

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 24 septembre 2018

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	18	7

N° de la séance : 03

Objet de la délibération : Action Foncière -
ZAE des Trois Moulins - Convention avec
la Ville d'Antibes concernant les modalités
de cession de la parcelle communale
cadastrée section HA0004 partie

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

Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix-huit et le 24 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, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR

ABSENTS :

Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Thierry OCCELLI, Roger CRESP, Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Joseph VALETTE

N° Enregistrement : BC.2018.171

Date de la convocation :
Le 18/09/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **28 SEP. 2018**

de la réception s/Préfecture
en date du **28 SEP. 2018**

Pour le Président,
La Responsable de Service

Corinne PAVAN-SANTAINÉ

Monsieur LEONETTI,

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant « *nouvelle organisation territoriale de la République* » dit loi **NOTRe**, renforce les compétences des communautés de communes et d'agglomération.

Parmi les nouvelles compétences obligatoires des communautés de communes et communautés d'agglomération figure celle du développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. La loi prévoit en effet, le transfert obligatoire à compter du 1er janvier 2017 de l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE) au profit des communautés de communes.

L'ensemble des ZAE des territoires, existants ou à venir, relève donc de la seule compétence de l'intercommunalité qui en aura désormais l'exercice exclusif. Le transfert des compétences entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice.

Par délibération du Conseil communautaire n°**CC2016.146** du **24 octobre 2016**, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est donc devenue compétente en matière de ZAE ;

Par délibération du Bureau Communautaire n°**BC2017.235** du **18 décembre 2017**, le périmètre des ZAE situées sur la Commune d'Antibes a été fixé ;

Par délibération du Bureau Communautaire n°**BC2018.041** du **19 février 2018**, le périmètre de la ZAE des Trois Moulins a été modifié ;

Par délibération du Bureau Communautaire n°**BC2018.072** du **23 avril 2018**, il a été décidé notamment le développement d'activités économiques sur un secteur de mutation de 5 hectares environ, en continuité du tissu d'activités économiques déjà constitué, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, et de lancer une consultation avec mesures de publicité pour la sélection de candidats pouvant manifester leur intérêt à acquérir ce foncier à bâtir ;

Par délibération du Bureau Communautaire n°**BC2018.136** du **16 juillet 2018**, ont été adoptées les conditions financières et patrimoniales résultant du transfert de compétence prescrit par la loi NOTRe, relatif à la propriété foncière communale cadastrée HA0004-p ;

La loi NOTRe prévoit pour le transfert de compétence dans les zones d'activité économique :

- Soit la mise à disposition gratuite des fonciers,
- Soit la cession en pleine propriété des mêmes biens.

Les parties ont donc constaté qu'en l'occurrence, et eu égard à la nature patrimoniale du foncier considéré, et au projet envisagé, la mise à disposition gratuite de ce foncier communal n'est pas envisageable.

De même, eu égard à la valeur patrimoniale considérable de ce même foncier, la cession en pleine propriété par la Ville directement à la CASA n'est pas compatible avec les principes d'une bonne gestion des deniers publics en cela qu'elle immobiliserait des ressources trop importantes à prélever sur le budget communautaire.

Les parties constatent par ailleurs, que le projet de développement économique de la CASA permet aussi de restructurer et requalifier l'entrée de la Technopole Sophia Antipolis et contribue plus largement au développement et à la valorisation du territoire d'Antibes, ce qui répond aussi à l'intérêt de la Ville.

Compte tenu des enjeux et des modalités envisagées, les parties conviennent de l'organisation de la cession du foncier communal, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, selon les modalités précisées ci-après et conformes à la délibération du Bureau communautaire n°BC.2018-136 du 16 juillet 2018:

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de cession du foncier communal, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, selon les modalités suivantes :

La CASA s'oblige :

- A mener à bien, selon les conditions définies dans le document joint en annexe, à savoir l'appel à projet organisé avec le concours de la SPL Antipolis Avenir visant, dans le respect des principes d'impartialité et de transparence, à sélectionner parmi les candidats qui se sont manifestés, le futur acquéreur avec pour mission d'assurer une cohérence dans le développement du secteur, et suivre les orientations générales à savoir :

- constituer une véritable vitrine économique pour la technopole Sophia Antipolis le long de l'autoroute ;
 - privilégier les activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole ;
 - marquer l'entrée de la technopole Sophia Antipolis avec une architecture signalée ;
 - privilégier une architecture vertueuse d'un point vue environnemental ;
 - intégrer de bonnes performances énergétiques et le respect des contraintes environnementales notamment en matière d'impact hydraulique (bassin de la Valmasque et de la Brague) ;
 - permettre une constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher sur ce périmètre restreint.
- A mettre en œuvre le programme global prévisionnel de l'appel à projet qui prévoit une constructibilité de 30 000 à 40 000 mètres carrés de surface de plancher sur ce périmètre restreint destinés à des activités et services aux entreprises, des espaces publics et espaces verts en lien avec la réalisation du projet et du TCSP et des modes actifs existants environnants et projetés.
 - A s'assurer de la délocalisation par le syndicat mixte UNIVALOM, de la déchetterie existante sur le lot A2, et à la remise en état environnemental du site pour le rendre compatible avec le développement du projet ;
 - A assurer le suivi administratif et technique de l'appel à projet et à tenir la Ville informée de son issue ;
 - A donner son agrément à la Ville D'ANTIBES pour tout acte à intervenir dans le cadre de la mise en œuvre de la cession résultant de l'appel à projet, en ce compris notamment l'avant contrat ;
 - Et plus généralement à prendre toutes mesures pour le développement de ce projet, et en assumer la responsabilité dans le cadre de la compétence que la loi NOTRe lui a attribuée.

La Ville D'ANTIBES s'oblige dans le respect des conditions définies dans le document joint en annexe de l'appel à projet mené par la CASA avec le concours de la SPL Antipolis Avenir :

- A libérer le lot A1 des équipements publics présents sur le site, à savoir : tennis, club house, volley, football, beach-volley, basket, handball, fausse à saut, entrepôts techniques, locaux d'accueil, vestiaires, logement de fonction et parkings ;
- A procéder au démantèlement et à la démolition des bâtiments affectés à ces équipements ;
- A mettre en œuvre la procédure en vue du déclassement par anticipation de tous les équipements sur le site, en ce comprise la déchetterie et à la désaffectation ultérieure conformément à l'article L. 2141-2 du CGPPP et au plus tard à la date de réitération de la promesse de vente par acte authentique. Cette désaffectation s'accompagnera de la prise en charge de la relocalisation des équipements actuels, à l'exclusion de la déchetterie qui incombe au syndicat mixte UNIVALOM ;
- A céder directement à l'acquéreur, lauréat de l'appel à projet mené par la CASA et en substitution de celle-ci, le foncier qui lui appartient, à savoir la parcelle cadastrée section HA n°0004 partie aux prix et conditions arrêtées par la CASA dans ce cadre, en application de sa compétence légale transférée.

Les modalités financières sont les suivantes :

- Il est convenu que la cession sera réalisée au prix du marché. A cet égard, la cession étant assujettie à la TVA, elle sera réalisée moyennant un prix TVA comprise.

Le prix sera déterminé hors taxe par la CASA en fonction de l'offre retenue après négociations menée, sans que ce prix hors taxe ne puisse être inférieur à l'estimation de France Domaine dont l'avis a été rendu le 16 mai 2018 avec une estimation de la valeur vénale de huit millions sept cent cinquante mille euros hors taxe.

- Il est convenu que sur le prix de cession TTC, qui sera déterminé hors taxe à l'issue des négociations avec l'opérateur sélectionné, la Ville d'ANTIBES acquittera la fiscalité exigible, et le prix hors taxe correspondant au prix de vente contracté TTC fera l'objet d'un partage entre la Ville et la CASA à raison de :
 - QUATRE VINGT DIX POUR CENT (90%) pour la Ville d'Antibes en tant que propriétaire des terrains ;
 - DIX POUR CENT (10%) pour la CASA, au titre des études et du portage du dossier qu'elle aura mené en partenariat avec la SPL Antipolis Avenir afin que cette opération soit menée dans des conditions optimales.

Ainsi qu'il en est expressément convenu.

Étant ici fait observer que la présente convention de partage du prix porte sur le prix hors taxe de la cession, de sorte que la Ville d'ANTIBES, seule propriétaire titrée du foncier objet de la présente convention, conserve seule la qualité de redevable de la TVA et de toutes autres taxes qui pourraient être exigible du chef de la mutation, et puisse également opérer seule ses droits à déduction et/ou à exonération, quels qu'il soient ces droits de son chef, en sa dite qualité de vendeur dudit foncier.

Il est à ce titre également convenu :

- Que l'avant contrat préparatoire à la cession sera assorti d'une condition suspensive de bonne exécution de la présente convention jusqu'à l'acte authentique de cession du foncier ;
- Qu'une clause particulière sera insérée à l'acte authentique de vente du foncier pour exécuter toutes les dispositions financières des présentes.

La convention entrera en vigueur à compter de sa signature, pour une durée expirant deux mois (2 mois) à compter de la signature de l'acte authentique de cession.

Elle pourra être résiliée avant son terme par l'une ou l'autre des parties à la convention, en cas d'impossibilité de l'autre partie de respecter l'une des obligations ci-dessus mises à sa charge par la présente convention.

Etant ici précisé :

D'une part, que ne seront pas considérées comme impossibilité d'exécuter les obligations nées du présent contrat les difficultés ou retards inhérents à la relocalisation éventuelle des équipements publics sportifs et déchetterie, ni à leur démolition, ni au déclassement anticipé de ces équipements publics ;

D'autre part, que dans l'éventualité où l'une ou l'autre des parties à la présente convention serait redevable d'une indemnité quelconque du fait de la défaillance de l'autre partie dans l'accomplissement des obligations mises à sa charge par la présente convention, la partie défaillante sera tenue vis-à-vis de l'autre partie du remboursement de cette indemnité et des préjudices dûment justifiés.

A cet effet, les parties conviennent de s'informer mutuellement sur tous les événements susceptibles d'affecter la réalisation des présentes conventions.

Considérant qu'aucune des communes membres n'a fait part de son désaccord sur les conditions définies par délibération du Bureau Communautaire n°BC.2018.136 du 16 juillet 2018, relatives aux conditions financières et patrimoniales résultant du transfert de compétence prescrit par la loi NOTRe, concernant la propriété foncière communale cadastrée HA0004-p qui leur a été notifiée le 17 juillet 2018 par lettre recommandée avec accusé de réception et dont la date la plus tardive de réception est le 19 juillet 2018 ;

Considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la ville d'Antibes lors de sa séance du 7 septembre 2018 ;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention à intervenir entre la CASA et la ville d'Antibes relative aux modalités de cession de la parcelle communale cadastrée section HA n°0004 partie ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, qui ne pourra être signée qu'à l'issue du délai de consultation des Communes soit le 19 octobre 2018 et de la décision de déclassement des biens du domaine public.

