

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20230120-lmc127583-DE-1-1

Date de télétransmission : 26 janvier 2023

Date de réception : 26 janvier 2023

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 20 JANVIER 2023

DELIBERATION N° 13

**ACQUISITION DU DOMAINE DES SOURCES DE LA SIAGNE - COMMUNES
D'ESCRAGNOLLES ET DE SAINT-VALLIER-DE-THIEY**

⌘⌘⌘⌘

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu le décret du 25 mars 2007 régissant les modalités de paiement des acquisitions foncières :

Vu la délibération prise le 29 octobre 2010 par l'assemblée départementale décidant de renoncer à la purge préalable des droits immobiliers lorsqu'ils n'excèdent pas :

- 7 700 € dans le cadre d'acquisitions classiques ;
- 7 600 € dans le cadre d'acquisitions après déclaration d'utilité publique et pour le paiement des indemnités d'expropriation ;

Vu l'acquisition par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), réalisée le 16 décembre 2021, du Domaine des sources de la Siagne situé sur les communes d'Escragnolles et de Saint-Vallier-de-Thiey, pour le prix de 2 900 000 € ;

Considérant que ce domaine, au sein duquel la Siagne prend sa source, présente des qualités environnementales, l'ensemble de la propriété se situant en zone Natura 2000 et

étant inclus dans le périmètre du Réservoir de biodiversité compris dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et dans une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 ;

Considérant l'intérêt environnemental du site, notamment en termes de ressource en eau et de biodiversité qu'il convient de préserver ;

Vu l'avis des domaines en date du 28 mars 2022 ;

Vu le rapport de son président proposant l'acquisition du Domaine des sources de la Siagne sur le territoire des communes d'Escagnolles et de Saint-Vallier-de-Thiey et sa mise à disposition au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse ;

Après avoir recueilli les avis favorables des commissions GREEN Deal, environnement et croissance verte, et Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) de donner un avis favorable à l'acquisition du Domaine des sources de la Siagne de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), pour le prix de 3 035 000 €, incluant les frais de portage de la SAFER à hauteur de 135 000 €, pour une superficie totale de 122 ha 47 a 14 ca, répartie sur le territoire de deux communes à savoir :

- Commune d'Escagnolles

| Section | N° | Surface | | Section | N° | Surface |
|---------|------|-----------------|--|---------|------|-----------------|
| B | 0282 | 81 a 50 ca | | C | 0726 | 5 a 24 ca |
| B | 0283 | 50 a 10 ca | | C | 0727 | 60 a 13 ca |
| B | 0284 | 17 a 20 ca | | C | 0728 | 20 a 65 ca |
| C | 0702 | 3 ha 01 a 60 ca | | C | 0729 | 1 ha 16 a 00 ca |
| C | 0704 | 2 ha 90 a 76 ca | | C | 0730 | 1 ha 11 a 50 ca |
| C | 0705 | 20 a 30 ca | | C | 0731 | 95 a 80 ca |
| C | 0706 | 4 a 40 ca | | C | 0732 | 17 a 80 ca |
| C | 0711 | 36 a 20 ca | | C | 0733 | 3 a 00 ca |
| C | 0712 | 17 a 90 ca | | C | 0735 | 6 a 40 ca |
| C | 0713 | 7 a 00 ca | | C | 0736 | 14 a 75 ca |
| C | 0714 | 17 a 20 ca | | C | 0737 | 9 a 00 ca |
| C | 0715 | 69 a 00 ca | | C | 0739 | 90 ca |
| C | 0716 | 4 a 90 ca | | C | 0741 | 47 ca |
| C | 0717 | 5 a 62 ca | | C | 0743 | 27 ca |
| C | 0718 | 4 a 20 ca | | C | 0745 | 40 ca |
| C | 0719 | 1 ha 07 a 90 ca | | C | 0746 | 72 ca |
| C | 0720 | 1 a 54 ca | | C | 0747 | 25 a 70 ca |
| C | 0721 | 96 ca | | C | 0748 | 1 ha 42 a 40 ca |

| | | | | | | |
|-----------------------|------|-------------------------|--|---|------|------------|
| C | 0722 | 4 a 20 ca | | C | 0937 | 5 ca |
| C | 0723 | 8 a 25 ca | | C | 0982 | 25 a 38 ca |
| C | 0724 | 1 a 30 ca | | C | 0983 | 59 ca |
| <i>Surface totale</i> | | <i>17 ha 09 a 18 ca</i> | | | | |

