objectif hydraulique et environnemental.

Le projet d'aménagement est le suivant :

- Acquisition des 3 lots et libération définitive des lieux par les résidents,
- Démolition de la totalité des bâtis du Clos des Moulières, des perrés en enrochements et protections de berges hétéroclites ;
- Création de risbermes submersibles pour augmenter la capacité hydraulique de la Brague, améliorer la confluence avec la Valmasque et les conditions d'écoulement des crues ;
- Stabilisation des berges par du génie végétal, renaturation et restauration de la biodiversité et de la continuité écologique (trame turquoise) ;
- Etablissement d'un cheminement piétonnier paysager et sécurisé vis-à-vis de la route.

Les lots qui demeurent à ce jour sur ce hameau constituent 3 appartements d'un immeuble.

Madame et Monsieur BOGO, propriétaires d'un appartement de 78.31 m² avec garage de 33 m² et terrasse dans cet immeuble du Clos des Moulières cadastré section EC 92 situé Avenue Jean Michard Pellissier sont disposés à vendre leur bien à l'amiable.

Les propriétaires des 2 autres lots sont également disposés à vendre leurs biens à l'amiable, ce qui permettra à la C.A.S.A de maîtriser la totalité de cet immeuble et de programmer sa démolition totale pour la réalisation du projet de réaménagement décrit plus haut.

Cette configuration permet ainsi à la C.A.S.A. de s'engager à acheter les 3 lots concomitamment, et de réaliser les travaux de démolition en une tranche unique.

Pour mener à bien des opérations d'acquisition à l'amiable puis de démolition d'habitations destinées à la mise en sécurité des personnes, les collectivités peuvent bénéficier des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dits Fonds Barnier, avec un taux maximal de 100 %. La C.A.S.A. peut donc solliciter ces aides financières.

CONSIDERANT que Madame et Monsieur BOGO ont fait savoir qu'ils acceptaient la proposition financière qui leur a été faite de vendre leur bien moyennant la somme de 400 000 euros (quatre cent mille euros) ;

CONSIDERANT que par délibération n° CC.2020.006 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2020 et conformément aux dispositions de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Communautaire a chargé le Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières qu'elles soient à titre gratuit ou onéreux ;

CONSIDERANT que pour son projet d'acquisition-démolition des derniers lots très exposés aux risques d'inondation sur le Clos des Moulières, la C.A.S.A. peut bénéficier des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dits Fonds Barnier ;

Vu l'intérêt que présente cette acquisition ;

Vu le communiqué 2020-004V0334 du 04 mai 2020 ;

Vu les crédits figurant au Budget GeMAPI de l'exercice en cours ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'opération d'acquisition-démolition de la totalité des bâtis, et de réaménagement du site du Clos des Moulières ;
- d'approuver l'acquisition de la propriété BOGO se composant des lots 9 et 11 et les tantièmes s'y rattachant pour un montant de 400 000 € (quatre cent un mille euros) ;
- d'imputer la dépense correspondante au Chapitre « 21 » de la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI » ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour les opérations ultérieures de démolition et remise en état du terrain ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter les Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM dits Fonds Barnier) auprès de l'Etat ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous actes et demandes à venir.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver l'opération d'acquisition-démolition de la totalité des bâtis, et de réaménagement du site du Clos des Moulières ;
- d'approuver l'acquisition de la propriété BOGO se composant des lots 9 et 11 et les tantièmes s'y rattachant pour un montant de 400 000 € (quatre cent un mille euros) ;
- d'imputer la dépense correspondante au Chapitre « 21 » de la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI » ;

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour les opérations ultérieures de démolition et remise en état du terrain ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter les Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM dits Fonds Barnier) auprès de l'Etat ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous actes et demandes à venir.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 28 septembre 2020
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DES ALPES-MARITIMES**

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 15 bis rue Delille, 06 073 Nice CEDEX 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : frederique.chignier

Téléphone : 04-92-17-76-68

Courriel : ddip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : COMMUNIQUE :2020-004V0334

Le Directeur départemental des Finances Publiques
des Alpes Maritimes à

Monsieur le Maire d'Antibes

Hôtel de Ville d'Antibes Juan-les-Pins
Service Action foncière
Cours Masséna
BP N°2205
06600 ANTIBES CEDEX

Nice le 04/05/2020

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Appartement de Type T4

ADRESSE DU BIEN : 3690 AVENUE JEAN MICHAUD PÉLISSIER « LE CLOS DES MOULIÈRES » ANTIBES

VALEUR VÉNALE : 400 000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT :

MAIRIE D'ANTIBES

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Nathalie Ramirez-Piacentino

2 – Date de consultation

16/03/2020

Date de réception

16/03/2020

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état » 30/04/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Évaluation de un bien dans le cadre d'une acquisition amiable de lots en copropriété dans le cadre de la mise en sécurité des personnes. Lots non éligibles au Fonds Barnier. Réactualisation du communiqué 2016-004V2044.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : EC 92 Lots 9 et 11.

– le lot n°9: un appartement d'une surface Carrez de 78,31 m²(cf titre de propriété) situé au 1er

étage du bâtiment sis à l'extrémité ouest, complètement rénové, en excellent état général avec climatisation, double vitrage, volets roulants électriques, composé d'une cuisine équipée ouverte sur un grand séjour avec cheminée et insert, 3 chambres, WC, une grande salle de bains avec bainé, débarras, un grand balcon circulaire et la jouissance exclusive d'une parcelle de 22 m² à usage de parking et d'une parcelle de terre de 92 m² située sur l'arrière sur laquelle a été édifié un garage de 33 m² (inondé lors des crues de novembre 2011 et octobre 2015).

