

ALPES MARITIMES , COMMUNE DE ANTIBES 06750

## ENQUÊTE PUBLIQUE

11 DEC. 2020

du lundi 26 octobre 2020 au vendredi 13 novembre 2020 inclus



Projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes, avec maintien sur site du Musée Peynet, nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade .

### CONCLUSIONS D'ENQUÊTE PARCELLAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Destinataires :**

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Giovanni . VALASTRO  
Commissaire Enquêteur

Le 8 décembre 2020

## Sommaire

1 - GENERALITES	
1,1 Identification du Demandeur	Page 3
1.2 Localisation du projet	Page 3
1.3 Objet de l'enquête	Page 6
1.4 Cadre juridique	Page 6
2 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	Page 6
3 - PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE	Page 6
4 - ETATS PARCELLAIRES	Page 7
5 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
<b>5/01 - Désignation du commissaire enquêteur</b>	Page 12
<b>5/02 - Modalités de l'enquête</b>	Page 12
<b>5/02 - Permanences</b>	Page 12
<b>5/03 - Visite des lieux</b>	Page 12
<b>5/04 - Concertations préalables</b>	Page 12
<b>5/05 - Information effective du public</b>	Page 12
<b>5/06 - Entretiens avec les élus</b>	Page 13
<b>5/07 - Réunion publique d'information</b>	Page 13
<b>5/08 - Climat au cours de l'enquête</b>	Page 13
<b>5/09 - Clôture de l'enquête</b>	Page 13
<b>5/10 - Relation comptable des observations</b>	Page 13
<b>5/11- Tableau de Synthèse Avis et Observation du public</b>	Page 14
<b>5/12 – Analyse des Observations du public</b>	Page 14
6 - CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	page 18

Annexes (88 pages)

Notifications Individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire Faites par SI3V

# 1 GENERALITÉ

## 1,1 Identification du Demandeur

Commune d'ANTIBES Cours Masséna BP2205 06606 Antibes Cedex

## 1.2 Localisation du projet

- Immeuble du n° 23 rue Sade Antibes cadastré BR 354 superficie cadastrale de 469 m<sup>2</sup> pour une superficie utile loi Carrez d'environ 786 m<sup>2</sup> .

L'immeuble est en bon état structurel ne connaît pas de problème de stabilité.

- abrite au rez-de-chaussée le Musée Peynet et du dessin humoristique
- dans la cour intérieure, le rez-de-chaussée a été complété par une construction constituée de 8 petits octogones assemblés afin de disposer d'un espace d'exposition suffisant pour le musée.
- l'accès au 1<sup>o</sup> étage se fait par un escalier extérieur métallique depuis l'arrière-cour du n° 21
- la desserte des deux étages supérieurs se faisant par un escalier intérieur.
- la superficie « loi Carrez» de l'immeuble au 23 rue Sade, a été mesurée en septembre 2017 :
  - 323 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée, dont 275,50 m<sup>2</sup> de salle d'exposition,
  - 151 m<sup>2</sup> pour le 1<sup>o</sup> étage,
  - 151 m<sup>2</sup> pour le 2<sup>eme</sup> étage,
  - 161 m<sup>2</sup> pour le 3<sup>eme</sup> étage,

Soit une superficie des étages de 463 m<sup>2</sup> Carrez

Soit une superficie totale du bâtiment de 786 m<sup>2</sup> Carrez.

### • Historique de l'occupation des immeubles au 21-23 rue Sade par la Commune d'Antibes

Extrait de la page 10 du dossier de TPF Ingénierie :

*Dès 1946, la Commune louait l'immeuble au 23 rue Sade, alors composé uniquement de deux étages sur rez-de-chaussée, ainsi que l'immeuble voisin au 21 rue Sade, à la famille qui est toujours aujourd'hui propriétaire du 23 rue Sade. Il abritait alors une organisation dénommée la "Goutte de lait" destinée à la protection infantile et un lycée technique pour jeunes filles.*

*Dès 1983, la commune s'est rendue propriétaire à l'amiable de l'immeuble au 21 rue Sade, qui abrite un poste d'ilotage de la police municipale et dans les étages, jusqu'en avril 2017, des services municipaux.*

*En septembre 1986, lors du transfert du collège de jeunes filles, la Commune a souhaité créer le Musée Peynet au 23 rue Sade et a signé à cet effet un bail de trente ans sur l'immeuble, pour y intégrer au rez-de-chaussée le musée et en étages la Direction de l'Urbanisme.*

*Cette dernière a été transféré dans un autre bâtiment en avril 2017 dans le cadre du regroupement des moyens et des personnes de la collectivité.*

2 Ces étages abritaient autrefois des services de la Mairie d'Antibes (urbanisme, bureau d'étude, circulation, .. ), mais la majorité des services communaux ont été regroupés fin 2016 au sein du bâtiment "Orange bleu", situé à proximité immédiate et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Extrait de la délibération communale du 29 juin 2017 :

