

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	23	2

N° de la séance : 11

Objet de la délibération : Action Foncière -  
Biot - Programme d'Actions de Prévention  
des Inondations -Acquisition des lots 12-  
35 du hameau de la Brague en vue de sa  
démolition-Approbation des modalités

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services  Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : BC.2020.011

Date de la convocation :  
**Le 14/01/2020**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **30 JAN. 2020**

de la réception s/Préfecture  
en date du **30 JAN. 2020**

Pour le Président,  
La Responsable de Service



Corinne SAINTE

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

**Séance du 20 janvier 2020**

L'an deux mil vingt et le 20 janvier 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, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

**ABSENTS :**

Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER

**Monsieur LEONETTI,**

Le 3 octobre 2015, les communes de la bande côtière situées entre Fréjus et Nice ont subi un épisode orageux à caractère exceptionnel par son intensité et par les dégâts provoqués ayant généré sur la commune de BIOT des débordements massifs des vallons de la Brague et de ses affluents.

Les cumuls de pluie enregistrés par Météo France ont battu les records sur des durées d'une à deux heures et les niveaux d'eau atteints sur la Brague ont dépassé les références du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Cet évènement climatique, le plus grave enregistré depuis le XIXème siècle, a fait l'objet de deux arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle en date du 7 octobre et 23 décembre 2015.

Si ces inondations ont provoqué des dégâts majeurs sur les infrastructures publiques et les berges et les vallons de la Brague, elles ont surtout touché les personnes, les biens et les activités privées. De nombreuses habitations ont ainsi été gravement impactées par ces intempéries, révélant leur forte vulnérabilité et mettant en évidence les risques auxquels étaient exposés leurs résidents.

Dans ce contexte, plusieurs propriétaires sinistrés ont saisi la commune de BIOT pour demander l'acquisition amiable de leurs biens via le dispositif du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (fonds Barnier).

L'objectif est de permettre aux populations résidant dans ces zones particulièrement exposées de se réinstaller dans des conditions satisfaisantes en dehors des zones à risques, tout en s'assurant de leur mise en sécurité et de la neutralité des sites libérés de toute occupation humaine.

Un ensemble de biens a ainsi été acquis par la commune de BIOT sur la base de ce dispositif.

Au titre de la solidarité nationale, les services de l'Etat, de la Commune et de la CASA ont cherché une solution pour les habitations du hameau de la Brague, situé sur la commune de Biot au 216 route d'Antibes, sections cadastrales BM 31 et 32, qui ne relevaient pas totalement du dispositif du fonds Barnier.

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences, et à la demande de l'ensemble des copropriétaires du hameau de la Brague, la CASA a décidé de se porter acquéreur de l'ensemble des habitations non acquises par la commune de BIOT, comptant 19 propriétaires, plus le syndicat des copropriétaires pour les parties communes.

Les 17 et 18 juillet 2018 et 5 septembre 2018, la CASA et France Domaine ont ainsi visité l'ensemble des habitations du hameau de la Brague.

Cette délibération a pour objet le projet d'acquisition des lots n° **12-35** appartenant à **Madame BERNARDO** et consistant suivant l'état de description en :

- Lot 12 : un parking extérieur et 1/millième du sol et des parties communes générales ;
- Lot 35 : un appartement de deux pièces principales, en duplex, situé au rez de jardin et au premier étage du bâtiment C comprenant au rez de chaussée porche, kitchenette, salle de séjour et escalier intérieur donnant accès au premier étage et au premier étage dégagement, salle d'eau avec toilettes, une chambre et terrasse et la jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'un jardin de 130 m<sup>2</sup> soit les 41/millièmes du sol et des parties communes générales.