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

- d'approuver la convention à intervenir entre la CASA et la ville d'Antibes relative aux modalités de cession de la parcelle communale cadastrée section HA n°0004 partie ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, qui ne pourra être signée qu'à l'issue du délai de consultation des Communes soit le 19 octobre 2018 et de la décision de déclassement des biens du domaine public.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 24 septembre 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

CONVENTION
CASA - Ville D'ANTIBES
Modalités de cession de la parcelle communale cadastrée
Section HA n° 0004 partie
ZAE des Trois Moulins

Entre les soussignés

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, dont le siège est à ANTIBES (Alpes-Maritimes), Mairie d'ANTIBES cours Masséna, créée en application de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes en date du 10 décembre 2001 modifié par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2002 et par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2011, identifiée sous le numéro SIREN 240 600 585.

Représentée par Monsieur Jean LEONETTI, en sa qualité de Président de ladite Agglomération, suivant une délibération n°BC.2018. du Bureau Communautaire du 24 septembre 2018

D'une part,

ET

La COMMUNE D'ANTIBES (Alpes Maritimes), collectivité publique territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Alpes Maritimes, ayant son siège social en l'Hôtel de ville d'ANTIBES (06600), identifiée au SIREN sous le n° 210 600 045.

Représentée par Madame Anne-Marie BOUSQUET, Adjointe au Maire de la Commune d'Antibes. Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu :

-d'un arrêté municipal contenant délégation de signature par Monsieur Jean LEONETTI, maire d'Antibes Juan Les Pins, en date du 10 juillet 2017, affiché en mairie le 10 juillet 2017 visé en Sous-préfecture de GRASSE le 10 juillet 2017 ;

-d'une délibération du Conseil municipal de la Ville d'Antibes dans sa séance du 7 septembre 2018 affichée en mairie le et visée en sous-préfecture de Grasse le

D'autre part,

PREAMBULE

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant « *nouvelle organisation territoriale de la République* » dit loi **NOTRe**, renforce les compétences des communautés de communes et d'agglomération.

Parmi les nouvelles compétences obligatoires des communautés de communes et communautés d'agglomération figure celle du développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. La loi prévoit en effet, le transfert obligatoire à compter du 1er janvier 2017 de l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE) au profit des communautés de communes

L'ensemble des ZAE des territoires, existants ou à venir, relève donc de la seule compétence de l'intercommunalité qui en aura désormais l'exercice exclusif. Le transfert des compétences entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice.

Par délibération du Conseil communautaire **CC2016.146** du **24 octobre 2016**, la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) est donc devenue compétente en matière de ZAE.

Par délibération du Bureau Communautaire n°**BC2017.235** du **18 décembre 2017** le périmètre des ZAE situées sur la Commune d'Antibes a été fixé.

Par délibération du Bureau Communautaire du **19 février 2018** n°**BC2018.041**, le périmètre de la ZAE des Trois Moulins a été modifié.

Par délibération du Bureau Communautaire du **23 avril 2018** n° **BC2018.072** il a été décidé notamment le développement d'activités économiques sur un secteur de mutation de 5 hectares environ, en continuité du tissu d'activités économiques déjà constitué, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, et de lancer une consultation avec mesures de publicité pour la sélection de candidats pouvant manifester leur intérêt à acquérir ce foncier à bâtir.

Par délibération du Bureau Communautaire n° **BC2018.136** du **16 juillet 2018**, ont été adoptées les conditions financières et patrimoniales résultant du transfert de compétence prescrit par la loi NOTRe, relatif à la propriété foncière communale cadastrée HA0004-p.

La loi NOTRe prévoit pour le transfert de compétence dans les zones d'activité économique,

Soit la mise à disposition gratuite des fonciers,

Soit la cession en pleine propriété des mêmes biens.

Les parties ont donc constaté qu'en l'occurrence, et eu égard à la nature patrimoniale du foncier considéré, et au projet envisagé, la mise à disposition gratuite de ce foncier communal n'est pas envisageable.

De même, eu égard à la valeur patrimoniale considérable de ce même foncier, la cession en pleine propriété par la Ville directement à la CASA n'est pas compatible avec les principes d'une bonne gestion des deniers publics en cela qu'elle immobiliserait des ressources trop importantes à prélever sur le budget communautaire.

Les parties constatent par ailleurs, que le projet de développement économique de la CASA permet aussi de restructurer et requalifier l'entrée de la Technopole Sophia Antipolis et contribue plus largement au développement et à la valorisation du territoire d'Antibes, ce qui répond aussi à l'intérêt de la Ville.

Compte tenu des enjeux et des modalités envisagées, les parties conviennent de l'organisation de la cession du foncier communal, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, selon les modalités précisées ci-après et conformes à la délibération du Bureau communautaire du 16 juillet 2018 BC.2018-136 :

Article 1: OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de cession du foncier communal, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, selon les modalités suivantes :

Article 2 : ORGANISATION DE LA CESSION

2.1. La CASA s'oblige :

* A mener à bien, selon les conditions définies dans le document joint en annexe, à savoir l'appel à projet organisé avec le concours de la SPL Antipolis Avenir visant, dans le respect des principes d'impartialité et de transparence, à sélectionner parmi les candidats qui se sont manifestés, le futur acquéreur avec pour mission d'assurer une cohérence dans le développement du secteur, et suivre les orientations générales à savoir :

Constituer une véritable vitrine économique pour la technopole Sophia Antipolis le long de l'autoroute ;

Privilégier les activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole ;

Marquer l'entrée de la technopole Sophia Antipolis avec une architecture signalée ;

Privilégier une architecture vertueuse d'un point vue environnemental ;

Intégrer de bonnes performances énergétiques et le respect des contraintes environnementales notamment en matière d'impact hydraulique (bassin de la Valmasque et de la Brague);

Permettre une constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher sur ce périmètre restreint.

* A mettre en œuvre le programme global prévisionnel de l'appel à projet prévoit une constructibilité de 30 000 à 40 000 mètres carrés de surface de plancher sur ce périmètre restreint destinés à des activités et services aux entreprises, des espaces publics et espaces verts en lien avec la réalisation du projet et du TCSP et des modes actifs existants environnants et projetés.

* A s'assurer de la délocalisation par le syndicat mixte UNIVALOM, de la déchetterie existante sur le lot A2, et à la remise en état environnemental du site pour le rendre compatible avec le développement du projet ;

- * A assurer le suivi administratif et technique de l'appel à projet et à tenir la Ville informée de son issue ;
- * A donner son agrément à la Ville D'ANTIBES pour tout acte à intervenir dans le cadre de la mise en œuvre de la cession résultant de l'appel à projet, en ce compris notamment l'avant contrat ;
- * Et plus généralement à prendre toutes mesures pour le développement de ce projet, et en assumer la responsabilité dans le cadre de la compétence que la loi NOTRe lui a attribuée.

2.2. La Ville D'ANTIBES s'oblige dans le respect des conditions définies dans le document joint en annexe de l'appel à projet mené par la CASA avec le concours de la SPL Antipolis Avenir :

- * A libérer le lot A1 des équipements publics présents sur le site, à savoir : tennis, club house, volley, football, beach-volley, basket, handball, fausse à saut, entrepôts techniques, locaux d'accueil, vestiaires, logement de fonction et parkings;
- * A procéder au démantèlement et à la démolition des bâtiments affectés à ces équipements;
- * A mettre en œuvre la procédure en vue du déclassement par anticipation de tous les équipements sur le site, en ce comprise la déchetterie et à la désaffectation ultérieure conformément à l'article L2141-2 du CGPPP et au plus tard à la date de réitération de la promesse de vente par acte authentique. Cette désaffectation s'accompagnera de la prise en charge de la relocalisation des équipements actuels, à l'exclusion de la déchetterie qui incombe au syndicat mixte UNIVALOM;
- * A céder directement à l'acquéreur, lauréat de l'appel à projet mené par la CASA et en substitution de celle-ci, le foncier qui lui appartient, à savoir la parcelle cadastrée section HA n°0004 partie aux prix et conditions arrêtées par la CASA dans ce cadre, en application de sa compétence légale transférée.

Article 3 : CONDITIONS FINANCIERES :

Les modalités financières sont les suivantes :

3.1. Il est convenu que la cession sera réalisée au prix du marché. A cet égard, la cession étant assujettie à la TVA, elle sera réalisée moyennant un prix TVA comprise.

3.2. Le prix sera déterminé hors taxe par la CASA en fonction de l'offre retenue après négociations menées, sans que ce prix hors taxe ne puisse être inférieur à l'estimation de France Domaines dont l'avis a été rendu le 16 mai 2018 avec une estimation de la valeur vénale de huit millions sept cent cinquante mille euros hors taxe.

3.3. Il est convenu que sur le prix de cession TTC, qui sera déterminé hors taxe à l'issue des négociations avec l'opérateur sélectionné, la Ville d'ANTIBES acquittera la fiscalité exigible, et le prix hors taxe correspondant au prix de vente contracté TTC fera l'objet d'un partage entre la Ville et la CASA à raison de :

- QUATRE VINGT DIX POUR CENT (90%) pour la Ville d'Antibes en tant que propriétaire des terrains,
- DIX POUR CENT (10%) pour la CASA, au titre des études et du portage du dossier qu'elle aura menée en partenariat avec la SPL Antipolis Avenir afin que cette opération soit menée dans des conditions optimales.

Ainsi qu'il en est expressément convenu.

Étant ici fait observer que la présente convention de partage du prix porte sur le prix hors taxe de la cession, de sorte que la Ville d'ANTIBES, seule propriétaire titrée du foncier objet de la présente convention, conserve seule la qualité de redevable de la TVA et de toutes autres taxes qui pourraient être exigible du chef de la mutation, et puisse également opérer seule ses droits à déduction et/ou à exonération, quels qu'il soient ces droits de son chef, en sa dite qualité de vendeur dudit foncier.

Il est à ce titre également convenu :

- a) Que l'avant contrat préparatoire à la cession sera assorti d'une condition suspensive de bonne exécution de la présente convention jusqu'à l'acte authentique de cession du foncier,
- b) Qu'une clause particulière sera insérée à l'acte authentique de vente du foncier pour exécuter toutes les dispositions financières des présentes.

Article 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR - DUREE – RÉSILIATION

La présente convention entre en vigueur à compter de la signature des présentes, pour une durée expirant deux mois (2 mois) à compter de la signature de l'acte authentique de cession.

