



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES ARRONDISSEMENT DE NICE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 AVRIL 2017 À 18H00

L'an deux mille dix-sept, le 5 avril, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le trente mars, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Christophe TROJANI, Maire.

Conseillers
Municipaux en
exercice : 29

Présents : 26

Votants : 28

Étaient Présents : Monsieur André BEZZINA, Madame Catherine BARRAJA, Madame Joëlle BRAVETTI, 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, Madame Marie ADAMO-BRONSONE, Monsieur Régis BELLI, Madame Claudine KHOKLOV, Monsieur Jean-François GIAUME, Madame Isabelle PALAZZOLI, Monsieur Florian VIALLA, Madame Gisèle AMEDEO, Monsieur Bernard REBUFFEL, Monsieur Jean-Pierre MANGIAPAN, Madame Christine PETRUCCELLI, Monsieur Cédric CIRASA, Monsieur Richard CONTE, Madame Marie-Paule ZANOTTI

Absents avec procuration :

Monsieur Robert BOJANOVICH donne procuration à Madame Juliana CHICHMANIAN
Madame Patricia DEGUS donne procuration à Madame Catherine BARRAJA.

Absent excusé :

Monsieur Jean-Paul GEAY

Monsieur Florian VIALLA est élu secrétaire de séance

2/ OBJET : APPEL À PROJET EN VUE DE LA RÉALISATION D'UN CENTRE DE THALASSOTHÉRAPIE, D'UN HÔTEL ET DE PARKINGS : CHOIX DU LAURÉAT À L'ISSUE DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCURRENCE, APPROBATION DU PROJET, DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE DU TERRAIN COMMUNAL ET DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE 50 PARKINGS. AUTORISATION DE SIGNATURE DES ACTES.

Monsieur le Maire, expose :

Le projet de complexe de thalassothérapie initié par délibération du 1^{er} juillet 2015 vise avant tout à renforcer l'économie locale, en élargissant la capacité hôtelière de la ville et en créant une activité nouvelle fortement créatrice d'emplois. La commune veut également réhabiliter l'actuelle friche

industrielle de Gaz de France par une opération exemplaire de requalification d'un site sensible, admirablement situé en bordure de la Citadelle, face à la rade et proche du centre-ville.

Première phase de la consultation :

Par délibération du 4 novembre 2015 reçue en Préfecture le 9 novembre et publiée à la même date, le conseil municipal a décidé :

- de suivre la proposition du jury et de sélectionner pour la 2^o phase de la consultation les groupements d'opérateurs DEEP NATURE, RELAIS THALASSO et ACCOR HOTELS.
- d'approuver le Règlement de Consultation définitif organisant la mise en concurrence de ces trois candidats,
- d'approuver le Cahier des Charges de la Cession du terrain,
- d'autoriser le maire à engager la phase d'Appel d'Offres, restreint aux trois opérateurs sélectionnés.

Deuxième phase de la consultation :

Les trois groupements autorisés à concourir ont disposé de plus de cinq mois pour préparer et déposer leur offre avant la date limite fixée au règlement de consultation au 8 avril 2016 à 12H00.

Durant cette période, les opérateurs ont bénéficié d'un dialogue constant avec la commune dans des conditions strictement égalitaires encadrées par l'article 3.2 du Règlement de consultation, notamment lors d'une visite guidée sur le terrain le jeudi 10 décembre 2015, suivie d'une réunion collective en mairie où chaque groupement a pu poser les questions de son choix et recevoir les réponses en présence de l'ensemble des concurrents. Le Compte rendu de cette réunion a été adressé à chacun d'entre eux.

Deux offres ont été déposées le 8 avril 2016 par les groupements: DEEP NATURE et RELAIS THALASSO, après désistement d'ACCOR HOTELS par lettre recommandée datée du 7 avril 2016.

La Commission d'Appel d'Offres réunie le 11 Avril a procédé à l'ouverture des plis et les deux offres ont été analysées par la Commission technique constituée par l'Arrêté Municipal N° 7057 du 24-08-2015.

Sur la base du rapport établi par la commission technique le jury de concours constitué par Arrêté Municipal N° 7069 du 31-08-2015 s'est réuni le 16 juin 2016 et a classé :

- en N° 1 RELAIS THALASSO, avec la note de 6.69 sur 10,
- en N°2, DEEP NATURE, avec la note de 5.64 sur 10.

Le jury a formulé des recommandations pour chacun des candidats afin qu'elles puissent être prises en compte lors de la phase suivante de la consultation. Les candidats ont été informés du classement par courrier du maire du 20 juin 2016.