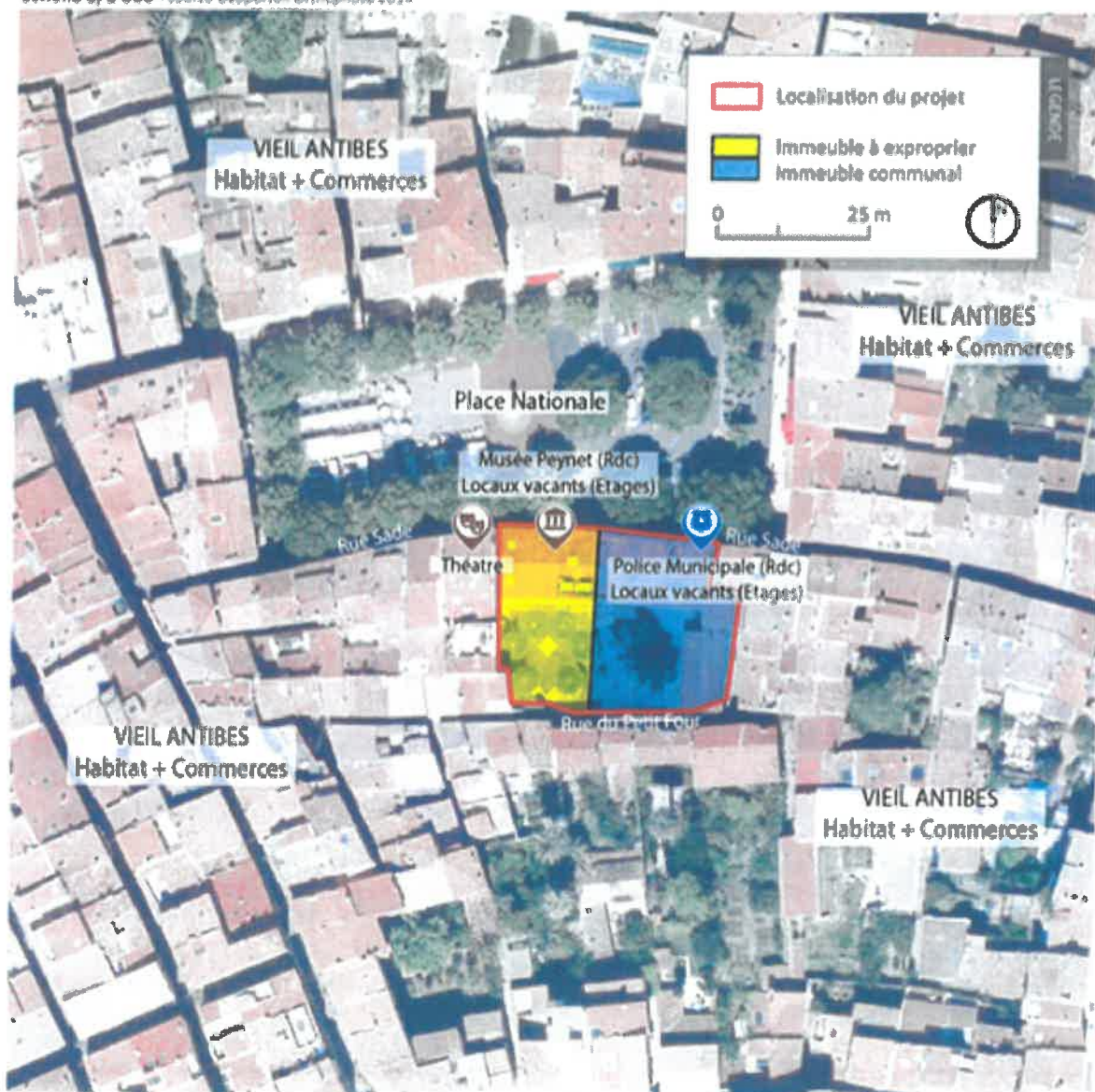
Outre la création du musée au rez-de-chaussée du bâtiment et dans une structure alvéolée disposée dans la cour, la Commune a également investi dans sa surélévation, avec la création d'un troisième étage comprenant, le remplacement des fenêtres, un ravalement, la mise en conformité de l'escalier d'accès dans la cour et l'installation de climatiseurs pour un coût estimé à 1 051 908 euros à ce jour.

Vu les investissements financiers depuis plus de 40 ans et de l'intérêt à 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, notre collectivité a fixé sur cet immeuble un emplacement réservé référencé CO/150 pour un équipement culturel et administratif au PLU approuvé le 13 mai 2011 et modifié les 10/04/2015, 25/09/2015, et 16/02/2017.

A ce jour, les 3 niveaux d'étage étant libres de toute occupation, une étude de faisabilité technique et financière est en cours en vue de réaliser des logements sociaux.

