

AR PREFECTURE

006-210601597-20150701-01_01_07_2015-DE
Reçu le 02/07/2015

Acte rendu exécutoire après dépôt

En préfecture du
Et publication en mairie du



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES ARRONDISSEMENT DE NICE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1^{er} JUILLET 2015 À 18H00

L'an deux mille quinze, le premier juillet, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-quatre juin, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Christophe TROJANI, Maire

- **Étaient Présents :** Monsieur André BEZZINA, Madame Catherine BARRAJA, Madame Joëlle BRAVETTI, Monsieur Jean-Paul GEAY, Madame Pasquale HATTEMBERG, Monsieur Jean-Louis ZAMBERNARDI Madame Juliana CHICHMANIAN, Monsieur Jean-Louis BAUCHET, Madame Anne RAINAUD, Monsieur André BIANCHERI, Madame Monique LAUGIER, Monsieur Joseph COSENTINO, Madame Christiane FROUTE, Monsieur Robert BOJANOVICH, Monsieur Régis BELLI, Madame Claudine KHOKHLOV, Monsieur Jean-François GIAUME, Madame Isabelle PALAZZOLI, Monsieur Florian VIALLA, Madame Gisèle AMEDEO, Monsieur Jean-Pierre MANGIAPAN, Madame Christine PETRUCCELLI, Madame Patricia DEGUS, Monsieur Richard CONTE,

Absents avec procurations :

- Madame Marie ADAMO-BRONSONE donne procuration à Monsieur le Maire
- Monsieur Bernard REBUFFEL donne procuration à Madame Catherine BARRAJA
- Monsieur Cédric CIRASA donne procuration à Monsieur Richard CONTE
- Madame Marie-Paule ZANOTTI donne procuration à Madame Patricia DEGUS

Monsieur Florian VIALLA est élu secrétaire de séance

1/ OBJET : CESSIION DU TERRAIN DE GAZ DE FRANCE APPARTENANT À LA COMMUNE – REGLEMENT DE LA CONSULTATION DES CANDIDATS

Monsieur le Maire expose à ses collègues

Préoccupée par les pertes démographiques régulières que subit la commune depuis 20 ans, la Municipalité de Villefranche-sur-Mer a décidé de mettre en œuvre un projet de développement économique créateur d'emplois permanents. Ce projet vise à renforcer l'économie locale en élargissant la capacité hôtelière de la ville et en créant des équipements structurants favorisant le développement de l'activité touristique, notamment en moyenne et basse saison.

AR PREFECTURE

006-210601597-20150701-01_01_07_2015-DE
Reçu le 02/07/2015

La commune veut saisir cette occasion pour réhabiliter l'actuelle friche industrielle de Gaz de France sur la parcelle AR320, dont elle est propriétaire et qui est voisine du Gymnase communal. Celui-ci fait l'objet par ailleurs d'une opération de réhabilitation coordonnée avec le présent projet.

La commune souhaite mener une opération exemplaire de renouvellement urbain d'un site particulièrement sensible, proche du centre ville, admirablement situé face à la rade de Villefranche, jouxtant la Citadelle Saint-Elme classée Monument Historique d'intérêt national et surplombant le Port Royal de la Darse dont les installations sont inscrites à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

La commune a décidé de céder le Terrain de Gaz de France à un opérateur privé, après mise en concurrence, et sous réserve d'y construire un Complexe de Thalassothérapie.

1/ Le projet et les objectifs de la commune :

Les objectifs visés par la commune et approuvés par la Métropole NCA sur ce site stratégique pour le développement de la commune s'inscrivent rigoureusement dans les différentes orientations du PADD de Villefranche.

La commune veut imposer au futur acheteur la réalisation d'un Centre de Thalassothérapie répondant aux critères de la Norme expérimentale AFNOR XP X50-844 du 17 décembre 2014, relié à un hôtel de tourisme. Compte tenu des objectifs de développement économique qu'elle poursuit, la commune vise une capacité potentielle d'accueil de 150 curistes/jour pour le Centre et d'environ 100 chambres pour l'hôtel.

L'opérateur devra également réaliser un programme libre de parkings correspondant aux besoins de l'exploitation de cet ensemble et respectant le nombre minimum de places imposé par l'article UM12 du règlement du PLU (de l'ordre de 130 places selon l'étude de faisabilité réalisée par la commune). S'ajoutera à ce programme privé un parc de 50 places publiques au minimum que la commune s'engagera à racheter en Etat Futur d'Achèvement pour améliorer le stationnement des véhicules de la Darse.