Troisième phase de la consultation : la mise au point du projet

Par délibération du 15 juin 2016, enregistrée à la Préfecture le 23 juin 2016 et publiée le 24 juin, le Conseil municipal a autorisé le maire à engager et poursuivre la négociation avec les candidats dans la phase suivante de mise au point du contrat et l'a autorisé à être accompagné durant cette phase par tout fonctionnaire ou toute personne compétente de son choix.

Dans le strict respect de l'Article 4-2, §6 du Règlement de consultation, cette mise au point a concerné tous les aspects du projet : aspects techniques, fonctionnels, financiers, juridiques et administratifs, et s'est déroulée dans les conditions suivantes :

1/ Aspects techniques, fonctionnels, administratifs et juridiques :

Ils ont été discutés au cours de 5 réunions du groupement en mairie présidées par le maire entouré de son groupe de projet les 23 juin, 21 juillet, 1^o septembre, 23 novembre et 13 décembre 2016. Elles ont permis d'améliorer le contenu et les fonctionnalités du projet, de l'adapter à l'évolution des procédures administratives et de répondre aux incertitudes en matière de règles d'urbanisme.

2/ Aspects techniques et recommandations du jury :

Précédée d'un entretien de cadrage le 4 août 2016 entre le maire et l'Architecte des Bâtiments de France chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, la mise au point a donné lieu à trois discussions directes entre l'ABF et l'Agence d'Architecture Anthony BECHU, membre du Groupement Relais Thalasso, les 8 septembre, 10 octobre et 14 novembre 2016.

Ces discussions ont porté sur la nécessaire conciliation entre les contraintes architecturales et les impératifs techniques et fonctionnels. Elles ont abouti à la mise au point du cahier A3 daté du 14-11-2016 qui décrit le projet définitif.

3/ Aspects financiers :

Ils ont été traités par échanges du Maire avec le Mandataire du groupement, Mr. Jean-Pascal PHELIPPEAU, Président Directeur général de Relais Thalasso.

Cette phase de mise au point du contrat s'est conclue par l'envoi par le mandataire du groupement de la lettre d'engagement du 20 mars 2017 (LR/AR), valant réponse définitive.

L'offre présentée par Mr. Jean-Pascal Phelippeau, mandataire du Groupement, telle qu'elle résulte de ces mises au point, comporte les éléments suivants :

- Sur 7 200m² de planchers, un hôtel 4 étoiles de 120 chambres ou suites sous l'enseigne « *Crowne Plaza* » du groupe Intercontinental, réparties entre deux corps de bâtiments reliés entre eux. S'ajoutent en partie Est un restaurant de 150 couverts sur terrasse de piscine extérieure, et en partie Ouest un centre de séminaire relié à un *bar lounge* sur jardin et à un *deck* en terrasse toiture.
- Sur 1 600m² de plancher, un Centre de Thalassothérapie composé de 8 « *Suites Relais* » d'un espace intérieur hydro marin à 2 bassins et d'un espace fitness. Un sauna, un hammam et des cabines de soins esthétiques complètent le centre, qui répond aux prescriptions de la Norme AFNOR XP X50-844 de la thalassothérapie et de la certification Qualicert RE/THA/O1
- Un parking souterrain public de 50 places en 1^o sous sol et un parking à usage privé de 90 places en 2^o sous sol.

Le montant total des investissements privés s'élève à 55 750 000€ HT

Il vous sera demandé d'approuver ce projet définitif dont le détail vous était présenté dans les documents suivants :

- La lettre d'engagement du Groupement Relais Thalasso décrivant le projet (jointe au dossier)
- Les 4 panneaux au format A0 présentant les caractéristiques architecturales, fonctionnelles et environnementales du projet et la maquette au 1/250^o, présentés au cœur de l'exposition dans le patio et le hall d'accueil de l'Hôtel de ville,
- Le cahier A3 qui regroupe les principaux éléments descriptifs (déposé sur table à l'exposition)
- La promesse synallagmatique de vente du terrain communal et la Promesse Synallagmatique de vente en Etat futur d'Achèvement de 50 places de parking (jointes au dossier)

Les handicaps qui ont pesé sur le projet imposé par la commune et sur le prix de vente du terrain

:

Les discussions ci dessus ont mis en évidence le poids très lourd des investissements techniques propres à la thalassothérapie chiffrés à hauteur de 2 500 000€, à raison de 830m de canalisation à terre, d'un bassin de relèvement et d'une station souterraine de traitement, de distribution et d'épuration des eaux de mer avant rejets.

Des problèmes de démolition et d'aménagement du terrain sont apparus du fait de la découverte d'un substrat calcaire fracturé imposant des surcoûts importants de travaux de fondation et de soutènement, contrôlés à un prix maximum de 1 300 000 € par la commune.

