

Arrondissement de Grasse

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS

Siège social :
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 12 décembre 2022

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
25	16	0

N° de séance : 3

Objet de la délibération : Antibes -
Avenue de la Sarrazine - Vente de parcelles
cadastrées AR 76 et AR 208 de la CASA au
profit de la Commune d'Antibes

N° d'enregistrement : BC.2022.193

Date de convocation :
06 décembre 2022

Date de publication
du **19 DEC. 2022** au **19 FEV. 2023**

Date de réception en Préfecture

16 DEC. 2022

Le Président certifie sous sa
responsabilité le caractère exécutoire
de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet
d'un recours devant le Tribunal
Administratif de Nice dans un délai de
deux mois à compter de sa notification
ou de sa publication, soit par voie
postale 18 avenue des Fleurs CS 61039
06050 Nice Cedex 1, soit par voie
électronique à partir de l'application
« Télérecours citoyens » accessible sur le
site <http://www.telerecours.fr/>

L'an deux mil vingt-deux et le 12 décembre à 09H30, 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, Maison des
associations, 288 chemin de Saint Claude à Antibes, sous la présidence de
Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Pierre
CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie
NASICA, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Marc Malfatto, Dominique
TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis
ARGENTI

ABSENTS :

Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald
LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre
MASCARELLI, Gilbert HUGUES

Monsieur LEONETTI,

Vu les dispositions de l'article L. 5211-10 du Code Général des
Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 par laquelle le Conseil
Communautaire a donné délégation au Bureau pour procéder aux
acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au
budget de la Communauté d'Agglomération ;

Dans le cadre du développement d'une politique active en faveur des
transports en commun et dans le prolongement des documents
directeurs qu'elle a adoptés, la Communauté d'Agglomération Sophia
Antipolis (CASA) a déclaré d'intérêt général le projet de création de Bus à
Haut Niveau de Services (BHNS) dit Bus-Tram, reliant la gare ferroviaire
d'Antibes au parc d'activités de Sophia Antipolis, traversant le territoire
des communes d'Antibes, Biot, Vallauris et Valbonne.

Par délibération n° CC.2013.067 du 3 avril 2013, le Conseil Communautaire a décidé de la poursuite de l'opération, en autorisant Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération déclarant ce projet d'intérêt général. Suivant arrêté en date du 18 juin 2013, prorogé par arrêté du 31 mai 2018 pour une durée de 5 ans à compter du 18 juin 2018, le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique ledit projet d'aménagement d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour le Bus-Tram sur le territoire des communes d'Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris.

Afin que le BHNS soit indépendant des aléas de circulation, une voie sur la quasi-totalité du parcours a été aménagée. Sur ce tracé, des acquisitions d'opportunité ont permis d'aménager des parkings de quartier ou de relais pour permettre d'accueillir le pendulaire qui favorise le co-voiturage et le transport en commun, et d'améliorer le cadre de vie sur notre territoire communal.

Dans le cadre de ce diagnostic urbain qui inscrit le stationnement au cœur de la réflexion d'un aménagement durable, avec la réalisation de la voie du BHNS il a été étudié au sein du tissu urbain du quartier de la Sarrazine une nouvelle organisation spatiale, en intégrant une offre en matière de stationnement.

Ainsi, en 2020, la CASA a saisi l'opportunité d'acquérir deux terrains mitoyens cadastrés AR 76 et AR 208 pour respectivement 585 et 700 m² situés avenue de la Sarrazine pour un montant total de 476 400 euros permettant l'aménagement de la voie du BHNS et la réalisation d'un parking aérien paysager offrant plus de 30 places.

Ce parking est en service depuis près de deux ans. Il apparaît que l'usage de ce parking est quasi exclusivement dédié aux riverains et c'est la raison pour laquelle la Commune d'Antibes a décidé de l'incorporer dans le réseau auquel il doit appartenir à savoir le domaine de la Commune qui en a la gestion.


Il est proposé de céder l'assiette du parking de la Sarrazine cadastré AR 76 et AR 208 pour un montant de 476 400 euros conforme à l'avis rendu par France Domaine en date du 24 octobre 2022.