Considérant que par délibération n°2014.005 du 14 avril 2014 et conformément aux dispositions de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil communautaire a chargé le Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la communauté ;

Considérant l'intérêt général de cette acquisition qui permettra à Madame BERNARDO de se reloger dans des conditions satisfaisantes, en dehors des zones à risques, et de permettre de s'assurer de la mise en sécurité et de la neutralité des sites ainsi libérés de toute occupation ;

Considérant que Madame BERNARDO a fait connaître son accord sur les conditions de cession des lots 12-35 lui appartenant moyennant la somme de 325 000 € ;



**Vu** les crédits qui figurent au budget de l'exercice en cours ;

**Vu** le communiqué n°2018-018V1055 du 18 septembre 2018 de France Domaine dont la validité a été prolongée de 6 mois ;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition des lots 12-35 de la copropriété du hameau de la Brague sis 216 route d'Antibes, cadastré section BM 31 et 32 moyennant le prix de **325 000 euros** (trois cent vingt-cinq mille euros) plus les frais d'acte liés à cette mutation et d'imputer les opérations comptables correspondantes à la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI » ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte s'y rapportant ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des subventions au taux le plus favorable possible et à signer toute convention financière y afférent ;
- d'autoriser Monsieur le Président à demander toute autorisation administrative en vue de la démolition.

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

- d'approuver l'acquisition des lots 12-35 de la copropriété du hameau de la Brague sis 216 route d'Antibes, cadastré section BM 31 et 32 moyennant le prix de **325 000 euros** (trois cent vingt-cinq mille euros) plus les frais d'acte liés à cette mutation et d'imputer les opérations comptables correspondantes à la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI » ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte s'y rapportant ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des subventions au taux le plus favorable possible et à signer toute convention financière y afférent ;
- d'autoriser Monsieur le Président à demander toute autorisation administrative en vue de la démolition.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 20 janvier 2020  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

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

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine, Brigade des évaluations  
domaniales

Adresse : 15 bis rue Delille, 06 073 Nice CEDEX1

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : frederique.chignier

Téléphone : 04-92-17-76-68

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

Réf. : COMMUNIQUE 2018-018V1055

Le Directeur départemental des Finances Publiques  
à

**Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis**

**Service Action Foncière**

**449 rte des Crêtes BP 43**

**06906 SOPHIA ANTIPOLIS  
CEDEX**

Nice le 18/09/2018

**AVIS VALEUR VENALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : APPARTEMENT -AVEC PARKING - LOTS 35 - 12**

**ADRESSE DU BIEN : 216 RTE D 'ANTIBES -BIOT**

**VALEUR VENALE: 325 000 € Ht**

	Attrib.	Copie	Observations
PDT			
V / PDT			
DGS			
DGAR			
DGAVSC			
DGA DEAD	X		
DGA CV			
DAGJC			
COM			

**1 – SERVICE CONSULTANT :**

C.A.S.A

AFFAIRE SUIVIE PAR :

*Geneviève Duteil*

**2 – Date de consultation**

12/07/2018

Date de réception

12/07/2018

Date de visite

18/07/2018

Date de constitution du dossier « en état » 05/09/2018

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

Évaluation dans le cadre de l'acquisition de la totalité de la copropriété du Hameau de la Brague\* en vue de sa démolition Des travaux hydrauliques seront réalisés pour motif de sécurité suite aux problèmes d'inondation.

\*Ledit ensemble comprenant 5 bâtiments dénommés "A", "B", "C", "D", et "E", élevés chacun sur rez-de-jardin d'un étage, avec 25 parkings extérieurs, espaces verts, piscine et pédiluve.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**



<i>Propriétaires et adresses à BIOT</i>	<i>Référence cadastrale</i>	<i>Observation</i>	<i>Valeur vénale</i>
MME BERNARDO 216 route d'Antibes	BM n° 31-32 lots 35 -12 41/1000-1/1000	Appartement de type T 2 jardin 130 m² et parking.	<b>325 000 € HT</b>

T2 de 50.02 m², en duplex, avec cuisine sur séjour avec mezzanine à usage de bureau au 1er étage, chambre, salle d'eau et terrasse de 11 m². (vue village). Combles aménagées en petite chambre .  
Jouissance d'un grand jardin de 130 m².