Selon sa définition officielle AFNOR, un Centre de Thalassothérapie offre des prestations permettant « *l'utilisation combinée, sous surveillance médicale, dans un but préventif et curatif, des bienfaits du milieu marin qui comprend le climat marin, l'eau de mer, les boues marines, les algues, les sables et autres substances extraites de la mer* ».

Le destin de Villefranche, depuis l'an 1295, est lié à la mer. Notre projet de Thalassothérapie s'inscrit dans la vocation maritime millénaire de Villefranche.

Il est en harmonie parfaite avec le nom et l'histoire de notre cité médiévale, avec l'image prestigieuse de la rade, la richesse de notre patrimoine maritime bâti et la renommée internationale de l'Observatoire Océanologique de Villefranche. Il devra s'insérer parfaitement dans ce site exceptionnel, à la fois par sa volumétrie et par son architecture.

Ce projet, selon l'enquête du cabinet *In Extenso* sur les performances de la Thalassothérapie en 2014, calculées sur 25 des 40 établissements français agréés par le Syndicat « France Thalasso », développera une activité économique 12 mois sur 12. Elle équilibrera opportunément notre activité touristique traditionnelle concentrée pour l'essentiel sur la période estivale : les pics annuels d'activité de la Thalassothérapie en France se situent en effet au printemps (en mars, avril, mai) et en automne (en septembre, octobre, novembre). On note que le futur Centre bénéficiera du bassin de clientèle exceptionnel de l'agglomération niçoise (400 000 habitants).

Les Statistiques de 2014 indiquent également qu'un Centre « moyen » en France emploie 42 personnes, auxquelles s'ajoutent les salariés de la partie hôtelière, dont le nombre est directement lié à la catégorie d'étoiles de l'hôtel. Au total, ce projet de Complexe de Thalassothérapie peut raisonnablement créer à Villefranche entre 75 et 130 emplois environ, selon le nombre d'étoiles de l'hôtel.

La majorité de ces emplois étant des emplois qualifiés, la municipalité prévoit d'organiser au 2^o semestre 2016, avec la participation de l'opérateur retenu et des services de Pôle Emploi, une opération d'information et d'orientation sur les formations qualifiantes adaptées au projet, pour que ces emplois reviennent en priorité aux Villefranchois. Cette disposition figurera explicitement au Cahier des Charges de l'opération.

Un résumé des chiffres clés de la thalassothérapie en France était joint en annexe de la note de synthèse.

Le dossier complet de statistiques sur les performances de la Thalassothérapie présenté par le Syndicat National Professionnel de la Thalassothérapie « France Thalasso » est consultable en Mairie.

2/ La modification nécessaire du PLU préalablement à cette opération :

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a sensiblement modifié les règles de définition de la constructibilité des terrains. La municipalité a donc aussitôt engagé en liaison avec les services de l'Etat et de la Métropole une nouvelle définition des règles de construction, principalement sur les secteurs concernés UC, UD et UE des zones collinaires de Villefranche.

Le terrain d'assiette du projet de Thalassothérapie étant situé en zone UM du PLU approuvé le 29 mars 2013, la commune a pris soin d'inclure au dossier de modification de ce PLU la redéfinition de ce secteur. Le règlement actuel ne permet pas en effet la réalisation du projet, en raison notamment de notre décision de rénover le gymnase.

A cet effet, pour pouvoir préparer et conduire le projet global d'aménagement du centre ville, la zone UM a été scindée en deux secteurs UMa (Narvik) et UMb (Octroi). Seul le secteur Narvik fait l'objet d'une modification : un secteur gabaritaire spécifique y a été défini et conçu comme l'enveloppe maximale dans laquelle devront s'inscrire les futures constructions. Les espaces verts et libres couvriront à minima 25% du site. Les vues sur mer des habitations voisines et depuis le belvédère du stade seront rigoureusement respectées.

Dans la zone UMb (Octroi), les anciennes règles du PLU approuvé le 29 mars 2013 ont été conservées en l'état dans la perspective d'un aménagement futur, complémentaire de la zone UMa.

La cité ne pouvant en aucun cas supporter l'impact de deux chantiers de travaux considérables et simultanés, il a été décidé de n'engager dans un premier temps que l'aménagement du seul secteur UMa.