- Commune de Saint-Vallier-de-Thiery

| Section | N° | Surface | | Section | N° | Surface |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--|---------|------|------------------|
| B | 0168 | 32 ha 38 a 40 ca | | F | 0246 | 1 a 60 ca |
| F | 0243 | 31 ha 44 a 00 ca | | F | 0526 | 41 ha 31 a 76 ca |
| F | 0244 (BND, lot n°1) | 22 a 20 ca | | | | |
| <i>Surface totale</i> | | <i>105 ha 37 a 96 ca</i> | | | | |

2°) de préciser que la vente est réalisée aux conditions suivantes :

- pendant une durée de 25 ans à compter de la date de l'acte de vente, les biens objet des présentes ne pourront être cédés, morcelés ou lotis qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER ;
- le Département, ou l'exploitant agréé par la SAFER auquel il mettra à disposition les biens, s'engage à conserver la qualité environnementale des biens pendant un délai de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente, étant précisé que pendant la durée du bail les biens ne pourront être donnés à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER ;
- une promesse unilatérale d'achat interviendra préalablement à la cession ;
- en cas d'aliénation à titre onéreux des parcelles concernées, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence pendant la durée du cahier des charges soit 25 ans ; indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée ;

3°) d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférents ;

4°) d'approuver, après agrément de la SAFER, la mise à disposition à titre gratuit, pour une durée de 5 ans, de l'ensemble de ce domaine, terrains et bâtis, au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse ;

5°) de préciser qu'en contrepartie de cette gratuité, la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse aura sur les biens mis à disposition l'ensemble des droits et obligations du propriétaire tels que précisés dans le projet de convention joint en annexe, avec l'engagement de maintenir la qualité environnementale du site tel que cela est imposé par la SAFER ;

6°) d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département,

ladite convention de mise à disposition, pour une durée de 5 ans à compter de sa signature ;

- 7°) de prélever les crédits nécessaires sur le programme « Plan environnemental GREEN Deal » du budget départemental ;
- 8°) de prendre acte que Mme PAGANIN et MM. LOMBARDO et VIAUD se déportent.

Signé

Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental



D É P A R T E M E N T D E S A L P E S - M A R I T I M E S

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE :

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par le Président du Conseil Départemental, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour, B.P. 3007, 06201 Nice cedex 3, en vertu d'une délibération de l'assemblée départementale ..

d'une part,

ET :

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, représentée par son Président, domicilié es qualité 57, avenue Pierre Sémard 06130 GRASSE, en vertu d'une délibération en date du

d'autre part.

Il est exposé ce qui suit :

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) a été notifiée le 16 juillet 2021 de la vente du Domaine des sources de la Siagne par la société KILDEVAND EJENDOM APS et a voulu préempter partiellement la propriété en détaillant sa motivation de la façon suivante :

« Le bien à la vente, d'une superficie de 122 ha 47 a 14 ca, est situé sur les communes de Escragnolles et de Saint-Vallier-de-Thiey, au niveau des sources de la Siagne et comprend divers bâtis.

Les terrains non bâtis sont majoritairement en nature de bois et de landes, les surfaces à proximité des bâtis correspondent à des restanques en nature de pré.

Sur la partie située sur la commune de Saint-Vallier-de-Thiey, les parcelles sont classées en zone Naturelle (Npr) du Plan Local d'Urbanisme, en partie, en Espace Boisé Classé ainsi qu'en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF).

Les terrains situés sur la commune d'Escragnolles sont en zone Naturelle (N et Npr) du Plan Local d'Urbanisme, également en partie Espace Boisé Classé.

L'ensemble de la propriété se situe en zone Natura 2000 et est inclus dans le périmètre du Réservoir de biodiversité compris dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2.

Le fleuve Siagne prend sa source sur cette propriété depuis ce secteur, les deux sources majeures du fleuve étant présentes sur la propriété.

L'intervention de la SAFER dans le cadre de la mise en œuvre de son droit de préemption partielle, conformément aux dispositions de l'article L 143-1 -1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, permettrait de protéger d'une part un haut lieu pour la biodiversité en préservant les surfaces boisées et en landes, intégrées dans des zonages de protection écologique.

Et d'autre part, d'assurer la protection des sources de la Siagne et des prises d'eau du « Rousset » (alimentant une centrale hydroélectrique), faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de « Saint-Jean » (alimentant en eau potable la ville de Saint-Vallier-de-Thiey) pour laquelle une DUP est en cours.

Ainsi, la préemption partielle ne porterait que sur une surface estimée à environ 119 ha 35 a 59 ca comprenant l'ensemble des surfaces à l'exception des parcelles supportant les bâtis d'habitation et les terrains d'aisance aux alentours immédiats de ces bâtis.

D'ores et déjà la SAFER a connaissance de l'intérêt majeur de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse pour la maîtrise de ce foncier au titre de sa préservation environnementale et de la protection des sources du fleuve côtier et de la ressource pour la population ».

