



DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	39	7	3

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du jeudi 29 mars 2018

**OBJET : 16-1 - RUE SADE -
PARCELLES BR 534-535 - RÉALISATION
D'UN PROGRAMME MIXTE AVEC
MAINTIEN DU MUSÉE PEYNET
ET DU DESSIN HUMORISTIQUE
- DEMANDE D'OUVERTURE DES
ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE -
APPROBATION**

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :

833/18

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,

Le 05 AVR. 2018

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le 06 AVR. 2018

Pour le Maire,



A. CLAVERIE
Directeur

Le jeudi 29 mars 2018 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 22/03/18, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, M. André-Luc SEITHER, M. Yves DAHAN, Mme Nathalie DEPETRIS, Mme Khéra BADAOU, M. Marc FOSSOUD, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, Mme Marguerite BLAZY, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Gérald LACOSTE, Mme Carine CURTET, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Rachel DESBORDES, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, M. Matthieu GILLI, M. Lionel TIVOLI, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. Bernard MONIER à Mme Marguerite BLAZY

M. Jacques BARTOLETTI à M. Eric DUPLAY

M. Bernard DELIQUAIRE à M. Jacques GENTE

M. Hassan EL JAZOULI à Mme Vanessa LELLOUCHE

Mme Alexia MISSANA à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN

Mme Agnès GAILLOT à M. Patrice COLOMB

Mme Anne CHEVALIER à M. Lionel TIVOLI

Absents : M. Michel GASTALDI, M. Mickael URBANI, M. Tanguy CORNEC

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

16-1 - RUE SADE - PARCELLES BR 534-535 - RÉALISATION D'UN PROGRAMME MIXTE AVEC MAINTIEN DU MUSÉE PEYNET ET DU DESSIN HUMORISTIQUE - DEMANDE D'OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN
FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTC

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-29,

Vu le Code de l'expropriation, notamment les articles L.1, R.112-4 à 16 et R.131-3,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,

Vu la délibération n° CC.2011.119 du conseil communautaire du 23 décembre 2011 modifiée par la délibération n°CC.2012.163, adoptant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis,

Vu la délibération n° CC.2016.202 du conseil communautaire du 19 décembre 2016 engageant la CASA pour la procédure d'élaboration du 3^{ème} programme local de l'habitat,

Vu la délibération n°CC.2017.202 du conseil communautaire du 18 décembre 2017 prorogeant le 2^{ème} Plan Local de habitat de la CASA dans l'attente de l'élaboration du 3^{ème} PLH,

Vu le Plan Local d'urbanisme d'Antibes approuvé le 13 mai 2011 et modifié les 10/04/2015, 25/09/2015 et 16/02/2017,

Vu les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire,

Vu l'estimation sommaire et globale de France Domaine en date du 8 novembre 2017,

Considérant que la production de logements sociaux correspond aux objectifs énoncés dans la loi solidarité et renouvellement urbain et plus précisément dans son article 55, transcrit dans le code de la construction et de l'habitation aux articles L. 302-5 et suivants,

Considérant que le programme local de l'habitat de la CASA 2012-2017 prorogé jusqu'en 2020 définit notamment les objectifs de logements locatifs sociaux nouveaux à produire mais également le développement d'une offre adaptée aux besoins,

Considérant l'emplacement réservé référencé CO/150 inscrit au PLU en vigueur sur un immeuble cadastré BR 534 au 23 rue Sade à Antibes pour un équipement culturel et administratif,

Considérant que la zone d'étude concerne les 21 et 23 rue Sade, dans le Vieil Antibes contiguë à la place Nationale, espace public structurant qui forme une ouverture dans l'organisation du bâti de ce quartier, où la majorité des voies sont étroites mais aussi lieu très animé, avec de nombreux commerces et restaurants qui occupent les rez-de-chaussée,

Considérant que l'immeuble des conjoints MICHEL/DOR situé en plein cœur du centre-ville historique d'Antibes, en bordure de la place Nationale, au 23 de la rue Sade, est constitué d'un bâtiment élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée et cave en sous-sol d'une surface utile d'environ 780 m²,