Par ailleurs, le surcroît de circulation urbaine généré par ce projet doit être pris en compte. C'est pourquoi la Métropole a été saisie pour que soit engagée dès que possible une étude générale sur la circulation dans Villefranche débouchant à court terme sur la définition et la programmation des aménagements et équipements nécessaires du Carrefour de l'Octroi et de l'avenue Général de Gaulle, en vue d'assurer une desserte convenable du futur Complexe de Thalassothérapie.

Le projet de modification du PLU, qui vient d'être soumis à Enquête Publique du 18 mai au 18 juin 2015, est consultable en mairie et sur le site Internet de la commune.

Ce projet sera modifié pour tenir compte des divers avis et observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur. Son approbation fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal préalablement à celle de la Métropole NCA en septembre 2015.

3/ Le prix de vente du terrain et sa dépollution:

Le bien foncier communal est constitué de la parcelle AR320 d'une contenance de 4 590m².

Ce terrain est encombré de divers bâtiments destinés à la démolition et le sol est en partie pollué.

Le devis actualisé 2015 du coût de cette dépollution, que nous avons commandé à la Société ERG Développement, fait apparaître une fourchette de prix de 440 000 à 870 000 € HT. Bien entendu, la dépollution proprement dite ne peut être exécutée que par l'opérateur lui-même lorsqu'il entreprendra les travaux de décaissements et de terrassements.

Afin d'encadrer ces coûts et limiter au mieux la perte financière pour la commune, nous avons arrêté un coût de référence de 500 000€ HT, qui a été décompté par le Service des Domaines de son estimation du prix de vente du terrain. Il sera prescrit au cahier des charges que l'acheteur sera tenu de présenter les factures justificatives des coûts réels de l'opération dépollution, sachant que :

- si ces coûts sont inférieurs à 500 000€, l'acheteur sera tenu de rembourser la différence à la commune,
- si ces coûts sont supérieurs à 500 000€, l'acheteur fera son affaire des dépenses supplémentaires.

AR PREFECTURE

006-210601597-20150701-01_01_07_2015-DE
Reçu le 02/07/2015

Enfin, la commune veut également pouvoir orienter le choix du Jury principalement sur la qualité des offres et le respect des objectifs fixés par la commune. Elle veut aussi permettre à l'opérateur thalassothérapie de jouer un rôle déterminant dans la conception et la conduite de l'opération, plutôt que de laisser le rôle de leader au promoteur immobilier.

C'est pourquoi la commune a décidé de mettre à prix le terrain à partir de l'évaluation du Service de France Domaine, soit 15 000 000 € (valeur tenant compte d'un coût de dépollution estimé à 500 000€), sachant que le critère « offre financière » comptera pour 20% dans les critères de sélection du lauréat, l'offre technique, architecturale, environnementale et son adéquation aux objectifs de la commune comptant pour 80%.

L'estimation de France Domaine en date du 12 Juin 2015 était jointe en annexe de la note de synthèse.

Le rapport d'ERG Environnement en date du 12 mai 2015 sera joint au Cahier des Charges de la cession du terrain. Il est d'ores et déjà consultable en Mairie.

4/ Le Règlement organisant la consultation :

En application de l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a décidé d'organiser une consultation lui permettant de signer un acte de vente de son terrain avec un groupement d'opérateurs sélectionné par elle après mise en concurrence : l'acte de vente sera signé sous condition de réaliser un Centre de Thalassothérapie relié à un hôtel de Tourisme et accompagné d'un programme de parkings souterrains privés et publics. Les caractéristiques essentielles de cette vente sont déclinées dans le dossier de consultation qui est composé :

- du Règlement de consultation,
- du Cahier des Charges de la cession du terrain,
- de l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques contenues dans les annexes de ces documents.

Compte tenu de la spécificité technique du projet et de sa complexité, la commune entend conduire cette consultation en faisant appel en tant que de besoin à des modalités de dialogue avec tous les candidats, modalités qui sont strictement définies et encadrées par le Règlement de consultation.

Cette consultation se déroulera en deux phases :

PHASE 1 : Un Avis d'Appel Public à Candidatures sera diffusé par Annonces de Presse. Les candidats intéressés devront remettre en Mairie leur dossier de candidature à échéance de deux mois, au plus tard le 1^o octobre 2015. Ils seront constitués en groupement d'opérateurs, dont le mandataire sera obligatoirement l'exploitant de Thalassothérapie.