Elle pourra être résiliée avant son terme par l'une ou l'autre des parties à la présente convention, en cas d'impossibilité de l'autre partie de respecter l'une des obligations ci-dessus mises à sa charge par la présente convention.

Etant ici précisé :

- D'une part, que ne seront pas considérées comme impossibilité d'exécuter les obligations nées du présent contrat les difficultés ou retards inhérents à la relocalisation éventuelle des équipements publics sportifs et déchetterie, ni à leur démolition, ni au déclassement anticipé de ces équipements publics ;
- D'autre part, que dans l'éventualité où l'une ou l'autre des parties à la présente convention serait redevable d'une indemnité quelconque du fait de la défaillance de l'autre partie dans l'accomplissement des obligations mises à sa charge par la présente convention, la partie défaillante sera tenue vis-à-vis de l'autre partie du remboursement de cette indemnité et des préjudices dûment justifiés.

A cet effet, les parties conviennent de s'informer mutuellement sur tous les événements susceptibles d'affecter la réalisation des présentes conventions.

Article 5 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toutes voies amiables de règlement avant de soumettre leur différend au Tribunal compétent.

Fait à Antibes, en 2 exemplaires et en 5 pages
Le

**Pour la Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis,**

Le Président,

Jean LEONETTI

Pour la Ville d'Antibes,

L'adjointe au Maire

Anne-Marie BOUSQUET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 15 bis, rue Delille 06073 NICE CEDEX 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane ALENGRY

Téléphone : 04 92 17 76 51

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

Réf. : avis 2018-004V0607

Nice, le 16/05/2018

Le Directeur départemental des Finances publiques

à

Monsieur le Président de la CASA

Service Action Foncière

Les genets – 449, route des crêtes

06901 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR

ADRESSE DU BIEN : ZAE « TROIS MOULINS » – 06600 ANTIBES

VALEUR VÉNALE : 8 750 000 €

	Attrib.	Copie	Observations
V / FDT		K	
DGS		✓	
DGAR			
DGAVSC			
DGA DEAR	✓	2	DAECT / GD
DGA CV			
DAGJC			

1 – SERVICES CONSULTANTS : MAIRIE D'ANTIBES – CASA (CO-SAISINE)

AFFAIRE SUIVIE PAR NATHALIE RAMIREZ-PIACENTINO ET GENEVIÈVE DUTEIL

2 – Date de consultation : 09/04/2018 et 16/04/2018

Date de réception : 11/04/2018 et 20/04/2018

Date de visite :

Date de constitution du dossier « en état » : 20/04/2018

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

Transfert à titre onéreux par la Ville d'Antibes à la CASA de terrains compris dans le périmètre de la ZAE des trois moulins (loi NOTRe n°2015-991 du 07/08/2015).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section HA n°0004 (p).

Description du bien : un ensemble de terrains contigus formant une assiette foncière d'une superficie totale de 50 907 m² à détacher de la parcelle cadastrée section HA n°0004. Ces terrains sont actuellement affectés à usage de plateaux sportifs et de déchetterie. Une portion de voie est affectée à au futur BHNS.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune d'Antibes.

Situation d'occupation : évalué libre d'occupation (activités en cours de transfert).

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

L'emprise est située dans la ZAE des trois moulins. Cette opération en lien avec la Technopole Sophia Antipolis projette la construction d'une vitrine tertiaire de 30 000 m² à 40 000 m² de surface de plancher en zone UZf (CES 0,45 – Hauteur non limitée) au PLU en cours de révision.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale est estimée à 8 750 000 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La valeur vénale est exprimée hors taxes et hors droits.

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.

L'Administrateur Général
des Finances Publiques
Directeur Départemental
des Finances Publiques

Gilles GAUTHIER

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	19	6

N° de la séance : 05

Objet de la délibération: Direction
Aménagement Environnement - ZAE des
Trois Moulins - Conditions financières et
patrimoniales du transfert de la partie de
parcelle cadastrée HA 0004

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2018.136

Date de la convocation :
Le 10/07/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage **16 JUL. 2018**
en date du

de la réception s/Préfecture
en date du **16 JUL. 2018**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE
Laurence MALHERBE
*Directrice des Affaires Générales,
du Juridique et du Contentieux*

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

Séance du 16 juillet 2018

L'an deux mil dix-huit et le 16 juillet 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, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite Loi « NOTRe ») ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5211-17 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 24 octobre 2016 n°CC.2016.146 portant prise de la compétence ZAE ;

VU la délibération du Bureau Communautaire du 18 décembre 2017 n°BC.2017.235 fixant le périmètre des ZAE situées sur la commune d'Antibes ;

VU la délibération du Bureau Communautaire du 19 février 2018 n°BC.2018.041 modifiant le périmètre de la ZAE des Trois Moulins située sur la commune d'Antibes ;

VU la délibération du Bureau Communautaire du 23 avril 2018 n°BC.2018.072 décidant notamment le développement d'activités économiques sur un secteur de 5 hectares environ en continuité du tissu d'activités économiques déjà constitué, dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, et de lancer une consultation avec mesures de publicité pour la sélection de candidats pouvant manifester leur intérêt à acquérir ce foncier ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2018 n°CC.2018.133 déléguant au Bureau le soin d'arrêter les modalités financières et patrimoniales ;

Considérant que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite Loi « NOTRe ») a opéré à un renforcement des compétences de l'intercommunalité ;

Considérant que conformément à la loi « NOTRe », par délibération du Conseil Communautaire n°CC.2016.146 du 24 octobre 2016, la CASA est devenue compétente en matière de ZAE – création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique à compter du 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant que l'exercice de cette compétence sur le secteur de mutation de la ZAE des Trois Moulins conformément à la délibération du Bureau Communautaire du 23 avril 2018 n°BC.2018.072 nécessite le transfert en pleine propriété d'une partie de la parcelle cadastrée HA 0004 appartenant à la commune d'Antibes ;

Considérant que par dérogation au principe de mise à disposition, l'article L. 5211-17 du CGCT stipule que « toutefois, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière de ZAE, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférés en pleine propriété, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence. Les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée ... » soit deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou l'inverse, dont accord de la commune la plus peuplée si elle représente au moins un quart de la population totale.

Dans ce cadre, je vous propose les conditions financières et patrimoniales établies ci-après qui devront être soumises aux communes membres de la CASA selon les conditions suivantes.

Ces conditions concernent donc un terrain situé à Antibes, rue Henri Laugier, constitué de deux ensembles fonciers A1 et A2 d'environ 5 hectares séparés par une voie existante destinée au BHNS et issue d'un détachement d'un plus grand tènement cadastré section HA n°004 partie, d'une superficie totale de 108 602 m².

La Commune d'Antibes est propriétaire de cette parcelle pour l'avoir acquise suivant acte établi par Maître GALLAIS, le 14 mars 1933.

Elle fait l'objet d'un appel à projet organisé par la CASA avec le concours de la SPL Antipolis Avenir visant dans le respect des principes d'impartialité et transparence, à sélectionner parmi les candidats qui se sont manifestés, l'attributaire du droit d'acquisition dans la perspective d'un transfert en propriété de ce foncier communal.

La mutation en vue du développement d'activités économiques pourra être envisagée une fois ledit périmètre libéré des équipements sportifs et de loisirs actuellement présents sur site tels que terrains sportifs (tennis, club house, volley, football, beach-volley, basket, handball, fausse à saut), d'entrepôts techniques, de locaux d'accueil, de deux parkings, d'une voie d'accès et d'une déchetterie.

Pour permettre leur cession, les terrains devront faire l'objet par la commune d'un déclassement par anticipation et d'une désaffectation conformément à l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Cette désaffectation s'accompagnera de la prise en charge de la relocalisation des équipements actuels par leurs gestionnaires, ainsi que les travaux nécessaires de démantèlement et démolitions des bâtiments pour libérer les terrains, avec y compris, pour la déchetterie, une remise en état du site compatible avec le nouvel usage.

Le programme global prévisionnel de l'appel à projet prévoit une constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher sur ce périmètre restreint destiné au développement d'activités économiques, en privilégiant les activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole.

Il est à noter que le PLU en vigueur, qui classe la partie de parcelle à transférer en zone UZb et en zone Usa permet d'ores et déjà une telle constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher sur les terrains objet de l'appel à projet.

Afin d'assurer une cohérence dans le développement du secteur, des orientations générales ont été également fixées comme suit :

- Constituer une véritable vitrine économique pour la technopole Sophia Antipolis le long de l'autoroute ;
- Privilégier les activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole ;
- Marquer l'entrée de la technopole Sophia Antipolis avec une architecture signal ;
- Privilégier une architecture vertueuse d'un point vue environnemental ;
- Intégrer de bonnes performances énergétiques et le respect des contraintes environnementales notamment en matière d'impact hydraulique (bassin de la Valmasque et de la Brague).

Il est à noter que la Commune d'Antibes a engagé en juillet 2012 la révision de son PLU, approuvé en mai 2011 et arrêté le 06 juillet 2018. Les orientations générales du PADD débattues en conseil municipal confortent le renforcement de la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins. Sur un plan réglementaire, les hypothèses du projet de révision définissent des règles adaptées aux enjeux du secteur et ne remettent pas en cause sa constructibilité.

Concernant la propriété actuelle communale faisant partie de son patrimoine et constituée de la parcelle précitée cadastrée section HA 0004 partie, une convention dans le cadre des conditions financières et patrimoniales des transferts de compétence de la loi dite « NOTRe » sera établie entre la CASA et la ville d'Antibes.

Elle permettra l'acquisition directe par le lauréat de l'appel à projet du foncier communal, sous l'autorité et la compétence de la CASA. Etant ici précisé que la cession de terrain à bâtir sur le site de la ZAE des Trois Moulins a fait l'objet d'une publicité en date du 4 Mai 2018 ci-après annexée ; Ceci expressément au prix du marché, au cas particulier déterminé au montant de son offre, sans que ce prix ne puisse être inférieur à l'estimation de France Domaines ; Evitant ainsi les surcoûts d'une double mutation.

La convention stipulera, en outre le versement à la CASA d'une somme équivalente à dix pourcents du montant de l'offre retenue, perçue par la ville d'Antibes propriétaire expressément autorisée par la CASA à procéder à cette vente ; ces conditions tenant compte de la valorisation du foncier assurée par la CASA pour les deux parties.

Ce sont ces conditions qui seront soumises pour avis aux 24 communes membres.

Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification au maire de la commune de la présente délibération pour se prononcer sur ces conditions. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision sera réputée favorable.