S'ajoutent enfin des coûts supplémentaires en terme de qualité de construction exigée par la sensibilité du site en bordure de la Citadelle classée Monument Historique d'intérêt national.

De sorte que le montant global d'investissement du projet final est porté à 55.75M € avec un hôtel réduit à 120 chambres, alors que le projet initial déposé s'élevait à 53.5M € avec un hôtel de 133 chambres. Les améliorations du projet obtenues ont fortement contribué à cette augmentation du coût global d'investissement.

A tous ces handicaps vient s'ajouter une masse salariale importante du fait du grand nombre d'emplois qualifiés créés.

L'ensemble reporté à moyen terme, de l'ordre de 17 ans selon les éléments du dossier, le retour d'investissement de cette opération, à la différence des opérations traditionnelles de promotion immobilière non créatrices d'emplois, mais à rendement financier élevé et immédiat.

Si bien que le succès des longues et difficiles négociations que nous avons conduites n'a été possible, eu égard aux efforts accomplis par le groupement d'opérateurs, que par l'effort de la commune qui envisage :

- de s'en tenir à l'offre remise par Relais Thalasso pour l'achat du foncier, à savoir 9 000 000 €. Je rappelle que cette offre est de loin la plus élevée de tous les candidats, lesquels ont été informés de manière égalitaire qu'une proposition de prix inférieure à l'estimation des Domaines, n'était pas éliminatoire.
- d'accepter un prix d'achat des 50 places de parking à raison de 25 000€ la place. Certes, l'offre initiale remise indiquait un prix de 15 000€ l'unité. Cependant, la commune a obtenu que les parkings soient livrés avec les ouvrages et équipements indispensables à leur utilisation, ce qui n'était pas le cas dans l'offre initiale. J'observe que ce prix de 25 000€ correspond au prix négocié par l'ancienne municipalité pour le projet de Résidence de Tourisme sur le même emplacement. De même, la PSV de VEFA des 245 parkings publics sur le terrain de La Poste, signée le 17 avril 2013 par la précédente municipalité, avait été négociée pour un prix de revient de 27.000 € la place. Enfin, le prix d'achat des parkings publics dans le programme immobilier de la Barmassa en 2011 était de 30 000€ la place. Nous achetons donc aujourd'hui ces 50 places de parking à un prix correct.

Il vous sera proposé en conséquence de m'autoriser à vendre la parcelle AR320 au prix ferme et définitif de 9 000 000€, et à acheter 50 places de parking en Etat Futur d'Achèvement, au prix de 1 250 000€.

L'estimation de la valeur vénale rendue par France Domaine à hauteur de 12 180 000€ le 6 juin 2016 était jointe au dossier : Vous noterez que ce service n'ayant pas tenu compte, à la différence de ses précédentes évaluations, du coût de la dépollution prévu par le Règlement de consultation et fixé à 500 000€ par le Cahier des Charges de la Cession du Terrain, la valeur vénale à prendre en compte après déduction est en réalité de 11 680 000€.

L'acceptation par la commune de l'offre d'achat du foncier par le Groupement Relais Thalasso pour un montant inférieur à l'estimation domaniale se justifie par de sérieux motifs d'intérêt général :

~~Ce projet ambitieux constitue une chance historique pour Villefranche d'interrompre son déclin démographique, économique et social :~~

- Par la création de **100 emplois ETP**, portant un coup d'arrêt à l'hémorragie démographique dont souffre notre commune qui perd inexorablement 100 habitants par an depuis 24 ans (1990 : 8 080 hab., 2014 : 5 219 habitants source INSEE). Le déclin de Villefranche se mesure aussi à la disparition des services : le collège, la gendarmerie, le Tribunal d'Instance..., - à la fermeture des banques : la Société Générale hier et Le Crédit Lyonnais aujourd'hui, - au taux de chômage croissant : 6.5% en 2008, 9.2% en 2012, 10.4% en 2013, 10.7% en 2015...
- Par l'impact de ce projet sur l'économie locale et sa capacité à dynamiser l'activité touristique de la ville : alors que notre activité hôtelière est concentrée essentiellement sur les 4 mois de haute saison, la Thalasso créera des pics d'activité nouveaux dans les moyennes saisons de printemps et d'automne, bénéfiques à l'ensemble de l'activité économique de la ville.
- Par le renforcement à hauteur de 120 chambres de la capacité hôtelière de la ville, alors qu'elle vient de perdre 2 établissements et 105 chambres d'hôtel : le *Bahia Vista (58)*, le *Riviera (22)* et prochainement l'hôtel *Saint Michel (25)*
- Par le développement de l'hébergement haut de gamme à Villefranche, qui est aujourd'hui la lanterne rouge de notre littoral : les 4**** ne représentent que 14% du parc hôtelier de Villefranche (avec 35 ch.) contre 25% du parc à Beaulieu (avec 73 ch.), 43% du parc à Eze (68 ch.), 54% du parc à Saint-Jean (213 ch.) et 66% du parc à Cap d'Ail (186 ch.). Avec 120 nouvelles chambres en 4****, Villefranche, classée Station de Tourisme, rétablira désormais le standing de son parc hôtelier.
- Par le caractère innovant et fortement développant de ce projet, qui est de nature à changer de manière positive et moderne l'image de la ville.