**Occupation du sol dominante**

échelle 1/1 000 - source : données Christophe 2014





### 1.3 Objet de l'enquête

La Ville d'Antibes est soumise à l'obligation légale de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune bénéficiait d'un taux de logement sociaux équivalent à 10,9 % de son parc de résidences principales, soit 4 472 logements.

Bien que la Commune ait réalisé d'importants efforts ces dernières années et ait vu son taux de logements locatifs sociaux régulièrement augmenter, elle doit encore produire de nombreux logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs fixés par la loi, et ce, dans un contexte de raréfaction et de cherté des emprises foncières sur le territoire communal.

Par ailleurs, le musée Peynet et du Dessin Humoristique constitue une part importante de l'offre culturelle de la commune et attire chaque année 12 000 visiteurs en moyenne.

Or ce musée, géré par la Commune d'Antibes, est installé, depuis 1988, sur un foncier privatif pour lequel la commune dispose d'un bail commercial, qui peut ainsi être remis en cause régulièrement et ne permet pas d'effectuer tous les investissements nécessaires à son développement tout en préservant l'intérêt du budget communal.

La donation réalisée par Raymond Peynet à la ville d'Antibes avait pour condition:

- l'exposition de ces œuvres dans un musée à créer dans le Vieil Antibes,
- l'absence de fermeture du musée supérieure à 1 an, ce qui entraînerait la restitution des œuvres léguées aux ayants droit de Raymond Peynet.

Il convient ainsi d'assurer la pérennisation du musée afin que la commune puisse conserver les œuvres qui lui ont été léguées.

Une étude de faisabilité a permis d'identifier le projet le plus approprié.

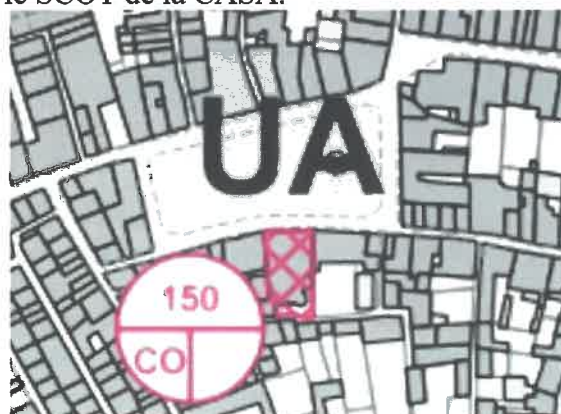
Le projet est situé dans la zone UA Centre ancien du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Antibes approuvé le 29 mars 2019 au 21 rue Sade parcelle BR n°535 et 23 rue Sade parcelle BR n°534.

Les immeubles 21 et 23 rue Sade Antibes, objet du projet se situent dans une zone archéologique de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur tout dossier de permis de construire, de démolir ou d'aménager.

Sur les deux immeubles n° 21 appartenant à la Commune et le n° 23 abritant le musée PEYNET appartenant à des propriétaires privés.

Le projet :

- prévoit la construction d'environ 9 logements locatifs sociaux et d'environ 6 logements en accession libre
- est compatible avec le Plan Local Habitat (PLH) de la CASA et permet de remplir une partie des obligations constructives de la Commune d'Antibes.
- est compatible avec le SCOT de la CASA.



Le Musée Peynet et du dessin humoristique, de rayonnement intercommunal selon le rapport de présentation du PLU est situé au 23 rue Sade ,parcelle BR n° 534 , sur l'emplacement n°150 réservé au PLU , au profit de la commune concernant un "équipement culturel, administratif et logements sociaux" .

Aucun emplacement dédié au stationnement n'est prévu, conformément au règlement du PLU applicable au secteur (zone UA du PLU).

La compatibilité du projet avec la loi Littoral étudiée au regard de la OTA des Alpes-Maritimes

Le projet est cohérent par rapport aux orientations et aux objectifs de la OTA et ne constitue pas une urbanisation nouvelle. Il ne remet pas en cause aucune protection édictée par la OTA.

Le projet est compatible avec la OTA des Alpes-Maritimes.

Il ne constitue pas une extension d'urbanisation et participe à la limitation de l'étalement urbain par la remise sur le marché de locaux actuellement inoccupée pour en faire des logements, avec service et/ou commerce en rez-de-chaussée.

Ce faisant, il participe également au renforcement des fonctions centrales dans le centre-ville d'Antibes.



L'objet de la présente enquête parcellaire est donc de déterminer les propriétaires, les titulaires de droits réels et des autres ayants droits sur la parcelle concernées par une expropriation éventuelle. Cette enquête est double car dans le même temps est procédé à l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique.