En conséquence, il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'adopter les conditions financières et patrimoniales résultant du transfert de compétences prescrit par la loi dite « NOTRe » relatif à la propriété foncière communale cadastrée HA 0004 partie ;
- de soumettre ces conditions aux communes membres dans les conditions fixées par l'article L 5211-17 du CGCT ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document et actes s'y rapportant.

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

- d'adopter les conditions financières et patrimoniales résultant du transfert de compétences prescrit par la loi dite « NOTRe » relatif à la propriété foncière communale cadastrée HA 0004 partie ;
- de soumettre ces conditions aux communes membres dans les conditions fixées par l'article L 5211-17 du CGCT ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document et actes s'y rapportant.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 16 juillet 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

APPEL A PROJET POUR LA CESSION DE TERRAINS A BATIR SUR LE SITE DE LA ZAE DES TROIS MOULINS, A ANTIBES



SOMMAIRE

1	PERSONNE RESPONSABLE DE L'APPEL A PROJET	3
2	OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
3	PRESENTATION DE LA CASA.....	3
4	PRESENTATION DU SITE.....	4
5	ORIENTATIONS GENERALES :	5
6	DESCRIPTIF DES TERRAINS.....	6
7	SITUATION FONCIERE ET REGLEMENTATION D'URBANISME	9
7.1	Situation foncière	9
7.1.1	Situation cadastrale	9
7.2	Règles générales et servitudes d'utilisation des sols.....	10
7.2.1	Plan local d'urbanisme de la Commune d'Antibes	10
7.2.2	Autres documents locaux:.....	13
7.2.3	Autres réglementations :.....	13
8	AUTRES CONTRAINTES	15
8.1	Création d'un accès au site :.....	15
8.2	Contraintes pollution et contraintes naturelles.....	15
8.2.1	Risque de site et sols pollués :.....	15
8.2.2	Contexte hydrogéologique	16
8.2.3	Régime hydraulique.....	16
8.2.4	Milieus naturels.....	17
8.3	Volume surplombant éventuellement la voie liée au TCSP	19
9	CONTRAT DE VENTE IMMOBILIÈRE À PASSER.....	19
10	PROCEDURE DE SELECTION.....	20
11	RETRAIT DU DOSSIER ET PRESENTATION DES CANDIDATURES	20
12	REMISE DES CANDIDATURES	23
13	NEGOCIATIONS.....	23
14	SELECTION DU CANDIDAT	24

1 PERSONNE RESPONSABLE DE L'APPEL A PROJET

Organisme :	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis Les Genêts BP 43 449, route des crêtes 06901 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX
Représentant :	M. JEAN LEONETTI PRESIDENT
Adresse :	Les Genêts – 449, Route des Crêtes – 06901 Sophia Antipolis.
Personnes auprès desquelles des informations complémentaires peuvent être obtenues :	SPL Antipolis Avenir agissant pour le compte de la CASA: Cécile Prévotat / Marie Claude Roulet contact@splaa.fr

2 OBJET DE LA CONSULTATION

L'Appel à Projet (AP) vise à céder des terrains à bâtir au sein du périmètre de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Trois Moulins à Antibes, avec la faculté de développer des programmes immobiliers correspondant à la vocation d'activités économiques de ce secteur.

3 PRESENTATION DE LA CASA

Située dans les Alpes Maritimes, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé en décembre 2001 et se composant aujourd'hui de 24 communes, représentant une population de près de 180 000 habitants.

Elle s'étend de la mer à la montagne sur une superficie d'environ 49 000 hectares et Antibes est sa commune principale.



Source : CASA-SEUPT-2016

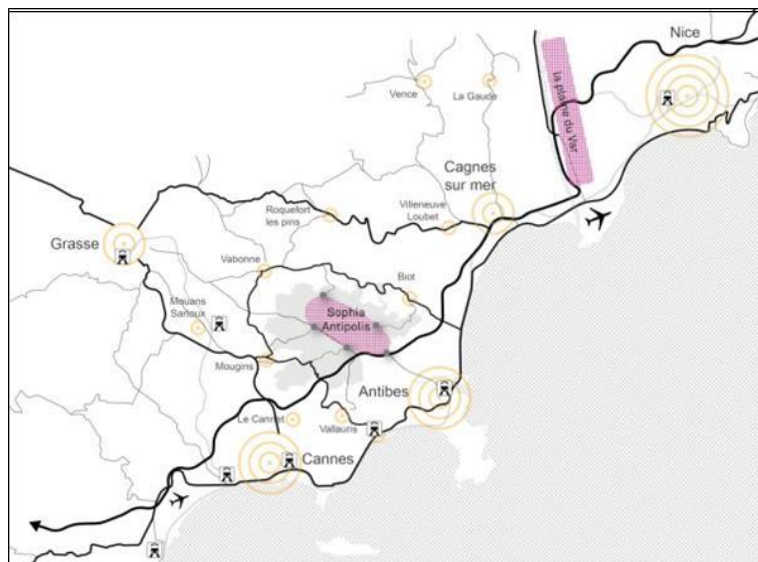
La CASA exerce des compétences réglementaires en particulier : le développement économique (notamment la création et la gestion des zones d'activités économiques,

l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville, le tourisme, la gestion des milieux aquatiques et la protection des inondations (GEMAPI), l'élimination des déchets, etc.).

4 PRESENTATION DU SITE

Le secteur des Trois Moulins se situe au Nord-Ouest de la commune d'Antibes (environ 80 000 habitants) et à 20 km au Sud-Ouest de la ville de Nice dans le département des Alpes-Maritimes.

Les terrains, objet du présent AP, sont intégralement inscrits au sein du périmètre de la technopole Sophia Antipolis, première technopole d'Europe.



Carte extraite du Plan directeur du secteur stratégique, Reichen et Robert & Associés, CASA/SYMISA, 2013

Cette technopole d'envergure internationale fondée à la fin des années 60 rassemble aujourd'hui plus de 2 300 entreprises, 38 000 emplois et 5 500 étudiants.

Le secteur des Trois Moulins est un des espaces constitutifs de « Sophia Antipolis 2030 » qui envisage par le renouvellement urbain et de développement d'organiser des quartiers aux fonctions complémentaires dans un ensemble cohérent prenant en compte le potentiel naturel et paysager du site d'une part et les nouvelles formes de mobilité d'autre part.

Le principe d'aménagement établi sur la « Côte 121 », secteur stratégique prenant appui sur les fonciers publics mobilisables, reliant les secteurs des Trois Moulins, des Clausonnes, du Fugueiret et de Saint-Philippe, et constituant une véritable chaîne spatiale et programmatique cohérente, indique que chaque lieu de vie doit être considéré comme le maillon d'une chaîne continue, venant affirmer son identité et sa spécificité au sein du territoire.

Le périmètre de la ZAE des Trois Moulins, adopté à ce jour par délibération du Bureau Communautaire du 19 février 2018, intègre un tissu d'activités économiques déjà constitué, mais aussi des espaces nouveaux de renouvellement et de développement pour les activités économiques à restructurer et aménager.

Le périmètre, objet du présent AP, correspond ainsi à un secteur de mutation destiné au développement d'activités économiques, sur un périmètre restreint de 5 ha environ, tel qu'acté par délibération du Bureau communautaire en date du 23 avril 2018.



La mutation de ce secteur réduit en vue du développement d'activités économiques pourra être envisagée, une fois ledit périmètre libéré des équipements actuellement présents sur site tels que décrits au paragraphe 6 ci-dessous.

Ces terrains, sont constitués de deux ensembles fonciers A1 et A2 séparés par une voie existante destinée au Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Ils forment une partie de la parcelle HA 004 au cadastre remanié propriété de la Ville d'Antibes pour l'avoir acquise avec la parcelle HA 006 suivant acte établi par Maître Gallais, notaire à Antibes, le 14 mars 1933 enregistré à Antibes le 16 mars 1933 F36n°292 et transcrit le 21/03/1933 volume 2086 n°44.

5 ORIENTATIONS GENERALES :

Dans ce cadre, la CASA lance un AP en vue de céder, après déclassement par anticipation et désaffectation, les terrains compris dans la partie du périmètre de la ZAE des Trois Moulins susvisée, aujourd'hui occupés par différents équipements publics, présentant

néanmoins un potentiel significatif de mutation et de densification par des projets de construction à vocation d'activités économiques.

Par délibération du 19 février 2018, la CASA a décidé de poursuivre l'élaboration d'un projet d'opération d'aménagement dans ce secteur de renouvellement sur un périmètre plus large, avec la définition des objectifs poursuivis et l'approbation de modalités de concertation.

Par délibération en date du 23 avril 2018, le Bureau Communautaire de la CASA a décidé, après avoir arrêté le bilan de la concertation pour l'aménagement du secteur de la ZAE des Trois Moulins :

- d'acter le principe d'un secteur de mutation destiné au développement d'activités économiques sur le périmètre restreint de 5 ha environ tel que présenté ci-dessus, sans besoin de poursuivre une opération d'aménagement d'ensemble,
- de fixer, pour assurer une cohérence dans le développement du secteur, les orientations générales suivantes :
 - constituer une véritable vitrine économique pour la technopole Sophia Antipolis le long de l'autoroute ;
 - privilégier les activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole ;
 - marquer l'entrée de la technopole Sophia Antipolis avec une architecture signal ;
 - privilégier une architecture vertueuse d'un point vue environnemental ;
 - intégrer de bonnes performances énergétiques et le respect des contraintes environnementales notamment en matière d'impact hydraulique (bassin de la Valmasque et de la Brague) ;
 - prévoir une constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher sur ce périmètre restreint.

Il est à noter que le PLU en vigueur permet d'ores et déjà une constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher dans le secteur objet du présent AP.

Une révision du PLU prescrite par la Ville d'Antibes par délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2012 est actuellement en cours. Selon le planning prévisionnel de cette révision, le projet de PLU devrait être arrêté en juillet 2018 et son approbation est ainsi prévue pour la fin d'année 2018.