16-1 - RUE SADE - PARCELLES BR 534-535 - RÉALISATION D'UN PROGRAMME MIXTE AVEC MAINTIEN DU MUSÉE PEYNET ET DU DESSIN HUMORISTIQUE - DEMANDE D'OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN
FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTC

Considérant que la Commune d'Antibes louait ce bâtiment depuis 1946 alors élevé seulement de 2 étages sur rez-de-chaussée avec l'immeuble voisin au 21 de la rue Sade à la famille MAURE et DOR propriétaires. Il abritait une organisation dénommée la « Goutte de lait » destinée à la protection infantile et un lycée technique pour jeunes filles, bail renouvelé en 1974 pour 18 ans,

Considérant que, dès 1983, la Commune s'est rendue propriétaire à l'amiable de l'immeuble du 21 de la rue Sade qui abrite à ce jour un poste d'ilotage de la police municipale et le logement de fonction de l'agent municipal, gardien de l'immeuble. Ce n'est qu'en septembre 1986, lors du transfert du collège de jeunes filles, que la Commune a envisagé une nouvelle affectation pour cet immeuble. En 1988, la Commune signe donc avec Mme DOR un bail de 30 ans sur ledit immeuble du 23 rue Sade pour y intégrer au rez-de-chaussée un musée exposant les œuvres de Raymond PEYNET qui a fait don de sa collection, à charge pour la Commune de construire un musée exclusivement destiné à ses œuvres et à des expositions temporaires, et dans les étages la Direction de l'Urbanisme. Au mois d'avril 2017, cette direction a été transférée au 11 bd Chancel « Orange Bleu » dans le cadre de la rationalisation des moyens et du regroupement du personnel de la collectivité sur ce nouveau site,

Considérant les investissements financiers depuis plus de 40 ans de la Commune sur l'immeuble du 23 rue Sade loué, à savoir : la création du musée au rez-de-chaussée du bâtiment et dans une structure alvéolée disposée dans la cour, et la surélévation, avec la création d'un troisième étage comprenant, le remplacement des fenêtres, un ravalement, la mise en conformité de l'escalier d'accès dans la cour et l'installation de climatiseurs pour un coût estimé en valeur actuelle à 1 051 908 euros,

Considérant l'intérêt de conserver le musée Peynet sur ce site qui s'est enrichi sur la place Nationale d'une statue des « Amoureux de Peynet » et d'un kiosque à musique,

Considérant que le bail du 23 rue Sade a été requalifié de bail commercial fin 2016 par la Cour d'Appel d'Aix en Provence ; ce dernier venant à échéance en décembre 2017, la Commune a demandé son renouvellement afin de maintenir le musée municipal sur le site entre autre,

Considérant que les 3 niveaux d'étage étant libres de toute occupation sur les deux immeubles au n°21 et 23 rue Sade, une étude de faisabilité technique et financière a été mise en œuvre afin de :

- maintenir le Musée Peynet et du dessin humoristique en son emplacement actuel,
- faire réaliser par un bailleur social des logements locatifs sociaux sur les 3 niveaux supérieurs dudit immeuble objet des présentes au 23 rue Sade et des logements en accession libre sur les étages de l'immeuble appartenant à la Commune mitoyen au 21 rue Sade, sur la base d'un hall d'entrée commun à réaliser au 21 rue Sade, avec une ouverture des murs entre les deux immeubles pour les accès à chaque niveau,
- mettre en œuvre des cellules commerciales et de service en rez-de-chaussée du 21 rue Sade.