### 1.4 Cadre juridique

Cette enquête est régie par :

Le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles:

- L. 131-1 : Enquête parcellaire,
- R. 131-3 à R. 131-8 : Enquête parcellaire - Déroulement de l'enquête,
- R. 131-9 à R. 131-10 : Enquête parcellaire - Clôture de l'enquête.

## 2 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Délibérations du Conseil Municipal du :

29/03/2019 , 29/03/2018 , 18/05/2018, 29 juin 2017, 18/12/2017.

Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 23 septembre 2020

Certificat d'affichage du 1 octobre 2020

Copie des courriers adressés aux propriétaires

Le registre d'enquête mis à la disposition du public.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

L'état parcellaire

Le plan parcellaire

La notification d'ouverture d'enquête aux propriétaires .

## 3 - PRÉPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Le 30 septembre 2020 à ANTIBES , en présence de Mme Nathalie RAMIREZ-PIACENTINO Responsable du service action foncière, Direction générale adjointe aménagement durable du territoire -Direction du développement urbain de la Ville ' Antibes , j'ai visité les lieux et pris connaissance du dossier .

## 4 -ETAT PARCELLAIRE

### PARCELLE CONCERNEE :

Parcelle BR n°534 d'une superficie cadastrale d'environ 469 m<sup>2</sup> sur laquelle est érigé sur l'immeuble R+3 du n° 23 rue Sade Antibes d'une surface loi carrez de 786 m<sup>2</sup> .

Cette parcelle devra faire l'objet d'une acquisition par la commune d'Antibes.