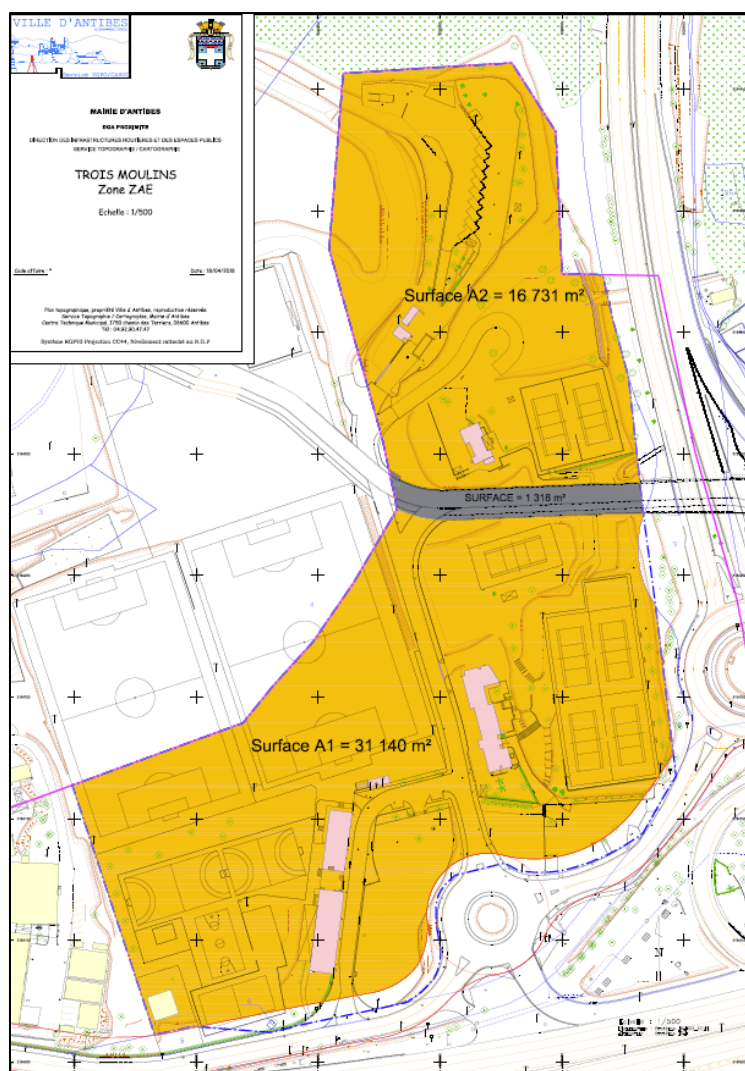
6 DESCRIPTIF DES TERRAINS

Les terrains, objet du présent AP, représentent une superficie totale d'environ 47 800 m², ils sont constitués de deux ensembles fonciers.

Le premier ensemble foncier A1 sur le plan situé au sud de la voie du TCSP a une superficie d'environ 31 140 m². Il est actuellement affecté à deux terrains de foot, quatre terrains de beach volley, un terrain de basket, deux terrains de handball, une fosse à sauts, un entrepôt technique, des locaux divers, deux parkings et une partie de la voie d'accès à ceux-ci.

Le second ensemble foncier A2 sur le plan situé au nord de la voie du TCSP a une superficie d'environ 16 731 m². Il est actuellement affecté à des terrains de tennis, un club house, une déchetterie et une partie de la voie d'accès à celle-ci.

Le plan est joint à l'AP au format pdf et dwg.

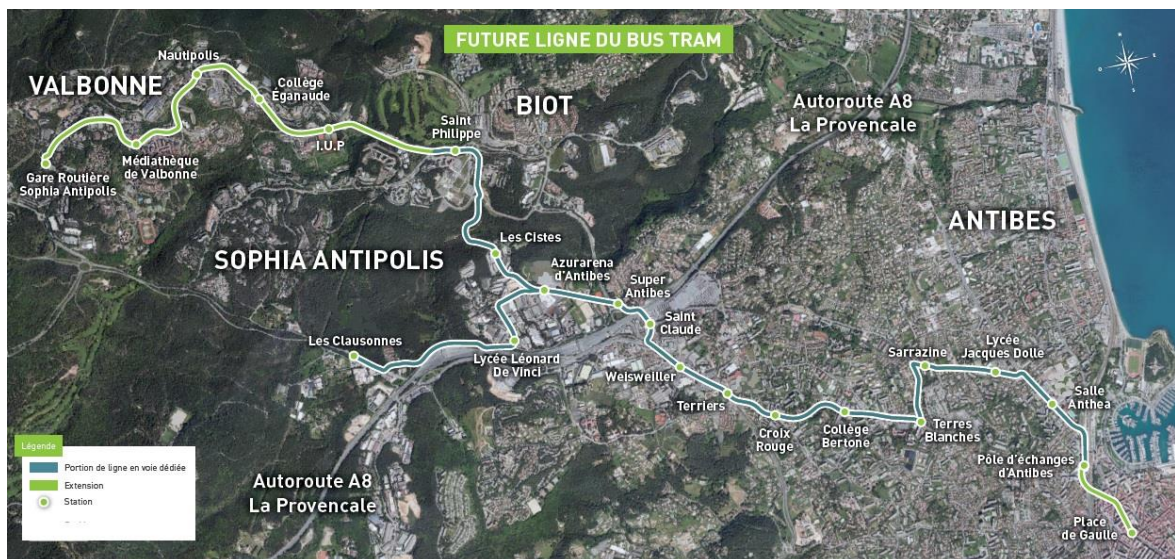


L'autoroute A8 dessert la commune d'Antibes ainsi que la technopole Sophia Antipolis depuis la zone de péage qui débouche sur l'échangeur, à proximité du périmètre de la ZAE des Trois Moulins.

La voie dite des Trois Moulins est gérée par la CASA. Cette voie extérieure au périmètre des terrains, objet du présent AP, les dessert directement : il s'agit actuellement d'une voie à double sens de circulation connectée directement à la RD535 puis à la RD35 reliant Sophia Antipolis au centre-ville d'Antibes.

La CASA, avec l'appui du Département, dans le cadre d'une étude mobilité a souhaité que soit intégrée dans la révision du PLU en cours, une demande d'alignement afin de se réserver la possibilité d'une requalification ultérieure de la voie dite des Trois Moulins qui serait portée à 19 mètres d'emprise avec un redimensionnement du giratoire à 25 mètres de rayon. Etant précisé que la limite de cette alignement ainsi projeté se situe à l'extérieur du périmètre de la cession.

Les terrains sont également desservis par le TCSP en cours de réalisation dont la mise en service prévisionnelle est prévue pour septembre 2019.



Tracé TCSP

Les terrains seront directement accessibles depuis la station Azur Arena à proximité immédiate. L'amplitude horaire prévisionnelle est définie entre 5h et minuit en semaine.

L'ensemble de ces terrains est aujourd'hui desservi par les réseaux publics :

- Le réseau électrique est présent sous la voie dite des Trois Moulins (HTA). Le réseau est géré par le concessionnaire Enedis ;
- Le réseau télécom est présent sous la voie dite des Trois Moulins ainsi que sous l'emprise du TCSP. Le gestionnaire de ce réseau est Orange, mais d'autres opérateurs peuvent également être présents ;
- Le réseau d'alimentation en eau potable est présent sous la voie dite des Trois Moulins ainsi que sous la voie de desserte de l'actuelle déchetterie, le gestionnaire est Véolia ;
- Le réseau d'eaux pluviales est présent sous la voie dite des Trois Moulins. Le gestionnaire depuis le transfert de compétence au 1er janvier 2018 est désormais la CASA ;

- Deux terrains de handball ;
- Une fosse à sauts ;
- Un entrepôt technique en structure légère ;
- Deux terrains de football ;
- Des locaux constitués de loge de gardien, vestiaires, cuisine, salle de jeux, stocks
- Un bâti constitué d'une salle club house tennis, bureau, salle de bains et WC ;
- Un local de stockage ;
- Sept terrains de tennis dont 1 abandonné ;
- Un bâti sur 2 niveaux avec appartement de gardien, salles de cours vestiaires et salle de musculation ;
- Une déchetterie avec structures modulables en cours d'exploitation, soumise à déclaration et enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (rubrique 2710-2) ;
- Une voie de desserte.

Pour permettre leur cession, les terrains, objet de l'AP, devront faire l'objet d'un déclassement par anticipation avec désaffectation. Cette dernière ne devrait ainsi prendre effet qu'à une date ultérieure au déclassement, dans la limite du délai réglementaire et au plus tard à la date de réitération de la promesse susvisée par acte authentique de vente.

Cette désaffectation s'accompagnera de la prise en charge de la relocalisation des équipements actuels par leurs gestionnaires publics au plus tard, en principe, au second semestre 2019. Ces opérations de relocalisation sont donc hors champ de la présente consultation.

Après cessation d'activité de la déchetterie, le gestionnaire public prévoit de procéder, dans le respect de la réglementation en vigueur, au démantèlement des installations y compris les fondations, équipements et aménagements présents sur le site, puis à une remise en état du site compatible avec le nouvel usage prévu dans le cadre de la présente consultation et ressortant de l'offre finale du lauréat, et enfin à la valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet. Les réseaux seront également démantelés.

Concernant les autres équipements publics présents sur site, leur gestionnaire public prévoit de procéder aux travaux nécessaires, notamment démolitions des bâtiments y compris les fondations, pour libérer les terrains dans les délais susmentionnés et valorisera ou éliminera les déchets issus de ces démolitions dans les filières dûment autorisées à cet effet. Les réseaux seront également démantelés.

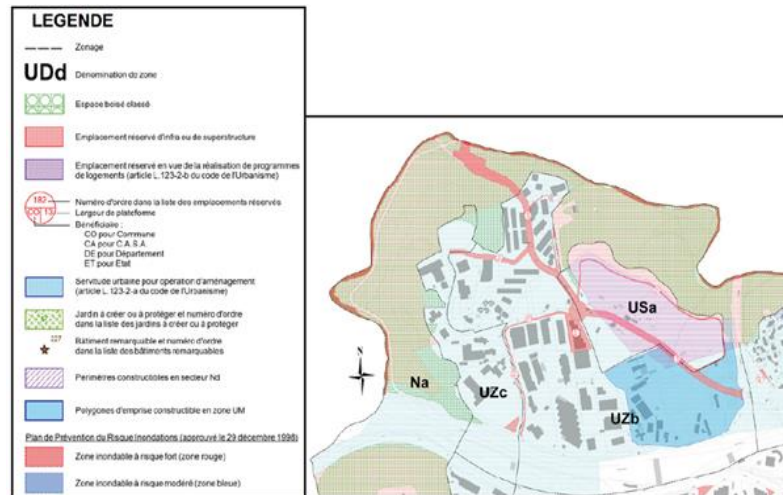
7.2 Règles générales et servitudes d'utilisation des sols

7.2.1 Plan local d'urbanisme de la Commune d'Antibes

PLU EN VIGUEUR

Les terrains, objet du présent AP, sont situés en zone urbaine de l'actuel PLU approuvé, le 13 mai 2011 - ce dernier est consultable sur le site de la Ville d'Antibes à l'adresse suivante : <http://www.antibes-juanlespins.com/urbanisme/plan-local-d-urbanisme/plu-en-vigueur>

Le plan de zonage du PLU en vigueur met en exergue deux secteurs : un secteur à dominante d'activités (UZb) au sud du TCSP et un secteur à dominante sportive (Usa) au nord du TCSP. Dans ce cadre, la constructibilité théorique maximale pour le secteur UZb est d'environ 60 000 m² et pour le secteur Usa d'environ 32 000 m².



