

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

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

| Effectif légal | Présents | Procurations + Absents |
|-------------------|-----------|------------------------------|
| 25 | 23 | 2 |

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Action Foncière -
La Colle sur Loup - Vente à UNICIL de la
propriété cadastrée BN 19 lieudit le
Village - Approbations des modalités

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2021.153

Date de la convocation :
Le 07/09/2021

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **21 SEP. 2021**

de la réception s/Préfecture
en date du **22 SEP. 2021**

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 13 septembre 2021

L'an deux mil vingt et un et le 13 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, Espaces du Fort carré - avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

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

ABSENTS :

Frédéric POMA, René TRASTOUR

Monsieur LEONETTI,

Par acte établi le 15 avril 2019 par Maître Jean Sébastien de Rasque de Laval, notaire à LA COLLE SUR LOUP, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a acquis par préemption, droit qui lui a été délégué par arrêté préfectoral, un bien appartenant à Monsieur BRISON sis à LA COLLE SUR LOUP, cadastré section BN 19 lieudit « le Village ».

Il s'agit d'un petit immeuble fort dégradé, situé en centre historique, d'une superficie de 98,40 m².

Cette préemption répond à un objectif de réaliser 3 logements sociaux en centre-ville, soit un studio de 20 m² et 2T2 de 35 m².

A cet effet, nos services se sont rapprochés de bailleurs sociaux. Seul le groupe Action Logement UNICIL a répondu favorablement.

Compte tenu de son emplacement en cœur de village, de l'état du bâti, de la taille réduite de l'opération et du nombre de logements envisageables, les coûts de réhabilitation sont élevés et l'équilibre de l'opération complexe.

Le bilan proposé par le bailleur social est le suivant :

| Dépenses TTC | | Recettes TTC | |
|------------------------|--|---|--|
| Terrain | 30 000€ Soit un déficit foncier de 45 000€ pour la CASA | Prêts | 60 600€ (17,8%) Le montant des prêts ne peut être supérieur compte tenu du faible nombre de logements et de la durée d'amortissement nécessaire. |
| Etudes/frais/VRD/taxes | 47 600€ | Subventions Etat Subvention CASA Subvention Commune | 60 000€ 45 000€ 90 000€ Soit 195 000€ de subventions |
| Travaux | 200 000€ | Fonds propres | 84 000€ |
| Honoraires | 62 000€ | | |
| TOTAL | 339 600€ | TOTAL | 339 600€ |

VU le communiqué de France Domaine 2020.044V1347 du 10 décembre 2020 fixant la valeur vénale à 75 000 € HT qui rappelle que les Collectivités Territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur ;

VU l'avis favorable du Conseil d'Administration d'UNICIL d'acheter ce bien sous réserve :

- de la confirmation des subventions octroyées par la commune de LA COLLE SUR LOUP ;
- de l'obtention des garanties d'emprunt et de la validation des prêts (la demande sera faite dès la signature de la promesse) ;
- de l'obtention du PC + purge ;
- du diagnostic structure confirmant la possibilité de réaliser des logements (consultation en cours) ;
- du diagnostic amiante démolition qui ne fasse pas apparaître d'importants surcoûts de désamiantage (consultation en cours) ;
- de l'absence de servitude pouvant remettre en cause l'opération ;
- de l'avis favorable des Architectes des Bâtiments de France (si nécessaire) ;
- de l'absence de contraintes par les Architectes des Bâtiments de France engendrant la remise en cause du projet et fragilisant l'équilibre financier ;

CONSIDERANT qu'en comptabilisant les subventions accordées (Etat, CASA, Commune) ainsi que le déficit foncier porté par la CASA par la vente du terrain à un montant inférieur à la valeur vénale, le montant des aides publiques s'élève à 240 000 € soit 70,67 % du coût de l'opération ;

CONSIDERANT qu'il est important de vendre et réhabiliter au plus vite la propriété-celle-ci ayant été squattée puis murée en janvier 2020 ;

CONSIDERANT qu'UNICIL est le seul bailleur social à avoir répondu favorablement à la consultation réalisée ;

CONSIDERANT qu'en cas de surestimation des coûts dans le bilan présenté par le bailleur, une clause de révision de prix permettant une majoration proportionnellement à l'amélioration constatée entre le bilan prévisionnel et le bilan final sera incluse dans l'acte de vente ;