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

- d'approuver la vente des emprises de terrain pour 1285 m² appartenant à la CASA cadastrées AR 76 et AR 208 au profit de la commune d'Antibes pour un montant de 476 400 euros suivant avis rendu par France Domaine en date du 24 octobre 2022 ;
- de dire que cette transaction prendra la forme d'un acte authentique pour un montant de 476 400 euros au bénéfice de la CASA ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à cette acquisition ;
- d'imputer la recette au Budget de l'année 2023, au Chapitre 21 de la Section d'Investissement du Budget de la Régie à Autonomie Financière des Transports.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 12 DECEMBRE 2022
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Antibes - Avenue de la Sarrazine - Vente de parcelles cadastrées AR 76 et AR 208 de la CASA au profit de la Commune d'Antibes

Date de transmission de l'acte : 16/12/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 16/12/2022

Numéro de l'acte : BC_2022_193 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-240600585-20221212-BC_2022_193-DE

Date de décision : 12/12/2022

Acte transmis par : Corinne PAVAN-SANTAINÉ

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/10/2022

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-
Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de Nice

15 bis rue Delille

06034 NICE

Courriel : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvain VERDAT

Courriel : sylvain.verdat@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE SOPHIA
ANTIPOLIS

Réf DS:10041752

Réf OSE : 2022-06004-72701

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

2 parcelles en nature de parking public pour véhicules légers

Adresse du bien :

Avenue de la sarrazine, Antibes

Valeur :

507 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Nathalie RAMIREZ-PIACENTINO

2 - DATES

de consultation :	29/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	7/10/2022
du dossier complet :	7/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

cession à la Commune d'Antibes d'un terrain à usage de parking suite aux travaux du bus-tram.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Antibes dans le cadre du projet Bus-Tram

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

avenue de la sarrazine

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
ANTIBES	AR 76	Av. de la sarrazine	585	parking
ANTIBES	AR 208	Av. de la sarrazine	700	parking
TOTAL			1285	

4.4. Descriptif

2 parcelles à usage de parking public pour une contenance cadastrale totale de 1 285 m²

4.5. Surfaces du bâti

Pas de bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CASA

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UDb

6.2. Date de référence et règles applicables

non applicable dans ce contexte

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP – Terrains à bâtir

Périmètre géographique : av de la sarrazine, 06600 Antibes - 3000 m autour

Période de recherche : De 04/2020 à 09/2022

Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir

Terrains à bâtir – valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix	Prix/m ²	Observations
1	08/03/2021	761 CHE BASSES BREGUIERES	AM 342	715	230 000,00 €	321,68 €	
2	13/10/2020	1096 CHE DES BRUSQUETS	ES 101	2868	825 000,00 €	287,66 €	
3	05/01/2022	1206 CHE DE LA CONSTANCE	EL 258	630	330 000,00 €	523,81 €	
4	12/05/2021	9018 CHE DE FONTMERLE	DE 386	480	300 000,00 €	625,00 €	
5	28/06/2021	9018 CHE DE FONTMERLE	DE 384	359	270 000,00 €	752,09 €	
6	10/08/2021	9018 CHE DE FONTMERLE	DE 387	681	320 000,00 €	469,90 €	
7	22/09/2021	391 CHE DES GROULES	AH 205	1550	450 000,00 €	290,32 €	
8	16/11/2020	17 BD MARECHAL FOCH	BS 116	503	152 795,00 €	303,77 €	
9	28/04/2022	9 CHE MOYENS BRUSQUETS	DT 308	1256	520 000,00 €	414,01 €	
10	29/07/2020	583 RTE DE NICE	AN 4	295	110 000,00 €	372,88 €	
11	19/05/2020	156 AV DE LA SARRAZINE	AR 76	585	256 400,00 €	438,29 €	
12							
					moyenne	436,31 €	
					dominante		

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

N'ayant pas trouvé de termes de comparaison de cessions récentes de parking publics, on va comparer ce parking public macadamé avec du terrain à bâtir auquel on retranchera 10 % pour tenir compte de l'encombrement de ce terrain par du macadam.

La moyenne des Termes de comparaison de cession de terrain à bâtir est à 436 €/m².

De plus, un terme retient plus particulièrement notre attention puisqu'il s'agit de la cession du 19 Mai 2020 d'une parcelle voisine AR 76 à 438,29 €/m².

On retient ce terme à 438,29 €/m² comme base de calcul pour déterminer la valeur vénale.

Ansi on aboutit à $1285 * 438,29 - 10 \% = 506\,882,385 \text{ €}$, arrondi à 507 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **507 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 557 700 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Sylvain VERDAT

Inspecteur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.