Ce contrat de vente est également justifié par des contreparties substantielles pour la commune :

Villefranche va bénéficier des avantages que peut lui procurer ce projet :

- Seule l'intervention de l'entreprise privée peut permettre à la commune d'atteindre les objectifs ambitieux décrits ci-dessus : d'abord parce que la loi interdit aux collectivités publiques d'intervenir dans les domaines industriels et commerciaux lorsqu'il n'y a pas carence de l'initiative privée. Ensuite parce qu'en tout état de cause, un investissement de 55.75M € serait hors de portée du budget d'une commune de 5 219 habitants.
- l'opportunité de créer des places publiques de parkings souterrains pour améliorer le stationnement du quartier du Port Royal de la Darse,
- la disparition d'une friche industrielle qui défigure notre cité depuis 63 ans (1954) : cette parcelle a été achetée 503 082 € le 09 octobre 2001, prix dérisoire car elle reste encore aujourd'hui inexploitable parce que gravement polluée au plomb, au cyanure et aux hydrocarbures : nous revendons ce terrain **18 fois plus cher** en faisant réaliser sa dépollution par l'acquéreur, avec en prime un complexe de Thalassothérapie que la commune aurait été incapable juridiquement et financièrement de réaliser elle-même.
- un montage juridique et financier inaltérable qui assure la pérennité sur le long terme de cette réalisation et de ses effets directs sur le développement de la commune : le complexe sera géré par une Société d'exploitation unique, gérant sur un budget unique 5 fonctions définitivement indissociables : hébergement, restauration, soins thalasso, gestion technique des eaux de mer, centre de séminaire, alors que le propriétaire unique de cet ensemble ne pourra espérer, au vu des éléments du dossier, un retour d'investissement avant 17 ans, ce qui est le gage principal de la pérennité de cette opération, et de l'effectivité de ses effets en terme de création d'activités nouvelles et d'emplois nouveaux.

Enfin, l'effectivité des obligations importantes mises à la charge de l'acquéreur est assurée par sa lettre d'engagement et ses annexes, ainsi que par le contenu précis de la promesse synallagmatique de vente quant à l'ensemble immobilier qui sera édifié et la nature du permis de construire à obtenir. En outre, ladite promesse prévoit une servitude d'usage à la charge de l'acquéreur.

Au total, vous constaterez que la cession que nous consentons à un prix inférieur à l'estimation domaniale est justifiée par des motifs d'intérêt général incontestables. La différence de prix est justifiée par les fortes contreparties apportées à la commune au service d'un projet ambitieux, capable d'inverser de façon pérenne la tendance démographique et l'activité économique d'une ville en plein renouveau.

En conséquence, je vous demande:

- de valider le classement du jury de concours du 16 juin 2016 et déclarer lauréat de cette compétition le Groupement d'opérateurs RELAIS THALASSO,
- d'approuver le projet définitif tel qu'il résulte de la lettre d'engagement en date du 20 mars 2017
- de décider conformément aux dispositions de l'article L 2241-1 du CGCT la cession de la parcelle AR 320 d'une contenance de 4590 m2 au prix ferme et définitif de 9 000 000 d'€ aux conditions prévues dans la promesse synallagmatique de vente
- de décider l'acquisition en VEFA de 50 places de parkings publiques au prix de 1 250 000€ aux conditions prévues dans la Promesse Synallagmatique de Vente en Etat Futur d'Achèvement
- de m'autoriser à signer la Promesse Synallagmatique de Vente de la parcelle AR320 au prix ferme et définitif de 9 000 000€ et sa réitération par acte authentique
- de m'autoriser à signer la Promesse Synallagmatique de Vente en Etat Futur d'Achèvement de 50 places de parking publiques au prix de 1 250 000€ et sa réitération par acte authentique
- de m'autoriser à accomplir toutes formalités et à signer tous documents liés à ces opérations ».

Étaient joints à votre ordre du jour :

- La Lettre d'engagement du groupement Relais Thalasso du 20 mars 2017 valant offre définitive
- Les 2 projets de promesses synallagmatiques de vente
- L'avis de France Domaine du 6 juin 2016

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré à 24 voix pour et 4 voix contre (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