### ETAT PARCELLAIRE DUP PEYNET

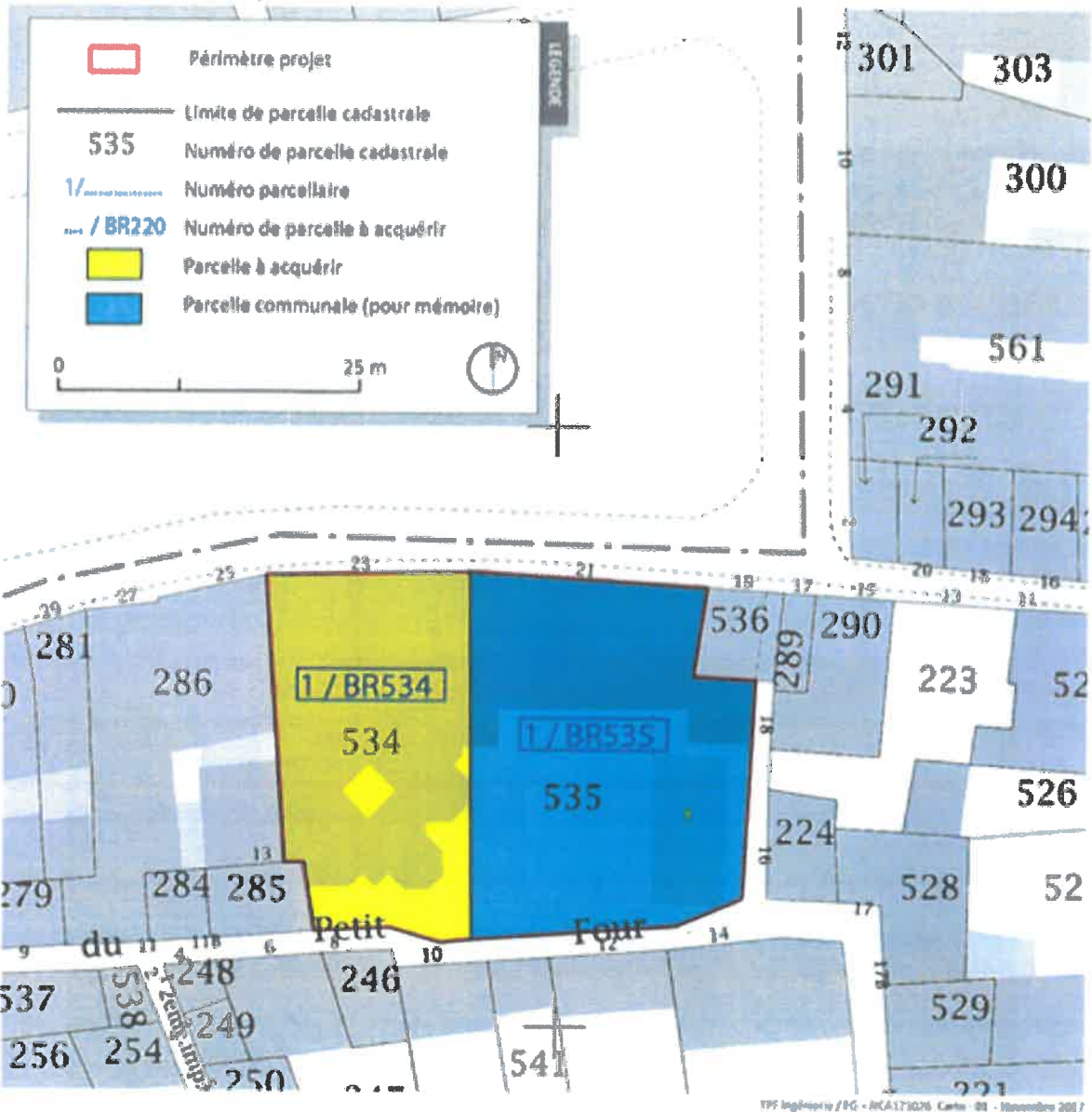
### COMMUNE D'ANTIBES

n° du P.P.	Noms, Prénoms d'après la matrice cadastrale	Noms, prénoms, état-civil des propriétaires réels ou présumés tels	Lieu-dit	Nature	CADASTRE avant acquisition			CADASTRE après acquisition			
					Section	N°	Contenance m <sup>2</sup>	Partie passée à la Commune		Partie restant aux propriétaires	
								N°	Surface m <sup>2</sup>	N°	Surface m <sup>2</sup>
1	<p><u>Usufruitier</u> MICHEL Françoise 128 av Corniche Fleurie 06200 NICE</p> <p><u>Nu-propriétaire indivision</u> BALAY Catherine L'Olivier 36640 SAINT LATTIER</p> <p><u>Nu-propriétaire indivision</u> AUBRION Virginie 26 rue de Pote 33240 VAL DE VIRVEE</p>	<p>Mme MICHEL Catherine Marie Marguerite, sans profession, épouse de M. BALAY Jean-François Marie née le 22/02/1957 à NICE (06) demeurant 840 route St Bonnet de Chevegne 36640 SAINT LATTIER <u>propriétaire pour moitié</u></p> <p>Mme MICHEL Virginie Marie-Antoinette, vicaultrice épouse de M. AUBRION Jean-Paul Louis Marie née le 25/03/1968 à NICE (06) demeurant 26 rue de Pote, Aubie et Espesere, 33240 VAL DE VIRVEE <u>propriétaire pour moitié</u></p> <p><b>ORIGINE DE PROPRIETE</b> Attestation après décès en date du 02/08/2000 par devant Me ALBRAND, notaire à CABRIS, publiée le 15/09/2000 volume 2000P n° 8181 Donation en date du 26/12/2002 par devant Me SERVAN, notaire à NICE, publiée le 10/02/2003 volume 2003P n° 1198</p> <p>Mme DOR Françoise Marie Louise, sans profession veuve de M. MICHEL Ernest née le 23/04/1929 à MARSEILLE (13) <u>Usufruitière décédée le 9 octobre 2019 à NICE succession en cours</u></p>	23 rue Sade	Bois	BR	534	469	534	469		0

janvier 2020

Plan parcellaire

échelle 1/500 - source Cadastre.gov





**Coût de l'acquisition foncière :**

Selon l'avis de FRANCE DOMAINES en date du 14 octobre 2019 , **la valeur vénale du terrain et de l'immeuble n° 23 rue Sade à acquérir a été estimé 2 190 000 €**, indemnité de remploi ide 200 000€ incluse.

**Évaluation économique justifiant l'utilité publique**

- Extrait de l'étude TPF Ingénierie page 2 Appréciation sommaire des dépenses :

Le financement de l'opération est assuré par la ville d'Antibes en ce qui concerne les acquisitions foncières et les études administratives préalables.

En dehors des murs du « Musée Peynet et du dessin humoristique », il est ici précisé que les immeubles seront ensuite revendus à un bailleur social et à un opérateur privé pour l'aménagement des logements et des parties communes permettant d'accéder à ces logements.

Les études techniques et travaux de construction seront ainsi à la charge de ces deux partenaires de la commune.

Estimation des dépenses :

- acquisition foncière de la parcelle n° BR 5 34 ; 23 rue de Sade coût a la charge de la commune d'Antibes, • évaluation du bien immobilier à maîtriser 2 190 000 € .

\*selon l'avis de FRANCE DOMAINES en date du 08/11/2017, indemnité de remploi de 200 000 € incluse \*actualisation de l'avis de France Domaine en date du 14 octobre 2019.

Études et travaux: estimation prévisionnelle due aux travaux à la charge d'un promoteur/bailleur social.

Coût a la charge de la commune d'Antibes coût des études préalables (étude de faisabilité, établissement des dossiers de DUP et parcellaire conjoint 13 200 €.

Coût a la charge de l'opérateur prive et du bailleur social \*

coût des études techniques, honoraires et divers	600 000 € ht
coût des travaux: accès	85 000 € ht
coût des travaux: logements locatifs sociaux	600 000 € ht
coût des travaux: logements en accession libre	500 000 € ht

\*il est précisé que l'estimation du coût des travaux a été établie sur la base d'une réhabilitation des immeubles.