Considérant que cette opération qui s'appuie sur les parcelles section BR 534 (privative) et 535 (communale) est située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme et apparaît compatible avec celui-ci,

Considérant que le projet d'aménagement d'un programme mixte sur les immeubles des 21 et 23 rue Sade cadastrés BR 534 et BR 535 permettra le développement d'actions centrées sur des opérations portant sur la réhabilitation, la mise en valeur du patrimoine du centre ancien, un équipement culturel et du commerce et/ou service,

16-1 - RUE SADE - PARCELLES BR 534-535 - RÉALISATION D'UN PROGRAMME MIXTE AVEC MAINTIEN DU MUSÉE PEYNET ET DU DESSIN HUMORISTIQUE - DEMANDE D'OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN
FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTC

Considérant la configuration de l'immeuble du 23 rue Sade, propriété privée louée par la Commune, auquel on accède aux étages par la cour du 21 rue Sade, propriété communale,

Considérant que la Ville d'Antibes est propriétaire de l'immeuble 21 rue Sade suite à une acquisition amiable et qu'elle a décidé d'engager une procédure d'acquisition complète de cet îlot pour s'en assurer la maîtrise et faire réaliser un programme mixte par un bailleur social et par un partenaire privé qui après réhabilitation pourra offrir environ 15 logements dont une majorité de logements sociaux (9) tout en maintenant l'offre culturelle existante, du commerce et/ou service au rez-de-chaussée des immeubles,

Considérant que France DOMAINE a estimé suivant avis du 8/11/2017 la parcelle privative nécessaire à la réalisation du projet, cadastrée section BR n°534, d'une superficie totale de 469 m², pour un montant de 2 190 000 €, indemnité de remploi de 200 000 € incluse,

Considérant que la Commune n'a pu procéder à l'acquisition amiable des terrains d'assiette du projet malgré des négociations entamées depuis 2015, et de l'intérêt général communal qui s'attache à ce projet et la nécessité d'engager une procédure d'expropriation à défaut d'obtenir l'accord amiable des propriétaires concernés,

Dans ces conditions, il est demandé au Conseil de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21 et 23 rue Sade avec maintien sur site du Musée Peynet, réalisation de cellules commerciales et/ou de service.

OUÏ CET EXPOSÉ

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité

- **APPROUVE** le projet de réalisation d'un programme d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle aux 21 et 23 rue Sade, qui permet également de maintenir l'existence et l'emplacement du Musée Peynet et du dessin humoristique et l'acquisition par voie d'expropriation de l'immeuble cadastré BR 534 situé 23 rue Sade appartenant aux Consorts MICHEL, nécessaire à la réalisation de ce projet sur la base de l'estimation de France DOMAINE d'un montant de 2 190 000 euros remploi compris ;

- **ADOpte** les projets de dossier réglementaire établi en application des articles R.11-3 et R.11-19 du Code de l'Expropriation, comportant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire, en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et le maintien d'un musée, la création de commerce et/ou service ;

- **SOLLICITE** Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes sur la base d'un dossier réglementaire établi en application des articles R 112-4 et R 131-3 du code de l'Expropriation, pour l'ouverture des enquêtes conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer l'acte d'acquisition amiable susceptible d'intervenir au cours de la procédure, avec les propriétaires, sur les bases fixées par France Domaine ainsi que toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération ;

16-1 - RUE SADE - PARCELLES BR 534-535 - RÉALISATION D'UN PROGRAMME MIXTE AVEC MAINTIEN DU MUSÉE PEYNET ET DU DESSIN HUMORISTIQUE - DEMANDE D'OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN
FINANCES - RESSOURCES - MOYENS GENERAUX - NTIC

- **HABILITE** le Maire à représenter la Commune, tant devant les juridictions administratives que judiciaires si nécessaire et à préparer tout document relatif à cette procédure ;

- **INDIQUE** que la présente opération sera financée sur les fonds de la Commune sur l'exercice budgétaire 2018.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,


Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux.."

Accusé de réception préfecture**Objet de l'acte :**

DCM N.16-1 - RUE SADE - PARCELLES BR 534-535 - RÉALISATION D'UN PROGRAMME MIXTE AVEC MAINTIEN DU MUSÉE PEYNET ET DU DESSIN HUMORISTIQUE - DEMANDE D'OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE - APPROBATION

Date de transmission de l'acte : 06/04/2018

Date de réception de l'accusé de réception : 06/04/2018

Numéro de l'acte : DCM833-18 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20180329-DCM833-18-DE

Date de décision : 29/03/2018

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

Nature de l'acte : Délibération

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