La société venderesse a refusé cette préemption partielle et a exigé de la SAFER qu'elle acquière la totalité, ce qu'elle a accepté compte tenu de la qualité de cette propriété.

La SAFER a donc acquis le Domaine des sources de la Siagne situé sur les communes de Saint-Vallier-de-Thiéy et d'Escragnolles, d'une superficie de 122 ha 47 a 14 ca, le 16 décembre 2021, pour le prix 2 900 000 €.

Ce site présente un intérêt environnemental extraordinaire, notamment en termes de ressource en eau et de biodiversité, qu'il convient de préserver et c'est à ce titre que le département a décidé de l'acquérir pour le même prix que celui payé par la SAFER, à savoir 2 900 000 €, augmenté des frais de portage de celle-ci soit 135 000 €, le tout représentant un total de 3 035 000 €, conformément à l'évaluation des domaines en date du 28 mars 2022, puis de le mettre à disposition de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse lors de l'assemblée départementale qui s'est tenue le 20 janvier 2023 après agrément de la SAFER.

Il est convenu :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de mettre à disposition de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse les biens ci-dessous désignés formant le Domaine des sources de la Siagne :

Commune : ESCRAGNOLLES

| Section | N° | Surface | | Section | N° | Surface |
|-----------------------|------|-------------------------|--|---------|------|-----------------|
| B | 0282 | 81 a 50 ca | | C | 0726 | 5 a 24 ca |
| B | 0283 | 50 a 10 ca | | C | 0727 | 60 a 13 ca |
| B | 0284 | 17 a 20 ca | | C | 0728 | 20 a 65 ca |
| C | 0702 | 3 ha 01 a 60 ca | | C | 0729 | 1 ha 16 a 00 ca |
| C | 0704 | 2 ha 90 a 76 ca | | C | 0730 | 1 ha 11 a 50 ca |
| C | 0705 | 20 a 30 ca | | C | 0731 | 95 a 80 ca |
| C | 0706 | 4 a 40 ca | | C | 0732 | 17 a 80 ca |
| C | 0711 | 36 a 20 ca | | C | 0733 | 3 a 00 ca |
| C | 0712 | 17 a 90 ca | | C | 0735 | 6 a 40 ca |
| C | 0713 | 7 a 00 ca | | C | 0736 | 14 a 75 ca |
| C | 0714 | 17 a 20 ca | | C | 0737 | 9 a 00 ca |
| C | 0715 | 69 a 00 ca | | C | 0739 | 90 ca |
| C | 0716 | 4 a 90 ca | | C | 0741 | 47 ca |
| C | 0717 | 5 a 62 ca | | C | 0743 | 27 ca |
| C | 0718 | 4 a 20 ca | | C | 0745 | 40 ca |
| C | 0719 | 1 ha 07 a 90 ca | | C | 0746 | 72 ca |
| C | 0720 | 1 a 54 ca | | C | 0747 | 25 a 70 ca |
| C | 0721 | 96 ca | | C | 0748 | 1 ha 42 a 40 ca |
| C | 0722 | 4 a 20 ca | | C | 0937 | 5 ca |
| C | 0723 | 8 a 25 ca | | C | 0982 | 25 a 38 ca |
| C | 0724 | 1 a 30 ca | | C | 0983 | 59 ca |
| <i>Surface totale</i> | | <i>17 ha 09 a 18 ca</i> | | | | |

Commune : SAINT-VALLIER-DE-THIEY

| Section | N° | Surface | | Section | N° | Surface |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|--|---------|------|------------------|
| B | 0168 | 32 ha 38 a 40 ca | | F | 0246 | 1 a 60 ca |
| F | 0243 | 31 ha 44 a 00 ca | | F | 0526 | 41 ha 31 a 76 ca |
| F | 0244 (BND, lot n°1) | 22 a 20 ca | | | | |
| <i>Surface totale</i> | | <i>105 ha 37 a 96 ca</i> | | | | |

Ce domaine inclut les bâtiments suivants :

- Une grande bastide ancienne dénommée "Le Castel des Sources", composée d'une grande salle avec mezzanine, quatre chambres de maître avec salles de bains et water-closets, trois chambres de personnel, cuisine ancienne, lingerie, laverie, bureau, atelier, chaufferie, et diverses dépendances, le tout d'une superficie de 870 mètres carrés environ.