## 5 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 5/01 - Désignation du commissaire-enquêteur

En vertu de la demande formulée le 02/09/2020 par Monsieur Le Préfet des Alpes Maritimes , Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par décision du 14/09/2020, enregistrée sous le numéro N° E 20000019/06.

### 5/02 - Permanences

- Les trois permanences du commissaire enquêteur, destinées à se tenir à la disposition du public et recueillir ses observations, ont été effectuées à la Mairie de ANTIBES JUAN LES PINS Bâtiment Orange Bleu 11Bd Chancel 06600 ANTIBES aux dates et heures prévues par l'avis d'enquête, soit:
  - lundi 26 octobre 2020 de 8h30 à 12h et de 13h 30 à 16h30.
  - mercredi 4 novembre 2020 de 8h30 à 12h et de 13h 30 à 16h30.
  - vendredi 13 novembre 2020 de 8h30 à 12h et de 13h 30 à 16h30.

soit pendant 19 jours consécutifs.

### 5/03 - Visite des lieux

Le 30/10/2020 à ANTIBES , en présence de Mme Nathalie RAMIREZ-PIACENTINO Responsable du service action foncière, Direction générale adjointe aménagement durable du territoire -Direction du développement urbain de la Ville d'Antibes , j'ai visité les lieux.

### 5/04 - Concertations préalables

Le projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes , avec maintien sur site du Musée Peynet , nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade n'est pas soumis à l'organisation de concertations préalables.

### 5/05 - Information effective du public

#### 2/05.1 Publicité

Les avis de publicité légale ont été publiés dans la presse :

Le 9 octobre 2020 : Dans le quotidien « NICE MATIN »

Le 9 octobre 2020 : Dans le journal TRIBUNE COTE D'AZUR»

Soit 17 jours avant l'ouverture de l'enquête

Pendant l'enquête :

Le 30 octobre 2020 : Dans le quotidien « NICE MATIN »

Le 30 octobre 2020 : Dans le journal TRIBUNE COTE D'AZUR»

L'affichage légal annonçant l'enquête publique a été apposé :

Par la mairie de ANTIBES .

Le 4/11/2020 soit 22 jours avant le début de l'enquête , sur la vitrine du Musée PEYNET, sur le panneau d'affichage administratif de la Mairie Principale cours Massena et le Bâtiment Orange Bleu Bd Chancel.

Lors des trois permanences, le Commissaire-Enquêteur a constaté l'affichage sur les panneaux de la commune d'Antibes:

Pendant le confinement les permanences en mairie ont eu lieu , le public averti sur le site internet de la ville pouvait être reçu :

*« Un nouveau confinement est mis en place sur l'ensemble du territoire national depuis le 29 octobre 2020 minuit pour une durée d'au moins 4 semaines c'est-à-dire jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre. Durant cette période, le service Action Foncière reste ouvert au public. Plus précisément, dans le cadre des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour le projet de réalisation d'un programme d'habitat mixte 21-23 rue Sade avec maintien du Musée Peynet et du dessin humoristique, le public est reçu jusqu'au 13 novembre 2020, tous les jours de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30. Monsieur VALASTRO, désigné Commissaire enquêteur, assurera ses deux dernières permanences les 4 et 13 novembre 2020. Pour respecter les mesures sanitaires et justifier de votre déplacement dans le service, un rendez-vous vous sera donné par mail pour l'annexer à votre autorisation de déplacement dérogatoire. D'autre part, pour la vente des biens communaux, les visites sont maintenues sur rendez-vous uniquement dans le strict respect des mesures sanitaires. »*

**Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête publique a permis une information suffisante du public.**

#### **5/06 Entretiens avec les élus**

- Aucun entretien n'a eu lieu avec les élus de la commune d'Antibes .
- Lors de la visite des lieux du 30 septembre 2020 , Mme Nathalie RAMIREZ-PIACENTINO Responsable du service action foncière de la ville d'ANTIBES , m'a rappelé l'historique du musée PEYNET et m'a résumé le dossier technique du programme d'habitat mixte .

#### **5/07 Réunions publiques d'information**

L'information du public ayant été considérée comme satisfaisante, l'organisation d'une réunion publique n'était pas nécessaire .

#### **5/08 Climat au cours de l'enquête**

Les relations avec le personnel de la Mairie d'ANTIBES se sont déroulées de façon cordiale et satisfaisante.

#### **5/09 Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est terminée le 13 novembre 2020 à 16h30, j'ai recueilli les registres afin de les joindre au rapport.

#### **5/10 Relation comptable des observations**

##### **Registre B Parcellaire**

Le CE rappelle qu'une enquête publique n'est pas un référendum ou un vote (pour ou contre) afin de déterminer si une opération est d'intérêt publique ou pas.