Appartement en très bon état.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : MME BERNARDO -Acquisition du 19/11/2012 pour **280 000 €** soit 5 600 €/m²
- Situation d'occupation : libre de toute occupation

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

En zone Uea au PIU de la commune de Biot et bleue et rouge au PPRI -Rouge au P AC.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur sera déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

**L'Inspectrice des Finances Publiques**

**FRÉDÉRIQUE CHIGNIER**



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DES ALPES-MARITIMES

15 Bis, RUE DELILLE

06073 NICE CEEX 1

TÉLÉPHONE : 04 92 17 76 51

Courriel :

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

Nice , le 04 Décembre 2019

**Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération de SOPHIA ANTIPOLIS**

A l'attention de Mme Geneviève DUTHEIL

Les Genêts

449, Route des Crêtes

BP 43

06 901 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

Pour nous joindre :

Affaire suivie par : Christine PERSELLO

Téléphone : 04 92 17 76 51

Courriel :

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

**Commune de BIOT**

**Communiqué n° 2018-018V1051 à 2018-018V1071**

**Réf. : Votre courriel du 03/12/2019**

**Objet :** Prorogation des avis domaniaux du 18/09/2018 (dossiers 2018-018V1051 à 2018-018V1071) concernant une procédure d'acquisition de la totalité de la copropriété du « Hameau de la Brague » en vue de sa démolition pour réalisation de travaux hydrauliques liés aux problèmes d'inondations sis 495 Route de la Mer sur la commune BIOT, section cadastrée BM n° 31-32-267,

Monsieur le Président de la C.A.S.A.,

Par courriel du 03/12/2019 et dans le cadre d'une procédure d'acquisition de la totalité de la copropriété du « Hameau de la Brague » cité en objet, vous avez sollicité de mon service une prorogation de nos avis d'évaluation rendu le 18/09/2018 dont la validité avait été portée à 12 mois.

Par conséquent, j'ai l'honneur de vous informer que l'ensemble des avis concernant cette opération d'acquisition peuvent être reconduits jusqu'au 30/03/2020, la valeur vénale reste inchangée.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
des Alpes-Maritimes et par délégation

L'Inspectrice Principale

Laurence GODEFROY



## Fiche de renseignement d'urbanisme

**Département:**

**Commune:**

**Parcelle:**

**Section:**

**Contenance en m<sup>2</sup>:**

**Adresse:**

**Echelle d'édition: 1:954**

**Date d'édition: 12/04/2019**

**Liste des propriétaires:**



Nom (s) du (des) propriétaire (s) : Madame BERNARDO

Adresse : 216 route d'Antibes 06410 BIOT

Lot (s) 35-12

Téléphone : 07 68 17 54 24

Monsieur le Président  
Communauté Agglomération Sophia Antipolis  
449, route des Crêtes  
BP43  
06901 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

Objet: Votre offre d'achat concernant le bien situé le hameau de la Brague, 216, route d'Antibes BIOT

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable de l'ensemble des lots de la copropriété visée en objet, j'ai bien reçu votre proposition d'achat concernant le(s) lot (s) ci-dessus désigné(s), et je vous en remercie.

Je vous confirme par le présent courrier mon accord pour vous vendre ce bien au prix que vous proposez, à savoir **325 000 €** (TROIS CENT VINGT CINQ MILLE euros).

Dans l'attente, je vous adresse, Monsieur le Président, mes sentiments les meilleurs.

Le  
A

10/12/2019  
Biot

Bon pour accord  
à la cession des parts communes  
attachées à mes lots  
au montant évalué  
par le domaine

Signature





**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 20/01/2020  
Numéro : BC\_2020\_011  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Biot - Programme d'Actions de Prévention des Inondations -Acquisition des lots 12-35 du hameau de la Brague en vue de sa démolition-Approbation des modalités  
Matière : 3.1 - Acquisitions  
**Interlocuteur**  
Nom : VINCENT Laurence

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : PNAgdGV

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 30/01/2020  
Identifiant : 006-240600585-20200120-BC\_2020\_011-DE

**Acte reçu**

Date : 20/01/2020  
Numéro interne : BC\_2020\_011  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 3  
Code matière 2 : 1  
Objet : Biot - Programme d'Actions de Prévention des Inondations -Acquisition des lots 12-35 du hameau de la Brague en vue de sa démolition-Approbation des modalités  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_011-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 4  
99\_SE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_011-DE-1-1\_2.PDF  
99\_SE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_011-DE-1-1\_3.PDF  
99\_SE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_011-DE-1-1\_4.PDF  
99\_SE-006-240600585-20200120-BC\_2020\_011-DE-1-1\_5.PDF

N