La sélection des candidats admis à concourir, au nombre de trois au maximum, sera opérée par le Jury de concours de cette opération, constitué par Arrêté du Maire : il sera composé de la Commission d'Appel d'Offres communale (dont un architecte) complétée de 5

AR PREFECTURE

006-210601597-20150701-01_01_07_2015-DE
Reçu le 02/07/2015

~~personnalités qualifiées indépendantes~~, tous ayant voix délibérative. Ils statueront sur la base du rapport d'analyse d'une Commission Technique également constituée par Arrêté du Maire.

Préférence sera donnée aux candidats faisant valoir les meilleures références de réalisation et d'exploitation d'un ou plusieurs Centres de Thalassothérapie agréés par le Syndicat National Professionnel de la Thalassothérapie « France Thalasso » (ou, pour les candidats étrangers, par une institution équivalente).

Le Conseil municipal sera appelé à approuver le choix de ces 3 candidats avant de lancer la deuxième phase.

PHASE 2 : Appel à Projet : les candidats admis à concourir seront appelés par Lettre Recommandée à déposer leur offre dans un délai de 5 mois, soit au plus tard en avril 2016. Le contenu et la forme de l'offre sont définis au Dossier de consultation.

Le classement des opérateurs reviendra au Jury de concours, qui délibèrera sur la base du rapport d'analyse des offres remis par la Commission Technique. Les candidats seront appelés à présenter et à défendre leur projet devant ce Jury, avec présentation d'une maquette, dans les conditions de stricte égalité définies au Règlement de consultation.

Les critères de sélection seront choisis dans la proportion de 35% pour la qualité de la programmation, l'adéquation aux objectifs poursuivis par la commune, pour la qualité de l'animation et de l'exploitation du site ; 35% pour la qualité architecturale, environnementale et d'insertion dans le site, 20% pour l'offre de prix, 10% pour l'appréciation de la performance du planning.

Il reviendra au Conseil Municipal de valider le classement et le choix du lauréat proposé par le Jury.

Le Règlement de Consultation et l'Avis d'Appel Public à Candidature étaient joints en annexe de la note de synthèse

5/ Le Cahier des Charges de la cession du terrain :

Ce document, dont la rédaction est en voie d'achèvement, décrit en détail les prescriptions techniques, urbanistiques et administratives imposées aux candidats sélectionnés et les choix qui leur sont proposés, principalement dans les domaines suivants :

- Les règles urbanistiques imposées par le règlement du secteur UMa du PLU, sur la base de la modification du PLU en cours d'approbation,
- Les exigences techniques,
- Les prescriptions architecturales et environnementales, définies en liaison étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- Les annexes techniques indispensables aux candidats pour la conception du projet,
- Les contraintes de la dépollution des sols,

AR PREFECTURE

006-210601597-20150701-01_01_07_2015-DE
Reçu le 02/07/2015

- ~~Les choix techniques possibles~~ et les contraintes imposées pour la mise en œuvre des pompages et rejets d'eau de mer, en particulier dans le cadre d'un partenariat avec l'Observatoire Océanologique de Villefranche,
- La participation obligatoire du lauréat à l'opération organisée par la commune avec Pôle Emploi sur le bassin d'emploi de Villefranche.

Ce Cahier des Charges de la Cession, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal lors d'une prochaine séance.

En conséquence, il leur demande :

- d'approuver le projet d'implantation sur le Terrain de GDF d'un Centre de Thalassothérapie relié à un hôtel de tourisme et d'un programme de parkings tels que décrits précédemment,
- d'approuver le principe de la mise en vente du terrain constitué de la parcelle AR320 à partir de l'estimation de France Domaine et dans les conditions définies ci-dessus,
- d'approuver le principe de l'acquisition par la commune de 50 places de parking au minimum, vendues en Etat Futur d'Achèvement,
- de valider l'Avis d'Appel à candidature de la 1^o phase, et le Règlement de la 2^o phase de cette consultation,
- de l'autoriser à engager la 1^o phase de la consultation.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré à 25 pour et 4 abstentions (Monsieur Jean-Pierre MANGIAPAN, Madame Christine PETRUCCELLI, Monsieur Cédric CIRASA, Madame Marie-Paule ZANOTTI)

ADOpte



Le Maire,

Pr. Christophe TROJANI

La présente délibération est susceptible d'être contestée dans un délai de deux mois à compter de sa date d'exécution :

- soit en exerçant un recours administratif (gracieux ou hiérarchique)
- soit en exerçant un recours contentieux devant les juridictions administratives