Extrait Zonage PLU actuel

Par ailleurs, le secteur est longé au Nord par un Espace Boisé Classé (EBC) concerné par un « emplacement réservé d'infrastructure », destiné à la réalisation du TCSP, et un tracé plus fin, situé au Nord du secteur, venant délimiter la zone rouge de la zone B0 du PPRIF (il s'agit de la piste DFCI).

HYPOTHESES PLU REVISE

Une révision du PLU prescrite par la Ville d'Antibes par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2012 est actuellement en cours. Selon le planning prévisionnel de cette révision, le projet de PLU devrait être arrêté en juillet 2018 et son approbation est ainsi prévue pour la fin de l'année 2018.

Au stade actuel, les orientations du PADD qui ont été débattues, au cours de l'année 2017 sont notamment les suivantes :

Orientation n°1 - Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

Orientation n°2 - Conforter une offre en logement équilibrée dans un environnement qualitatif durable

Orientation n° 3 - Conforter le rôle économique et social communal

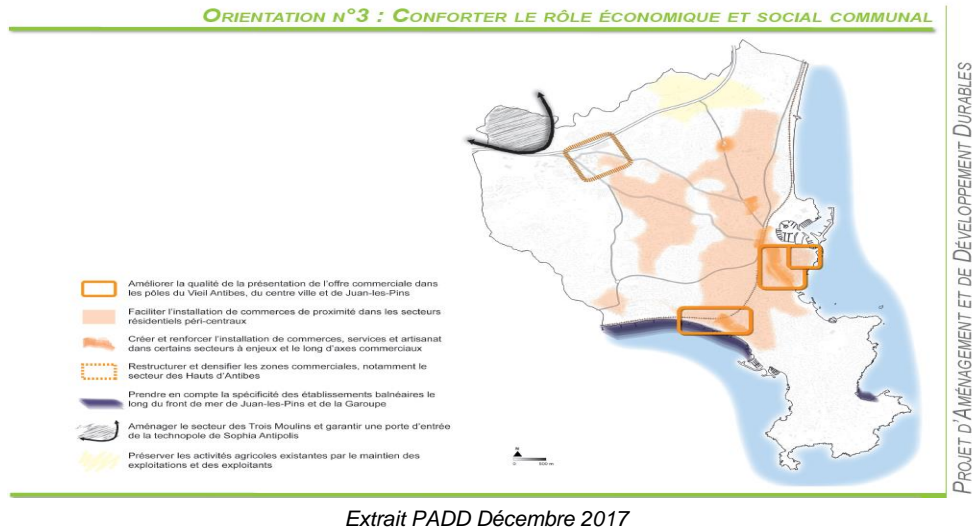
Orientation n° 4 - Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Orientation n° 5 - Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire

Orientation n° 6 - Fixer des objectifs chiffrés de modération, de consommation de l'espace, et de l'étude contre l'étalement urbain.

Le secteur des Trois Moulins est particulièrement visé dans l'orientation n°3 :

Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins.



Le PADD débattu est consultable dans sa globalité à l'adresse suivante :

<http://www.antibes-juanlespins.com/urbanisme/plan-local-d-urbanisme/plu-revision-generale>

Les hypothèses, relatives aux règles d'utilisation des sols sur le secteur objet de l'AP, du projet de révision de PLU sont les suivantes:

- Constructions autorisées : bureaux, hôtels, services et restaurations liés aux activités du secteur, commerces de proximité ;
- Hauteur des constructions : non réglementé ;
- Emprise au sol des constructions : 50 % ;
- Emprise Espaces libres aménagés en jardin : 25 % ;
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques : 5 m minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue par rapport aux voies ou emprises publiques, distance portée à 50m de l'axe autoroutier A8 Canne Nice – possibilité de surplomb de la voie du TSCP ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 2 m minimum de retrait ;
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé ;
- Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation : aménagement des espaces libres en espaces végétalisés et agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² - conservation, transplantation, ou remplacement par des sujets équivalents, des arbres existants sur l'unité foncière – aires de stationnement extérieures plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, avec répartition libre des arbres – aménagement des dalles de couverture des sous-sols en places de stationnements, ou en voie de secours, ou en espaces végétalisés recouverts d'un minimum de 80 cm de terre végétale – marge de recul à dominante d'espaces végétalisés en pleine terre ;

- Stationnements: pour les bureaux et services 1 place automobile pour 50 m² SDP / 1 place 2 roues motorisées pour 100 m² SDP - 1 m² de surface vélos pour 100 m² SDP - pour l'hôtellerie : 1 place automobile pour 2 chambres - pour les commerces de proximité inférieurs à 600 m² : 1 place automobile pour 50 m² de SDP

7.2.2 Autres documents locaux:

La CASA est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 5 mai 2008 qui porte actuellement sur un territoire de seize communes représentant l'ancien périmètre de la CASA. Depuis l'extension à 24 communes du périmètre de la Communauté d'Agglomération en 2012, et considérant les importantes évolutions réglementaires entrées depuis en vigueur, le SCOT est en phase de révision générale.

Le SCOT en vigueur est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.casa-infos.fr/>

Il est en de même pour le Plan de Déplacements Urbains (PDU) entré en révision au cours de 2018.

Il est consultable à l'adresse suivante :

Pour le PDU : http://www.pdu-casa.fr/plan_deplacements_urbains.html

7.2.3 Autres réglementations :

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Certaines servitudes d'utilité publique viennent grever l'utilisation du sol des terrains objet du présent AP, notamment :

- *La servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2)*, liée à la présence du site inscrit de la Bande Côtière de Nice à Théoule, concerne les ensembles fonciers objet de l'AP. Les sites inscrits ne peuvent, sous réserve de l'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et l'entretien normal en ce qui concerne les constructions, faire l'objet de travaux sans avoir avisé l'administration de l'intention (article L.341-1 du Code de l'environnement).
- *La servitude relative aux risques naturels, zones exposées aux risques d'incendies de forêts (PM1)* : zone rouge aux abords du site (inconstructibilité), pour les ensembles fonciers objet de l'AP : zone bleue et zone rose de danger moyen sur la partie Nord; les prescriptions à respecter correspondent à celles définies dans le règlement du PPRIF.
- *La servitude instituée pour la protection des circulations aériennes (servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7))* concerne les ensembles fonciers du présent AP. Il est interdit sans autorisation spéciale de créer toute installation pouvant constituer des obstacles de grande hauteur dépassant certaines altitudes : en dehors des agglomérations installations supérieures à 50 m par rapport au niveau du terrain naturel (TN), dans les agglomérations, installations supérieures à 100 m par rapport au niveau du terrain naturel (TN).

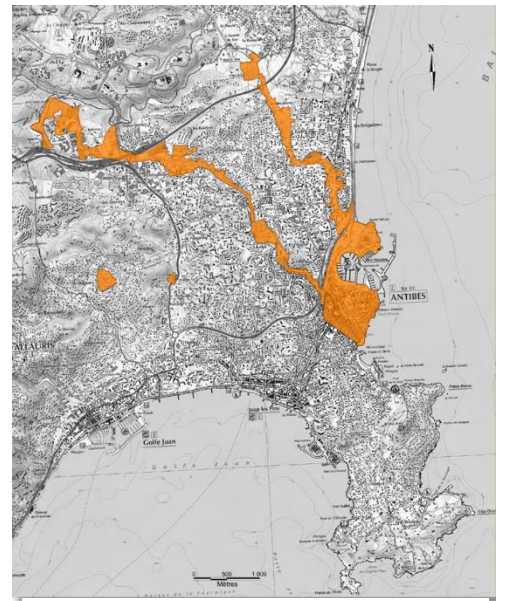
ZONES D'INTERET ARCHEOLOGIQUE :

Par ailleurs, le PLU fait mention de 6 zones d'intérêt archéologique définies par la DRAC dont une au droit de la zone d'étude.

Le secteur possède une sensibilité archéologique de par la présence d'un aqueduc antique dit « de la Bouillide » ainsi que des carrières d'argile qui ont été exploitées de l'Antiquité à l'époque moderne.

Ce périmètre est en annexe du PLU de la Ville d'Antibes en vigueur consultable à l'adresse suivante :

<http://www.antibes-juanlespins.com/urbanisme/plan-local-d-urbanisme/plu-en-vigueur>.



Périmètre des zones archéologiques PLU

8 AUTRES CONTRAINTES

8.1 Création d'un accès au site :

Tout aménagement sur la route départementale (RD535) devra être élaboré en concertation et avec l'accord du Conseil Départemental des Alpes Maritimes.

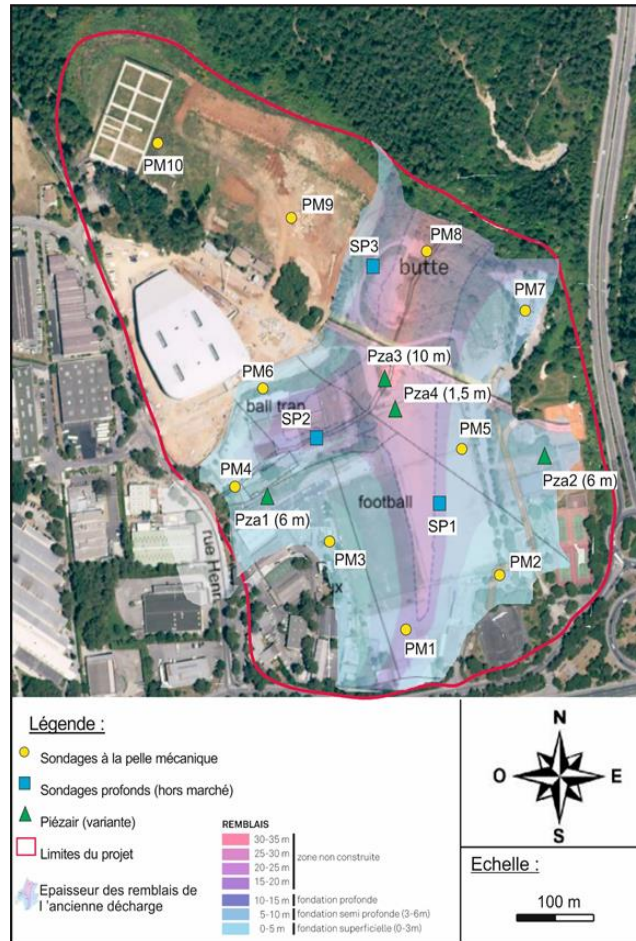
8.2 Contraintes pollution et contraintes naturelles

8.2.1 Risque de site et sols pollués :

Une zone de remblais profonde, liée à la présence d'une ancienne décharge recouvre une partie du site. Cette zone a fait l'objet d'une étude historique et documentaire. Des investigations ont été réalisées. Leurs résultats sont joints au présent document.