- Une bastide dénommée "Bastidon Saint Martin", composée d'une grande salle, d'une cuisine, chambre de maître avec salle de bains et water-closet indépendant, garage, le tout d'une superficie de 120 mètres carrés environ.
- Une bastide dénommée "Bastide du Régisseur" d'une superficie de 100 mètres carrés environ, comprenant trois bâtiments : un logement de gardiens, un chenil, une petite écurie pour poneys.
- Un bastidon dénommé "La Bergerie du Rocher", composé d'une grande salle, une salle de gymnastique, grandes toilettes, le tout d'une superficie de 80 mètres carrés environ.
- Une maison dénommée "La Maison des Tilleuls", élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, d'une superficie de 200 mètres carrés environ, composée de : au rez-de-chaussée : une entrée, cuisine, salle à manger, living avec cheminée, mezzanine au-dessus du living, une grande chambre, une salle de bains, water-closet indépendant, dressing, cabinet de toilette avec douche, pièce de rangement avec chaudière, à l'étage : une grande chambre, une chambre d'amis avec placards.
- Une petite construction dénommée "La Bastide des Pêcheurs", comprenant une grande salle pouvant servir de studio, un grand cabinet de toilette, une grande cuisine, une chaufferie, d'une superficie de 40 mètres carrés environ.
- Une grande maison dénommée "La Maison de Peyrine", comprenant une entrée, une grande salle de séjour, une cuisine, un grand cabinet de toilette, quatre chambres individuelles, trois chambres doubles, une chaufferie, d'une superficie de 165 mètres carrés environ.
- Une grange à fourrage dénommée "La Grange de Nans", permettant de garer environ une dizaine de véhicules automobiles et d'engins agricoles, d'une superficie de 115 mètres carrés environ.
- Et des ruines anciennes dénommées "Le Vieux Moulin des Cascades" et " la Bergerie".

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente mise à disposition est consentie pour une durée de 5 ans, à compter de sa date de signature.

A l'issue de ces 5 années, la convention sera renouvelée par reconduction expresse à la demande de l'une ou l'autre des parties 3 mois avant le terme de la présente convention.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé réception, en respectant un préavis de 6 mois.

ARTICLE 3 - REDEVANCE

La présente mise à disposition est consentie à titre gratuit en contrepartie de la prise en charge par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse des droits et obligations du propriétaire tel que définis ci-après.

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse prendra le bien dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Département pour quelque cause que ce soit.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par les usages mais également toutes les grosses réparations, ainsi que les travaux de mises aux normes, actuels ou futurs et toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 du code civil

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne, la salubrité, la sécurité des biens et des personnes, l'exploitation, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Département ne puisse ni être inquiété, ni recherché.

De plus, de par son statut d'exploitant du bien, il fera effectuer, si nécessaire, sur les biens mis à sa disposition, tous les contrôles techniques imposés par la législation selon les périodicités prévues par les textes législatifs et réglementaires.

Il tiendra à la disposition du bailleur ces documents.

Il fera son affaire du gardiennage et de la surveillance du site, le Département ne pouvant en aucun cas et à aucun titre voir sa responsabilité engagée pour des vols ou des dégradations dont l'occupant pourrait être la victime sur le site.

Il sera responsable tant vis-à-vis du Département que vis-à-vis des tiers, de la bonne gestion des biens décrits à l'article 1. Il laissera le site en bon état, sans souffrir qu'il y soit commis des dégradations ou détériorations, à peine d'en être considéré comme responsable.

Il laissera le Département visiter le site ou le faire visiter chaque fois que ce dernier le jugera nécessaire afin de contrôler le respect, par le preneur, des obligations découlant de la convention. Il préviendra par ailleurs le Département de toute dégradation constatée dans les lieux loués.

Il occupera le terrain loué en bon père de famille et ne devra rien faire qui puisse incommoder les voisins. Il veillera à la propreté constante du site et de ses abords immédiats.

Les abonnements et consommations de fluides (électricité, eau, etc.) sont à la charge du preneur ainsi que les éventuels impôts et taxes de toutes natures pouvant affecter le bien indiqué.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, il assumera les charges d'entretien et de maintenance des biens mis à disposition et de leurs équipements.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse s'engage à conserver la qualité environnementale des biens

ARTICLE 5 - SOUS-LOCATION

La présente convention étant conclue intuitu personae, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni sous-louer, ni laisser les lieux à des personnes étrangères à la présente convention sauf accord exprès du Département.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse s'assurera pour les activités qu'elle exerce sur le site et sa responsabilité civile. Elle paiera les primes ou cotisations de son assurance de façon que le Département ne puisse en aucun cas être inquiété et il transmettra impérativement au Département une attestation d'assurance.

ARTICLE 7 - RESOLUTION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention ou infraction à la réglementation applicable à l'activité exercée dans les lieux et pour tout motif d'intérêt général, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par le Département, sans indemnité à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception valant mise en demeure.

Fait à Nice, en deux exemplaires, le

Le Département des Alpes-Maritimes

La Communauté d'Agglomération du Pays de
Grasse