

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 27 septembre 2018

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	17	8

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : DGA / DEAD -
ZAE des Trois Moulins à Antibes -
Désignation du lauréat pour l'appel à
projet pour la cession des terrains à bâtir -
Parcelle communale cadastrée Section
HA 0004 - partie

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2018.204

Date de la convocation :
Le 21/09/2018

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,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix-huit et le 27 septembre à 15h00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations, 288 chemin de St Claude à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Dominique TRABAUD, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, René TRASTOUR

ABSENTS :

Jean Pierre MAURIN, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Roger CRESP, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Claude BERENGER, 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 14 avril 2014 n°CC.2014.005 déléguant au bureau communautaire le soin de procéder aux acquisitions et cessions foncières qu'elles soient à titre gratuit ou onéreux ;

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 mutation de 5 ha 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 patrimoniales et financières ;

VU la délibération du Bureau Communautaire du 24 septembre 2018 sur la convention avec la ville d'Antibes concernant les modalités de cession de la parcelle communale cadastrée section HA0004 partie ;

VU le montant de l'estimation de France domaines en date du 16 mai 2018 ;

Monsieur le Président expose aux membres du Bureau Communautaire :

Un appel à projet a été lancé en mai 2018 en vue de céder, après déclassement par anticipation et désaffectation, les terrains compris dans la partie du périmètre de la ZAE des Trois Moulins, 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 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 de 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 cette constructibilité dans le secteur objet du présent appel à projet.

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 a été arrêté en juillet 2018 et son approbation est ainsi prévue pour la fin d'année 2018.

Sept candidatures ont été réceptionnées avant les dates et heures limites fixées. Des réunions auditions ont été tenues les 12 juillet et 6 septembre 2018 avec l'ensemble des candidats. Des offres complémentaires ont été remises le 18 septembre 2018.

Le Bureau Communautaire doit désigner ce jour le lauréat de cette consultation.

Les critères de sélection pondérés, définis dans l'appel à projet sont les suivants :

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 attaché ;
- 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

Aussi je vous propose de prendre connaissance du tableau de synthèse annexé des notes obtenues par les candidats en application de l'article 14 de l'appel à projet susvisé.

Si vous n'avez pas d'observation à formuler, je vous propose ensuite d'approuver ledit tableau de synthèse et de désigner le lauréat.

Après avoir pris connaissance, du tableau de synthèse et après avoir entendu les explications données par le Président, il est proposé au Bureau Communautaire :

- de décider au vu de l'offre proposée par la Compagnie de Phalsbourg (supérieure à l'estimation réalisée par France Domaines) de la désigner candidate sélectionnée de l'appel à projet pour la cession des terrains à bâtir sur le site des Trois Moulins, pour un montant de 40 350 000 € HT avec une taxe d'aménagement au taux majoré à 20 % tel qu'existant à ce jour, porté à 44 706 000 € HT si la Ville d'Antibes devait modifier le taux de la part communale de 20 % à 5 % de la taxe d'aménagement, tel qu'elle l'envisage lors d'un prochain conseil municipal.

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

- de désigner la Compagnie de Phalsbourg lauréate de l'appel à projet pour la cession des terrains à bâtir sur le site des Trois Moulins, pour un montant de 40 350 000 € HT avec une taxe d'aménagement au taux majoré à 20 % tel qu'existant à ce jour, porté à 44 706 000 € HT si la Ville d'Antibes devait modifier le taux de la part communale de 20 % à 5 % de la taxe d'aménagement, tel qu'elle l'envisage lors d'un prochain conseil municipal.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 27 septembre 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 DES TROIS MOULINS
TABLEAU DE SYNTHESE

Taux Taxe Aménagement Ville majoré à 20% en vigueur

		Critères Financiers 75 Points	Critères Valeur technique 25 Points	TOTAL
1	COMPAGNIE DE PHALSBOURG	66,00	23,96	89,96
2	FONDIMMO	55,72	18,75	74,47
3	ALTAREA PITCH	43,85	20,83	64,68
4	NEXITY IWOOD	37,17	20,83	58,00
5	LAZARD	35,98	18,75	54,73
6	ARTEA	34,47	19,79	54,26
7	LINKCITY	18,23	20,83	39,06



APPEL A PROJET POUR LA CESSION DE TERRAINS A BATIR SUR LE SITE DES TROIS MOULINS
TABLEAU DE SYNTHESE

Hypothèse Taux Taxe Aménagement Ville porté à 5 %

		Critères Financiers 75 Points	Critères Valeur technique 25 Points	TOTAL
1	COMPAGNIE DE PHALSBOURG	66,00	23,96	89,96
2	FONDIMMO	58,96	18,75	77,71
3	ALTAREA PITCH	46,61	20,83	67,44
4	NEXITY IWOOD	41,69	20,83	62,52
5	LAZARD	41,21	18,75	59,96
6	ARTEA	37,93	19,79	57,72
7	LINKCITY	24,14	20,83	44,97



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@dgifp.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

	Atrib.	Copie	Observations
V / FDI		X	
DGS		X	
DGAR			
DGAVSC			
DGA DEAF	X		DAECT / G. D.
DGA CV			
DAGJC			

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR

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

VALEUR VÉNALE : 8 750 000 €

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

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.