L'aménagement du site devra intégrer les contraintes environnementales, dans les conditions d'occupation et de d'utilisation des sols, liées à la présence de cette ancienne décharge et des activités comportant potentiellement des pollutions encore présentes sur site. Des mesures de gestions spécifiques devront être prises en compte depuis la phase de conception jusqu'à la réalisation des travaux.

Dans la mesure où ces contraintes imposeraient des mesures dépendant de la destination des immeubles envisagée dans l'offre finale du lauréat, les candidats devront intégrer dans leurs coûts les incidences financières en découlant ; les prix offerts étant supposés nets de telles sujétions.



Extrait du diagnostic environnemental préliminaire juin 2016

Par ailleurs, le terrain actuellement occupé par la déchetterie devra faire l'objet d'une remise en état par son gestionnaire public, compatible avec le nouvel usage prévu dans le cadre du présent AP et ressortant de l'offre finale du lauréat, prévu en principe avant la fin du second semestre 2019 tel que précédemment décrit.

8.2.2 Contexte hydrogéologique

La masse d'eau souterraine dont dépend la zone d'étude (de bonne qualité), alimente en partie la source d'eau potable de la ville d'Antibes. La nappe n'est pas protégée ce qui rend toute infiltration compliquée. Les études menées dans le cadre des études techniques préalables menées en 2014- 2015 (jointes au présent document), ont conclu que « *toute infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, même naturelle, doit donc y être purement et simplement proscrite* » : en effet, l'épuration des eaux par le sous-sol est pratiquement nulle, rendant les eaux souterraines vulnérables aux pollutions éventuelles.

8.2.3 Régime hydraulique

La Brague se caractérise par un régime torrentiel avec des crues au printemps, automne et hiver. Les étiages sont très sévères en été en lien avec les prélèvements (arrosage jardins, piscines et notamment arrosage des golfs) et des infiltrations. Le débit de la crue centennale de la Brague à Biot (source banque hydro) est estimé à environ 300 m³/s tandis que le débit de la crue décennale est relevé à 120 m³/s.

La Valmasque est un affluent de la Brague, fleuve côtier de faible importance au régime d'écoulement torrentiel. En effet le débit moyen est de 0,432 m³/s et devient quasiment nul de juillet à septembre. Dans son cours intermédiaire, le massif calcaire de Sophia-Antipolis est le siège de pertes importantes vers les nappes profondes qui interceptent la quasi-totalité du débit de la Brague. La Valmasque correspond à un cours d'eau à régime torrentiel subissant des assecs prolongés mais aussi des montées d'eau importantes et rapides.

Ces informations sont issues d'études préalablement menées jointes au présent AP.

Parallèlement et en lien avec la gestion des eaux pluviales, la commune d'Antibes bénéficie d'un zonage et d'un règlement au titre du PPR Inondations qui imposent un certain nombre de prescriptions, notamment:

- que l'ouvrage (répondant aux problématiques de gestion des eaux pluviales) doit écrêter une pluie de période de retour de 50 ans avec un débit de l'orifice de fuite au maximum égal au débit avant-projet de période de retour 10 ans (cf. Service Eau Risque et Développement Durable de la DDTM) ;
- les nouvelles imperméabilisations des sols doivent être compensées par la création d'ouvrages de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle. Sur le bassin versant de la Brague, les ratios de rétention sont de 100 l/m (PLU en vigueur).

Le PPR Inondation en annexe du PLU est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.antibes-juanlespins.com/urbanisme/plan-local-d-urbanisme/plu-en-vigueur>

Aussi, le secteur des Trois Moulins est recensé dans le périmètre de la Directive inondation du bassin Rhône-Méditerranée et est concerné par le TRI Nice-Cannes-Mandelieu, et plus précisément par le scénario de la Brague.

Des éléments complémentaires sont disponibles aux adresses suivantes :

<http://www.casa-infos.fr/amenagement-2>

<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques/Projets-de-plans-de-prevention-des-risques-naturels/Antibes/PPR-inondations>

8.2.4 Milieux naturels

Le quartier des Trois Moulins, à Antibes se trouve à proximité de 4 zones NATURA 2000 (« Préalpes de Grasse » ; « Dôme de Biot » ; « Baie et cap d'Antibes – Ile de Lerins » ; « Rivière et gorges du Loup »), un APPB (« Terme blanc ») situé à 4,5 km au Nord-Est, des ZNIEFF «Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » et «Massif de Biot ».

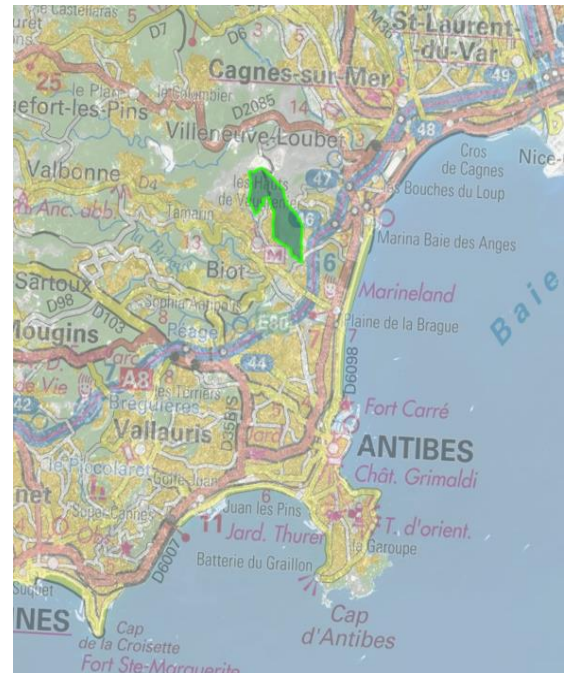
L'ensemble des DOCOB concernant ces zones Natura 2000 sont consultables à l'adresse suivante :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/natura-2000-paca.aspx>

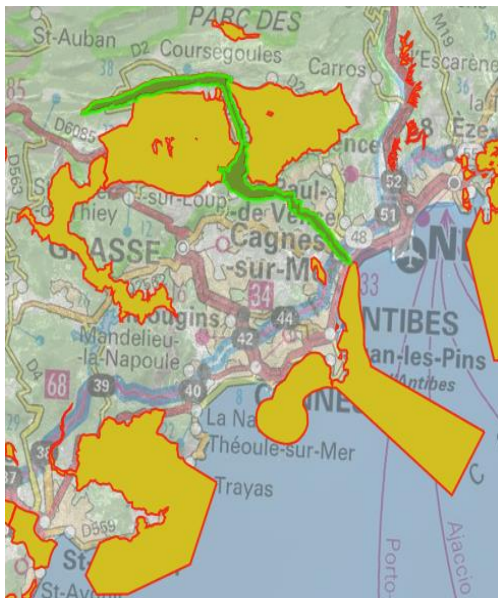
Baie et cap d'Antibes – Ile de Lerins



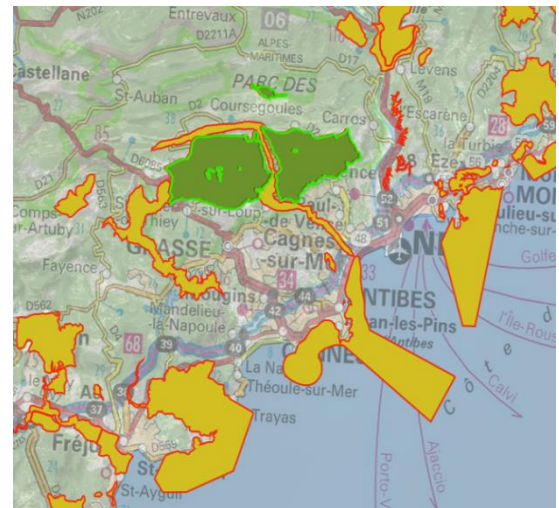
Dome de Biot



Rivière et gorges du Loup



Préalpes de Grasse



Par ailleurs, le périmètre de la présente consultation est longé au Nord par le vallon de la Valmasque, qui constitue un espace naturel protégé et un corridor écologique pour la faune sauvage, permettant de relier la vallée de la Brague aux parcs forestiers de la Valmasque et du Sartoux en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA adopté par le Conseil Régional en octobre 2014 et arrêté par le Préfet de Région le 26 novembre 2014.

Le SRCE est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-et-ses-pieces-constitutives-a8203.html>

Une étude faune/flore a été réalisée en 2014/2015 sur une partie du quartier des Trois Moulins, qui identifie les enjeux spatiaux liés à la présence d'espèces et de leurs habitats, et/ou d'habitats naturels et les hiérarchise sur une carte. Cette étude est jointe au présent AP.



8.3 Volume surplombant éventuellement la voie liée au TCSP

Le secteur est aujourd'hui concerné par la traversée de la voie du TCSP de la CASA. Un volume surplombant cette voie pourrait être autorisé si besoin pour la réalisation d'un programme immobilier en respectant les gabarits limites d'obstacles réglementaires au-dessus de la cote NGF de la plateforme.

Ce volume surplombant cette voie pourrait être proposé par les candidats, en fonction de leurs projets, sur la base, par exemple, d'une division en volume ou d'une autorisation de surplomb du domaine public.

9 CONTRAT DE VENTE IMMOBILIÈRE À PASSER

Ensuite de la présente consultation, il est prévu la signature d'une promesse de vente entre le lauréat, la CASA dans les limites définies par la loi, et sous réserve de l'accord de la Commune d'Antibes intervenante, propriétaire des terrains, dans un cadre juridique adapté faisant cas du dit propriétaire.

La réitération par acte notarié de la promesse ci-dessus, si elle est réalisée, notamment sous la réserve précitée, aura lieu dans les deux mois de ladite promesse, ou, en cas de conditions particulières dans le mois suivant la réalisation de la dernière desdites conditions.

La promesse de vente portera sur les deux ensembles fonciers définis ci-avant pouvant éventuellement être réduits dans des proportions modérées, en fonction de l'offre retenue, si celle-ci l'a prévu. En cas de division en volume projetée dans les conditions prévues au paragraphe 8.3, la promesse de vente pourra inclure aussi le cas échéant, la dite division en volume.