CONSIDERANT que par délibération du 17 juillet 2020 et conformément aux dispositions de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Communautaire a chargé le Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la communauté ;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire,

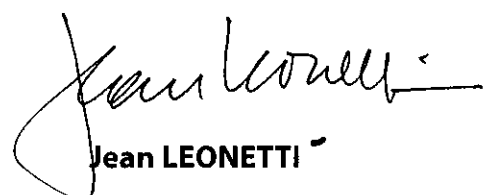
- d'approuver la vente de cette propriété à UNICIL, moyennant le prix de trente mille euros (30 000 €) étant précisé qu'une clause de révision de prix sera mentionnée dans l'acte de vente, permettant de majorer le prix du foncier proportionnellement à l'amélioration constatée entre le bilan prévisionnel et le bilan final, en cas de surestimation des coûts annoncés ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la promesse de vente aux conditions sus énoncées et tout acte s'y rapportant.

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

- d'approuver la vente de cette propriété à UNICIL, moyennant le prix de trente mille euros (30 000 €) étant précisé qu'une clause de révision de prix sera mentionnée dans l'acte de vente, permettant de majorer le prix du foncier proportionnellement à l'amélioration constatée entre le bilan prévisionnel et le bilan final, en cas de surestimation des coûts annoncés ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la promesse de vente aux conditions sus énoncées et tout acte s'y rapportant.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 13 septembre 2021
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



Direction départementale des Finances publiques des Alpes-Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale

15 bis rue Delille
06073 NICE CEDEX 1
téléphone : 04 92 17 76 51
mél. : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence GODEFROY

téléphone : 04 92 17 76 66
courriel : laurence.godefroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3023572
Réf Lido : 2020-044v1347

Nice, le 10 décembre 2020

Le Directeur à

*COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SOPHIA
ANTIPOLIS*

*HÔTEL DE VILLE
CRS MASSENA – BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

| | |
|------------------------------|--|
| <i>Désignation du bien :</i> | Maison de village en centre historique |
| <i>Adresse du bien :</i> | 32 rue Max Barel à La Colle-sur-Loup |
| <i>Valeur vénale :</i> | 75 000 € HT |

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

CASA Service Action foncière
affaire suivie par : Geneviève DUTEIL

2 – DATE

de consultation : 23/11/2020
de réception : 23/11/2020
de visite : /
de dossier en état : 23/11/2020

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

Cession de ce bien acquis par préemption au bailleur social UNICIL pour la réalisation de 3 logements sociaux en centre village.

Le prix proposé par UNICIL eu égard au bilan prévisionnel de cette opération est de 30 000 €.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : BN 19 d'une superficie de 68 m²

Description du bien :

Bâti en R+2 de 98,40 m² (source DIA du 17/05/2017) dans un état très dégradé. Lors de la visite du bien le 12/07/2017 dans le cadre du dossier de DIA, il a été constaté que le bien était inhabitable en l'état et totalement insalubre : absence de sanitaires, fenêtres aux vitres cassées, toit à refaire, installation électrique dangereuse. Seuls les murs extérieurs pourraient être conservés.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CASA
Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

UV1 centre village et hameaux historiques au PLU du 06/07/2017

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Date de l'avis

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale a été 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.

La valeur vénale du bien est estimée à 75 000 € HT.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

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

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'Laurence Godefroy', written in a cursive style.

Laurence GODEFROY
Inspectrice Principale des Finances publiques

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

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 13/09/2021
Numéro : BC_2021_153
Nature : DE - Deliberations
Objet : La Colle sur Loup - Vente à UNICIL de la propriété cadastrée BN 19 lieudit le Village - Approbations des modalités
Matière : 3.5 - Autres actes de gestion du domaine public

Interlocuteur
Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : JFGdWHY

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 22/09/2021
Identifiant : 006-240600585-20210913-BC_2021_153-DE

Acte reçu

Date : 13/09/2021
Numéro interne : BC_2021_153
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 5
Objet : La Colle sur Loup - Vente à UNICIL de la propriété cadastrée BN 19 lieudit le Village - Approbations des modalités
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20210913-BC_2021_153-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20210913-BC_2021_153-DE-1-1_2.PDF

N