

DEPARTEMENT

AFFICHAGE N° . 36 / 2018

DES

AFFICHÉ LE . 22/06/2018

RETIRÉ LE . 22/07/2018



## ALPES MARITIMES

*Arrondissement de Nice*

### Compte Rendu de la séance du Conseil municipal du Mercredi 20 juin 2018



**MEMBRES EN EXERCICE :** 33

L'an deux mille dix-huit le vingt juin à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Patrick CESARI, Maire, Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Premier Vice-Président de la Communauté de la Riviera Française.

<b>Présent(s) :</b>	<b>22</b>
Patrick CESARI, Richard CIOCCHETTI, Solange BERNARD, Edmond KUCMA, Annick PILLET, Florence MAZZA, Christian MARTIN, Ghislain POULAIN, Jeany GUENERET, Michèle BONSIGNOUR, Chantal MARTINO, Jean-Paul ZANIN, Annick LOUBRY, Chantal PASTOR, Patrick OTTO, Patrick ALVAREZ, Lia UHRY, Patricia ZANA, Valéry MONNI, Mickaël BASQUIN, Marie-Christine FRANC DE FERRIERE, Hervé MARTIN.	
<b>Pouvoir(s) :</b>	<b>8</b>
Jean-Louis DEDIEU (à Patrick CESARI), Patricia LORENZI (à Jeany GUENERET), Fernand SALTI (à Jean-Paul ZANIN), Joëlle ROUBIO (Annick PILLET), Catherine GUARINI WIGNO (à Annick LOUBRY), Christophe GLASSER (à Edmond KUCMA), Emile SERRANO (à Hervé MARTIN), Nathalie HUREL (à Marie-Christine FRANC DE FERRIERE).	
<b>Absent(s) excuse(s):</b>	<b>3</b>
Liliane COGNET, Elso DAGNES, Monica GRASSO.	
<b>Le secretariat est assuré par :</b>	
Mickaël BASQUIN	

<b>DELIBERATION n° :</b>	87-2018
<b>OBJET :</b>	<b>BA 943 – AVENANT N°2 A LA CONVENTION AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (EPF PACA) – APPROBATION.</b>
<b>SÉANCE du :</b>	MERCREDI 20 JUIN 2018
<b>SERVICE EMETTEUR :</b>	DIRECTION GENERALE DES SERVICES
<b>RAPPORTEUR :</b>	Patrick CESARI
<b>PIECE(S) JOINTE(S) :</b>	Avenant2_ConventionEPF_CARF_RoquebruneCapMartin

**SYNTHESE :**

Le Conseil Municipal est appelé à approuver l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA sur le site de la base aérienne 943, quartier Carnolès.

La CARF, la Commune de Roquebrune Cap Martin et l'EPF PACA ont signé une convention d'intervention foncière le 28 janvier 2016.

Par le biais de cette convention, le bloc communal a confié à EPF PACA le portage foncier du site de la Base Aérienne 943 (Capitaine Auber), quartier Carnolès, pour la réalisation d'un programme de construction de 50 271 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum qui se définit comme suit:

- 37 704 m<sup>2</sup> de logements minimum (soit 75% de la surface de plancher total du programme), dont 11 262 m<sup>2</sup> minimum de locatif social (soit 30% de logements en PLAI et PLUS, obligation réglementaire pour les communes carencées au titre de la Loi SRU visée à l'article L111-24 du CU), 13 139 m<sup>2</sup> d'accession maîtrisée et 13 303 m<sup>2</sup> d'accession libre ;
- 8 210 m<sup>2</sup> de multiplex d'activités-commerces-loisirs, regroupant 1 463 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 083 m<sup>2</sup> de commerces et services, ainsi que 3 664 m<sup>2</sup> de résidence hôtelière.

Le 15 juin 2016, un acte de vente a été signé entre l'EPF PACA et l'Etat portant acquisition par l'Etablissement de l'ensemble immobilier de la BA 943 pour un montant de 30 610 450 euros. Conformément aux dispositions de l'article R3211-15 VI du CGPPP, ce montant est assorti d'une décote de 9 183 135 euros avec un taux plafonné à 30%. Ainsi, le coût global de l'acquisition par l'EPF PACA s'élève à 21 427 315 euros s'appliquant au programme de construction de 50 271 m<sup>2</sup> de surface de Plancher.