Il convient toutefois de préciser que le présent dossier de consultation ne constitue ni une offre, ni un document contractuel, et qu'à ce titre, la présente consultation n'engage pas la CASA à donner suite et à signer une promesse de vente, dès lors qu'elle estimerait que les propositions reçues ne présentent pas d'intérêt suffisant.

10 PROCEDURE DE SELECTION

La présente consultation vise, dans le respect des principes d'impartialité et transparence, à sélectionner parmi les candidats qui se sont manifestés, l'attributaire du droit d'acquisition de l'ensemble des terrains tels que visés au paragraphe 6, lui permettant de développer un projet immobilier en prenant en compte aussi les orientations générales établies par la CASA pour un développement cohérent dans ce secteur, telles que définies au paragraphe 5.

Elle comporte des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

La procédure retenue se limite à la présentation d'un dossier de candidature unique à partir duquel les candidatures seront appréciées au vu des critères d'attribution définis par le présent document.

Des informations complémentaires pourront être demandées par les personnes ayant retiré le dossier de candidature, auprès des personnes désignées au paragraphe 1 par courriel, à l'adresse qui y est indiquée, au plus tard 15 jours avant la date limite de remise des candidatures. Les réponses apportées seront publiées sur le profil acheteur et communiquées à l'ensemble personnes ayant retiré le dossier de candidature.

La CASA se réserve la possibilité d'apporter des modifications au présent document dans le respect des principes d'impartialité et de transparence de la procédure.

11 RETRAIT DU DOSSIER ET PRESENTATION DES CANDIDATURES

Le dossier complet du présent AP peut être retiré sur le profil acheteur de la CASA à l'adresse suivante:

<https://www.marches-securises.fr/>

Les candidats intéressés devront présenter leurs candidatures dans les conditions définies ci-après. Les candidats peuvent se présenter seuls ou en groupement.

Dans ce cadre, les candidats remettront un dossier de candidature unique comportant l'ensemble des éléments suivants :

1 - Lettre de candidature datée et signée par le candidat, portant mention de son nom ou de sa raison sociale, de ses coordonnées (adresse du siège social, n° de téléphone, télécopie, courriel), ou par le représentant désigné du groupement, avec dans ce dernier cas l'identification de l'ensemble des membres du groupement.

En cas de groupement, la désignation du représentant datée et signée par chacun des membres du groupement, rédigée dans les mêmes termes.

2 - Dossier administratif comportant les renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique suivants, relatifs au candidat ou à chaque membre du groupement :

- Identification de la structure juridique et Kbis, composition du capital social, organes de décision, délégations de pouvoirs pour la lettre de candidature, le cas échéant ;
- Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés ;
- Attestation sur l'honneur datée et signée d'être à jour de ses obligations fiscales et sociales.

3 – Une offre financière, comportant le prix d'acquisition des terrains et d'éventuelles modalités, concernant ce prix, proposées par le candidat.

L'offre de prix d'acquisition des terrains détaillera en outre :

- Le prix d'acquisition hors taxes en Euro, proposé sur la base du potentiel constructible, selon les hypothèses envisagées dans le cadre de la révision du PLU et détaillées au paragraphe 7.2.1 -*HYPOTHESES PLU REVISE* au vu des orientations définies au paragraphe 5 avec une ventilation par ensemble foncier, et si besoin en fonction de la division en volume projetée dans les conditions du paragraphe 8.3 ;
- Les garanties de paiement du prix y attachées ;
- Le montant de l'éventuelle indemnité d'immobilisation proposée en cas de conditions sollicitées ne permettant pas une cession notariée dans les deux mois visés au 2ème paragraphe du paragraphe 9 du présent document ;
- Les conditions éventuelles proposées comme devant être mises en œuvre lors de la promesse de vente par le candidat s'il devait être lauréat.

4 - Un mémoire technique comportant la description du projet, selon les hypothèses envisagées dans le cadre de la révision du PLU et détaillées au paragraphe 7.2.1 *HYPOTHESES PLU REVISE*, envisagé par le candidat, en indiquant la manière dont il a tenu compte des orientations générales établies au paragraphe 5 ci-dessus pour un développement cohérent dans le secteur.

Ce mémoire se composera :

- d'une notice précisant le parti pris retenu pour répondre aux orientations générales définies, en indiquant, en outre, plus précisément le traitement des constructions, les aménagements en limites de terrain, le traitement des espaces libres, l'organisation et l'aménagement des accès aux terrains et stationnement, la démarche et la performance environnementale envisagée ;
- d'un document graphique avec :
 - Plan masse du projet réalisé dans sa globalité incluant l'environnement immédiat (niv esquisse) précisant les entrées et sorties du ou des immeubles (piétonnes / véhicules) ;
 - Plan présentant les stationnements et leur organisation et notamment les accès véhicules et piétons ;
 - Plan du Rdc pour chaque bâtiment précisant l'usage ;
 - Plan masse paysager des aménagements extérieurs ;
 - Des perspectives en 3D :
 - o Deux points de vue avec angle imposé (photos jointes au présent document) ;
 - o Un troisième point de vue libre.

L'ensemble de ces pièces graphiques est à remettre au 1/500e. Par ailleurs, les trois perspectives et le plan masse demandés devront chacun également être remis sur des panneaux au format A1 imprimé sur du carton plume, format paysage.

D'une manière générale, la production de films ou animations 3D n'est pas requise au titre de la présente consultation.

5 - Un document financier prévisionnel établi par le candidat pour la réalisation de son projet, indiquant les informations suivantes :

- Le nombre de m² de construction prévisionnels *in fine* cédés et/ou loués ;
- Les coûts de construction prévisionnels rapportés au m² au titre de ceux définis au point ci-dessus, et de façon séparée des coûts des autres frais et charges prévisionnels rapportés au m² portant sur la même base (hors valeur du foncier proposée) ;
- La valeur locative annuelle au m² en Euro hors taxes attendue du candidat s'il est investisseur conservant en patrimoine le ou les immeubles bâtis, ou de ses « preneurs » en cas de promotion immobilière; ceci par destinations prévues et avec un éventuel panachage entre les deux statuts ci-dessus (investisseur ou promoteur) ;
- Le taux de rentabilité attendu du candidat s'il est investisseur et devait mettre en location lui - même son ou ses immeubles bâtis alors, ou du/des investisseur(s) pressenti(s) par le candidat s'il devait agir en tant que promoteur cédant.

6 - Une note de montage juridique établie par le candidat décrivant les conditions pour la réalisation de son projet, avec le cas échéant l'indication des conditions particulières proposées pour l'acquisition des terrains objet de la présente consultation, et la nature du permis de construire (PC) qui sera sollicité, un PC valant division devant être privilégié dans la mesure du possible, en cas de division foncière projetée par le candidat.

12 REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers de candidature seront remis en version papier en couleur, en 2 exemplaires reproductibles, avec en outre une version informatique, enregistrée sur une clé USB comprenant le dossier de candidature sous format pdf.

Les candidatures devront être envoyées par voie postale en LRAR ou déposées contre récépissé à l'adresse suivante :

SPL Antipolis Avenir agissant pour le compte de la CASA
A l'attention de Marie Claude Roulet
670, 1ère Avenue
06 600 ANTIBES

La date limite de réception des candidatures est fixée **au 2 juillet 2018 à 12 heures**.

Les plis porteront la mention « **APPEL A PROJET POUR LA CESSION DE TERRAINS A BATIR SUR LE SITE DE LA ZAE DES TROIS MOULINS, A ANTIBES. - NE PAS OUVRIR** ».

Les candidatures remises après la date limite sus-indiquée seront rejetées d'office, sans analyse préalable.

Dans le cadre de cet AP, la langue française sera obligatoirement la seule langue utilisée dans les échanges oraux et écrits.

13 NEGOCIATIONS

Après examen des dossiers de candidature, le représentant de la CASA désigné au paragraphe 1 peut organiser librement une négociation avec un ou plusieurs des candidats portant sur leur proposition, dans le respect du principe d'impartialité et de transparence.

Les réunions-auditions éventuellement organisées dans ce cadre, auront lieu dans les locaux de la CASA. Les dates, horaires et indications concernant le lieu des réunions-auditions seront précisés sur les convocations écrites adressées aux candidats.

A l'issue des négociations, les candidats qui y ont participé seront invités à confirmer les termes de leur dossier de candidature au vu de celles-ci.

14 SELECTION DU CANDIDAT

Le candidat sélectionné sera celui qui bénéficiera de la meilleure note établie sur 100 points à partir des critères de sélection pondérés indiqués ci-après :

Critères financiers : 75 points avec les sous critères pondérés comme suit :

70% - Prix d'acquisition hors taxes en Euro, proposé sur la base de l'offre faite par le candidat, prenant en compte les orientations définies au paragraphe 5 ;

5% - Garanties de paiement du prix y attachées ;

25% - Modalités de mise en œuvre proposées les plus avantageuses économiquement, comprenant :

- Une proposition de paiement d'une indemnité d'immobilisation, pour autant que la réglementation le permette, payable par le lauréat à la signature de la promesse de cession (20%) ;
- Une prise en compte des conditions éventuelles proposées comme devant être mises en œuvre lors de ladite promesse, étant précisé que la note maximale sera attribuée sur ce point aux propositions ne comportant aucune condition (80%).

Critère valeur technique: 25 points, appréciés au vu des orientations générales définies au point 5 précédent

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 16/07/2018
Numéro : BC_2018_136
Nature : DE - Deliberations
Objet : ZAE des Trois Moulins - Conditions financières et patrimoniales du transfert de la partie de parcelle cadastrée HA 0004
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : QeFbVId

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 16/07/2018
Identifiant : 006-240600585-20180716-BC_2018_136-DE

Acte reçu

Date : 16/07/2018
Numéro interne : BC_2018_136
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : ZAE des Trois Moulins - Conditions financières et patrimoniales du transfert de la partie de parcelle cadastrée HA 0004
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180716-BC_2018_136-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_DE-006-240600585-20180716-BC_2018_136-DE-1-1_2.PDF

N

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 24/09/2018
Numéro : BC_2018_171
Nature : DE - Deliberations
Objet : ZAE des Trois Moulins - Convention avec la Ville d'Antibes concernant les modalités de cession de la parcelle communale cadastrée section HA0004 partie
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : OCMXKvJ

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 28/09/2018
Identifiant : 006-240600585-20180924-BC_2018_171-DE

Acte reçu

Date : 24/09/2018
Numéro interne : BC_2018_171
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : ZAE des Trois Moulins - Convention avec la Ville d'Antibes concernant les modalités de cession de la parcelle communale cadastrée section HA0004 partie
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_171-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 3
99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_171-DE-1-1_2.PDF
99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_171-DE-1-1_3.PDF
99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_171-DE-1-1_4.PDF

N