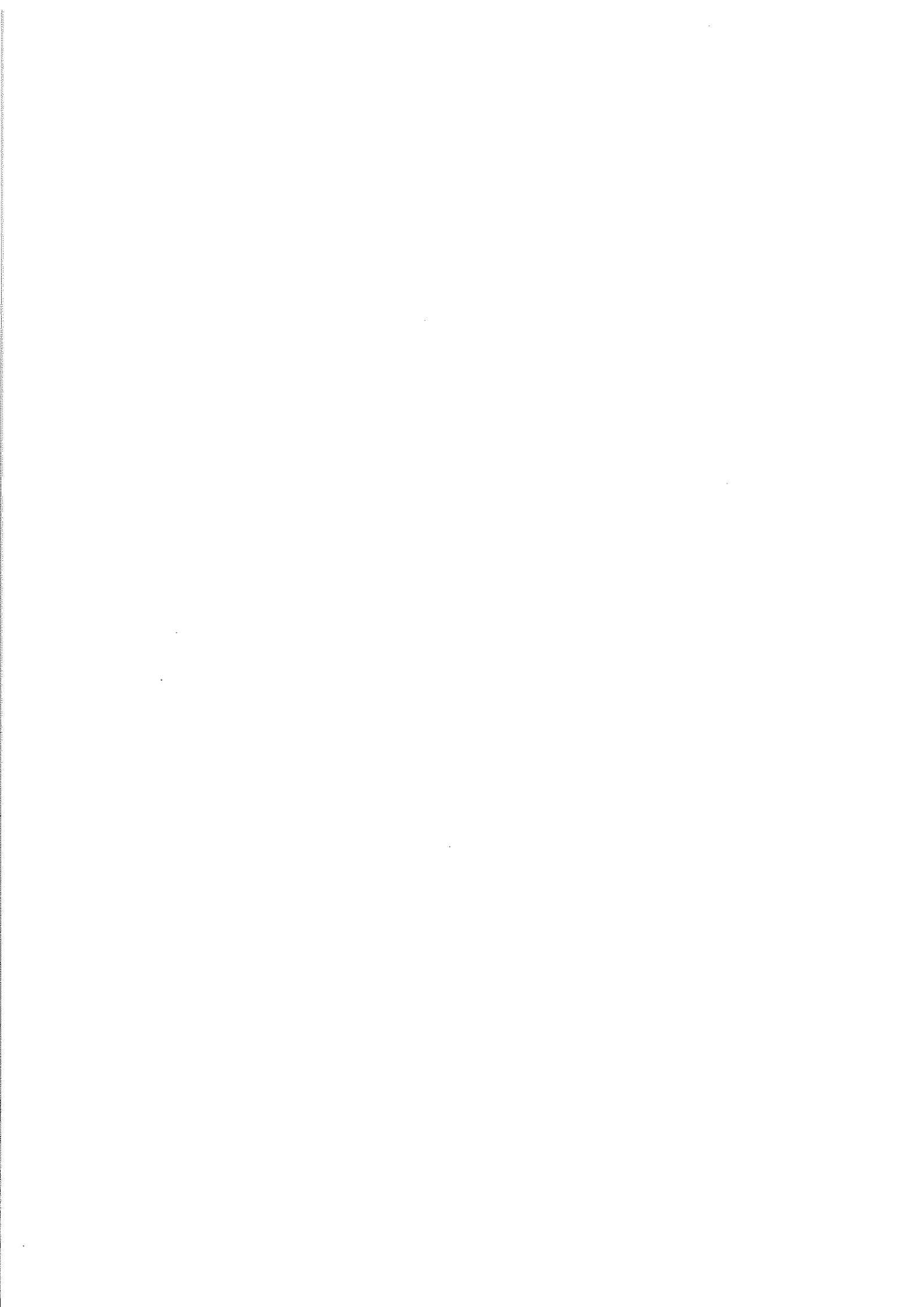
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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



AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 27/09/2018
Numéro : BC_2018_204
Nature : DE - Deliberations
Objet : ZAE des Trois Moulins à Antibes - Désignation du lauréat pour l'appel à projet pour la cession des terrains à bâtir - Parcelle communale cadastrée Section HA 0004 - 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 : Kq3Y6bF

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 28/09/2018
Identifiant : 006-240600585-20180927-BC_2018_204-DE

Acte reçu

Date : 27/09/2018
Numéro Interne : BC_2018_204
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : ZAE des Trois Moulins à Antibes - Désignation du lauréat pour l'appel à projet pour la cession des terrains à bâtir - Parcelle communale cadastrée Section HA 0004 - partie
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180927-BC_2018_204-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 2
99_DE-006-240600585-20180927-BC_2018_204-DE-1-1_2.PDF
99_DE-006-240600585-20180927-BC_2018_204-DE-1-1_3.PDF

N