Des négociations ont eu lieu entre l'Etat, l'EPF PACA et le bloc communal afin de redéfinir le programme de réalisation. Ces négociations ont abouti à un acte modificatif de l'acte de vente du 15 juin 2016 passé entre l'Etat et EPF PACA et dont les principales caractéristiques se déclinent comme suit, étant entendu que ces modifications n'entraîneront aucune incidence sur le prix et le montant de la décote consentie :

- La surface de plancher minimum initiale de 50 271 m<sup>2</sup> est réduite à 41 000 m<sup>2</sup>, avec une marge de plus ou moins 1 % et se décline de la façon suivante :

- 30 750 m<sup>2</sup> de logements minimum (soit 75 % de la surface de plancher totale du programme), dont 11 262 m<sup>2</sup> minimum de locatif social (soit au moins 30% de logements en

PLAI et PLUS, obligation réglementaire pour les communes carencées au titre de la loi SRU, visée à l'article L111-24 du Code de l'Urbanisme), 4 750 m<sup>2</sup> d'accession maîtrisée et 14 738 m<sup>2</sup> d'accession libre ;

- 4 550 m<sup>2</sup> de multiplex d'activités-commerces-loisirs, regroupant 1 450 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 100 m<sup>2</sup> de commerces et services ;

- 5 700 m<sup>2</sup> d'équipements publics avec 1 000 m<sup>2</sup> à usage de salle polyvalente dont centre culturel, 400 m<sup>2</sup> destinés à une école de musique, 300 m<sup>2</sup> réservés aux forces de sécurité et 4 000 m<sup>2</sup> de groupe scolaire et de cantine.

Les caractéristiques techniques du Programme de Logements sont désormais les suivantes :

Nature des constructions	Superficie de plancher minimum en m <sup>2</sup>	% de SDP	Nombre minimum de logements
Logements sociaux de type PLAI (catégorie 1)	3 379	11%	45
Logements sociaux de type PLUS (catégorie 2)	7 883	26%	105
<b>Sous-total logements locatifs sociaux</b>	<b>11 262</b>	<b>37%</b>	<b>150</b>
Logements à coûts maîtrisés	4 750	15%	60
Logements libres	14 738	48%	195
<b>Total logements</b>	<b>30 750</b>	<b>100%</b>	<b>405</b>

Il est en outre précisé dans l'acte modificatif que le prix de cession du bien a été arrêté sur la base de la réalisation par l'EPF PACA d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 50 271 m<sup>2</sup> diminuée de 9 271 m<sup>2</sup>. En cas de changement de ces dispositions dans les trente (30) ans à compter de l'entrée en jouissance, un complément de prix sera dû par l'EPF PACA, pour toute augmentation de m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée au-delà de 41 000 m<sup>2</sup> par l'arrêté de permis de construire effectivement mis en œuvre par EPF PACA ou les acquéreurs successifs.

Ce complément de prix sera égal à 1 200 euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ; ce montant sera alors révisé à la hausse en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

Au regard de tout ce qui précède, le bloc communal et l'EPF prennent acte des dispositions de l'acte modificatif et s'engagent à respecter les obligations en découlant par le

biais d'un avenant n°2 à la convention d'intervention foncière qui les lie, objet de la présente délibération.

**Le Rapporteur propose au Conseil Municipal, après en avoir délibéré, de bien vouloir :**

**APPROUVER** l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA afin de prendre acte des obligations découlant de l'acte modificatif signé entre l'Etat et l'EPF PACA.

Les dispositions de la présente délibération s'appliqueront à la signature dudit acte modificatif entre l'Etat et l'EPF PACA.

**AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte afférent à cette affaire.

<b>Suffrages exprimés :</b>	26	
<b>Votes POUR :</b>	26	
<b>Votes CONTRE :</b>	0	
<b>ABSTENTION(S)</b>	4	Emile SERRANO, Marie-Christine FRANC DE FERRIERE, Hervé MARTIN, Nathalie HUREL

Ainsi fait et délibéré à ROQUEBRUNE CAP MARTIN le 20 juin 2018,

**LE MAIRE,**



*Patrick CESARI,*  
**Vice-Président du Conseil Départemental  
des Alpes Maritimes  
Premier Vice-Président de la Communauté  
de la Riviera Française**