-le lot n°11 : la jouissance exclusive d'une terrasse de 12,85 m² formant la partie nord du toit du pavillon du lot 6 (villa de M. AYACHI).

Superficie cadastrale : lot 9 et 11 : 91 m²(superficie habitable). Lot 9:garage de 33 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : M. Bernard BOGO et Mme Yamina DAAMOUCHE.(Achat du 02/09/2004 (2004P08634) pour 191 000 €.

- Situation d'occupation : libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Terrain situé en zone Na au PLU et en zone aléa fort au PPRI.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur sera déterminée par la méthode par comparaison

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

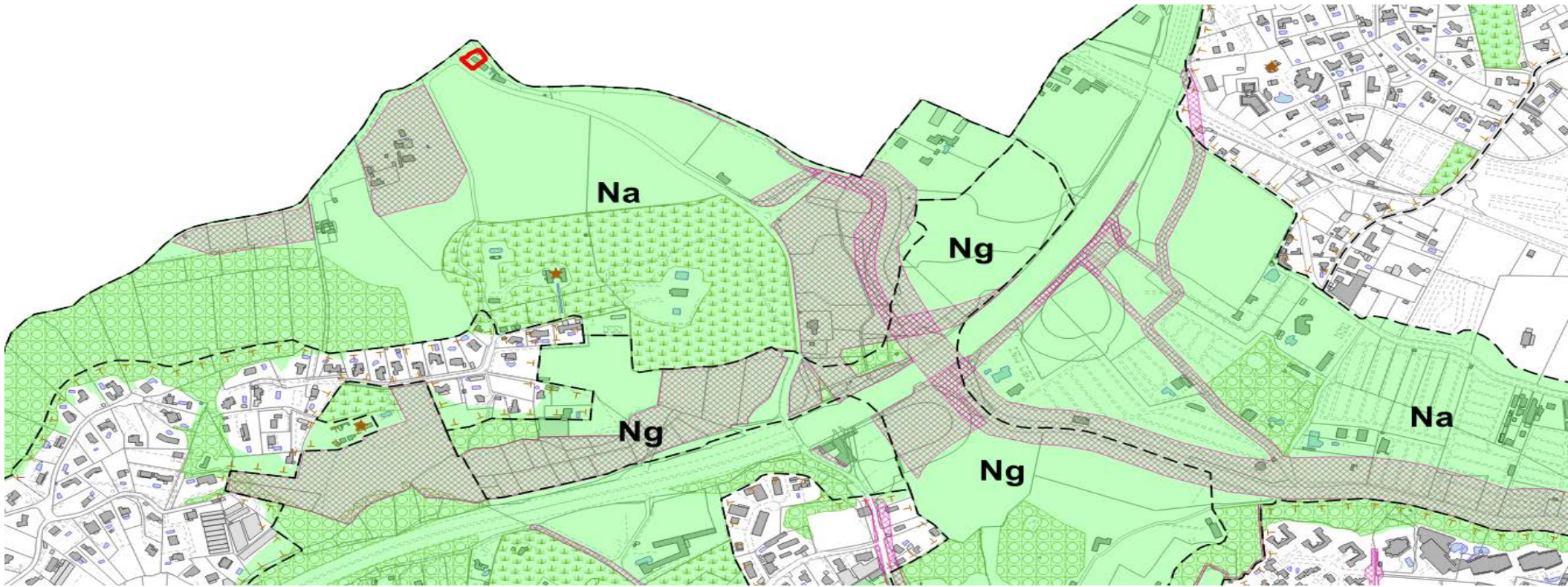
Frédérique CHIGNIER



COPROPRIETE CLOS DES MOULIERES

3691 avenue Jean Michard Pellissier

PARCELLE EC 0092 POUR 557 M²



COPROPRIETE	DAAMOUCHE-BOGO
Descriptif	Lot 9 : Appartement de 78.31m² situé au 1 ^{er} étage, une parcelle de 92 m² sur l'arrière de laquelle a été édifié un garage de 33 m² Lot 11 une terrasse de 12.85 m² 300/600e des parties communes
DATE ACQUISITION	02/09/2004 et 10 janvier 2005
Avis France Domaine	400 000 euros
REPONSE DU PROPRIETAIRE	Accord du propriétaire

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 28/09/2020
Numéro : BC_2020_099
Nature : DE - Deliberations
Objet : GEMAPI - Antibes - Le Clos des Moulières - Acquisition des lots de copropriété appartenant à Madame et Monsieur BOGO
Matière : 3.1 - Acquisitions
Interlocuteur
Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 4lcl96Y

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 08/10/2020
Identifiant : 006-240600585-20200928-BC_2020_099-DE

Acte reçu

Date : 28/09/2020
Numéro interne : BC_2020_099
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 1
Objet : GEMAPI - Antibes - Le Clos des Moulières - Acquisition des lots de copropriété appartenant à Madame et Monsieur BOGO
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20200928-BC_2020_099-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 2
99_SE-006-240600585-20200928-BC_2020_099-DE-1-1_2.PDF
99_SE-006-240600585-20200928-BC_2020_099-DE-1-1_3.PDF

N