Faisant l'objet de l'enquête parcellaire la parcelle n° BR 534 d'une surface cadastrale de 469 m<sup>2</sup>; dont immeuble 23 rue de Sade d'une surface loi Carrez de 786 m<sup>2</sup> appartient à Mme BALAY née Catherine MICHEL et Mme AUBRION née Virginie MICHEL.

## TABLEAU DE SUIVI DES NOTIFICATIONS

## DE L'ARRETE D'OUVERTURE DES ENQUETES CONJOINTES D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

PROPRIETAIRE	ADRESSE	N° RAR	DATE DE NOTIFICATION
BALAY née MICHEL Catherine	840 route de Saint Bonnet de Chavagne 38840 SAINT LATTIER	1A 181 735 24940	05/10/2020
AUBRION née MICHEL Virginie	26 rue de Plot Aubie et Espessas 33240 VAL DE VIRVEE	1A 181 735 24957	06/10/2020

Le commissaire-enquêteur (CE) : n'a dénombré aucune observation

Les fiches de renseignements des propriétaires ont été réceptionnées par la Mairie le 9 novembre 2020.

### 5/11 Tableau de synthèse Avis et Observations du public

**Observation de Me CREPEAUX**, Avocat des propriétaires de l'immeuble 23 rue Sade faisant l'objet de l'expropriation.

*Le budget de l'expropriation mentionne une évaluation du bien de 2 190 000 € dont indemnité de réemploi de 200 000 € selon l'avis de France Domaine de 2017 et 2019 qui ne comporte aucun prix de comparaison. Les prix habituellement pratiqués y compris par la ville d'Antibes lorsqu'elle achète comme lorsqu'elle vend sont plus près de 5000 € le m<sup>2</sup> que de 2500 le budget devra être revu à la hausse.*

### Lettre de Me CREPEAUX, du 9 novembre 2020

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Dans le prolongement des observations que j'ai formulées sur le registre d'enquête le 4 novembre dernier, je me permets de soumettre à votre appréciation les éléments suivants :*

*France Domaine a une première fois évalué l'immeuble à exproprier à 1.550.000 € en 2016.*

*Le 08.11.2017, elle a porté son évaluation à 1.990.000 € (l'avis indique que « la précédente évaluation était basée sur une superficie communiquée par le consultant de 616 m<sup>2</sup> » au lieu de 786 m<sup>2</sup> ; la revalorisation du prix est strictement proportionnelle), estimation qu'elle a maintenue le 14.10.2019.*

*Dans les trois cas, aucun élément de comparaison n'a été mentionné.*

*L'erreur de surface commise en 2016 ne plaide de toute façon pas pour le sérieux du travail...*

*Au regard de la superficie retenue de 786 m<sup>2</sup>, l'estimation de 1.990.000 € correspond à 2.532 € du m<sup>2</sup> (et encore sans tenir compte de la valeur propre de la surface non bâtie d'environ 170 m<sup>2</sup>).*

*Ce qui est très faible par rapport aux statistiques de vente à Antibes (rien à moins de 3.420 €/m<sup>2</sup>, selon l'Obs du 12.09.2019, PJ 1), a fortiori dans le recherché vieil Antibes (où la même analyse évoquait même des prix de 4.500 à 6.000 €/m<sup>2</sup>).*

*Mais ce qui est également très faible par rapport aux prix auxquels la Ville elle-même vend en centre-ville :*

*- 3.811 et 3931 €/m<sup>2</sup>, pour deux appartements de 90 et 92 m<sup>2</sup>, 35 Cours Masséna, vendus 346.000 et 364.000 € (Conseil municipal du 23.10.2015, PJ 2),*

*- 3.720 €/m<sup>2</sup>, pour 168 m<sup>2</sup> de bureaux 39 Cours Masséna, vendus 625.000 € (Conseil municipal du 22.09.2016, PJ 3),*

*- 2.739 €/m<sup>2</sup>, pour divers lots d'une surface totale de 161 m<sup>2</sup>, 43-45 avenue Pasteur, cédés 441.000 € (Conseil municipal du 29.09.2017, PJ 4),*

- 4.430 €/m<sup>2</sup>, pour les 395 m<sup>2</sup> de l'ancienne bibliothèque municipale, au premier étage du « Grand Hôtel », Place de Gaulle, cédés 1.750.000 € (Conseil municipal du 17.05.2019, **PJ 5**),  
- 3.896 €/m<sup>2</sup>, pour un appartement de 145 m<sup>2</sup> au premier étage, 43/45 avenue Pasteur et 11 rue Sadi Carnot, valorisé par France Domaine 565.000 € (mais cédé à l'Euro symbolique pour créer des logements sociaux, Conseil municipal du 10.07.2020, **PJ 6**),  
(soit une moyenne de 3.754,50 €/m<sup>2</sup> à la vente)

...ou y achète :

- 3.862 €/m<sup>2</sup>, pour un appartement de 42 m<sup>2</sup> et un local commercial de 50 m<sup>2</sup>, 32 rue Vauban, acquis 356.875 € (Conseil municipal du 10.07.2015, **PJ 7**),  
- 4.940 €/m<sup>2</sup>, pour un immeuble de 250 m<sup>2</sup>, il est vrai assorti d'un jardin de 373 m<sup>2</sup>, 4 bd d'Aguillon, acquis 1.235.000 € (Conseil municipal du 30.03.2017, **PJ 8**),  
- 3.211 €/m<sup>2</sup> pour un local commercial de 137 m<sup>2</sup> 6 bd d'Aguillon, acquis 440.000 € (Conseil municipal du 29.09.2017, **PJ 9**),  
- 3.688 €/m<sup>2</sup>, pour un appartement de 61 m<sup>2</sup> 32 rue Vauban, acquis 225.000 € (Conseil municipal du 05.10.2018, **PJ 10**),  
- environ 3.500 €/m<sup>2</sup> pondéré, pour un appartement de 115 m<sup>2</sup> et 55 m<sup>2</sup> d'annexes, 17 rue Lacan, acquis 475.000 € (Conseil municipal du 08.02.2019, **PJ 11**),  
- 4.205 €/m<sup>2</sup>, pour un local commercial de 60 m<sup>2</sup> et un appartement de 47 m<sup>2</sup> « très vétuste », 32 rue Vauban, acquis 450.800 € (Conseil municipal du 12.06.2020, **PJ 12**)  
(soit une moyenne de 3.901 €/m<sup>2</sup> à l'achat).

(Dépouillement systématique des délibérations du Conseil municipal d'Antibes de 2015 à 2020 ; n'ont pu être prises en compte les quelques cessions pour lesquelles la surface du bien n'était pas précisée.)

Conclusion : pour 2.532 €/m<sup>2</sup>, on n'a rien !

Et surtout pas le bel immeuble qui trône au centre de la Place Nationale, dont le prix doit même être plus proche des valeurs marginales hautes que basses.

Une erreur d'appréciation de France Domaine ne serait d'ailleurs pas pour étonner notre Maire qui se réjouissait en Conseil municipal, le 05.10.2018, que la Ville ait vendu 44.000.000 € un terrain aux Trois Moulins que France Domaine avait évalué 8.000.000 € (**PJ 13**) !

Je vous remercie d'annexer ce courrier à l'enquête publique, le coût financier de l'opération étant au nombre des critères d'appréciation de l'utilité publique (C.E. 28.05.1971, « Ville Nouvelle Est », Rec. 409).

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

## **5-12/ Analyse Des Observations**

Réponse du CE aux observations de Maître CREPEAUX Avocat :

Maître CREPEAUX représentant les propriétaires de la parcelle BR 534 conteste l'estimation de l'évaluation du bien réalisé par France Domaine .

Extrait de la lettre de Me CREPEAUX du 9 novembre 2020 :

Au regard de la superficie retenue de 786 m<sup>2</sup>, l'estimation de 1.990.000 € correspond à 2.532 € du m<sup>2</sup> (et encore sans tenir compte de la valeur propre de la surface non bâtie d'environ 170 m<sup>2</sup>).

- Conclusion : pour 2.532 €/m<sup>2</sup>, on n'a rien !

**Le Commissaire Enquêteur n'est pas compétent pour émettre un avis sur la valeur de l'acquisition foncière**



**6 CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Les notifications individuelles des propriétaires concernées par la parcelle BR534 d'une surface cadastrale de 469 m<sup>2</sup> sur laquelle est érigé l'immeuble 23 rue de Sade d'une surface loi Carrez de 786 m<sup>2</sup> ont été réalisées en amont de l'enquête dans les formes prescrites.

Les questions évoquées dans le cadre de l'enquête parcellaire n'appellent pas de remarque particulière et ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

**La valeur vénale du terrain et de l'immeuble n° 23 rue Sade à acquérir estimée par FRANCE DOMAINES à 2 190 000 €, indemnité de remploi de 200 000€ incluse est contesté par les propriétaires.**

**Considérant que le parc d'habitat social de la ville d'ANTIBES est insuffisant soit 10,9% inférieur au 25% imposé par la loi .**

**Considérant qu'il convient d'assurer la pérennisation du musée PEYNET afin que la commune puisse conserver les œuvres qui lui ont été léguées.**

**En conséquence :** la Parcelle BR 534 désignée pour être expropriée est , au vu du dossier, nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique.

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable :**

- sur cette enquête parcellaire portant sur l'expropriation de la parcelle BR534 d'une surface cadastrale de 469 m<sup>2</sup> sur laquelle est érigé l'immeuble 23 rue de Sade d'une surface loi Carrez de 786 m<sup>2</sup>

Fait à COLOMARS  
le 9 décembre 2020

Le Commissaire Enquêteur.  
Giovanni VALASTRO

