

ville de



Villefranche  
sur Mer

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE NICE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal  
**REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six janvier le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 19 janvier 2024 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Christophe TROJANI, Maire.

**Étaient Présents :** Mesdames Catherine BARRAJA, Joelle BRAVETTI, Juliana CHICHMANIAN, Claudine KHOKHLOV, Monica LAUGIER, Gisèle AMEDEO-PASQUI, Nicole PIEFFORT, Patricia BONIFACI, Patricia DEGUS, Eva SCOLARI, Caroline BEUIL, Gisèle MARCHESSOU.

Messieurs André BEZZINA, Robert BOJANOVICH, Charles RIGUCCI, Joseph COSENTINO, Robert CAPELIER, Marco FUGARO, Régis BELLI, Yohann GHIGO, Xavier LAGACHE, Franck MARZAT, Alain CURTI.

**Absents avec procuration :**

Monsieur Jean-Louis BAUCHET donne procuration à Monsieur le Maire  
Monsieur Jean-Louis ZAMBERNARDI donne procuration à Madame Catherine BARRAJA  
Madame Sonia PORTES donne procuration à Madame Joëlle BRAVETTI  
Monsieur Richard CONTE donne procuration à Madame Patricia DEGUS  
Monsieur Frédérick LEDEUX donne procuration à Madame Caroline BEUIL

Maître Eva SCOLARI est élue secrétaire de séance.

*La séance est ouverte à 18 h 00, sous la présidence de  
M. Christophe Trojani, maire de Villefranche-sur-Mer*

**M. LE MAIRE.**- Mesdames et Messieurs, le quorum est atteint.

La secrétaire de séance sera Maître Éva Scolari.

Nous adoptons le procès-verbal du conseil municipal du 4 décembre 2023. Y a-t-il des remarques à ce sujet ?

*[Pas de remarque]*

*Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 4 décembre 2023 est approuvé à l'unanimité.*

Je vous remercie.

Nous allons passer à la question écrite de M. Curti.

Monsieur Curti, si vous voulez prendre la parole pour poser votre question.

**M. CURTI.**- Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs les conseillers, effectivement, j'ai commis un courrier à l'adresse de M. le Maire concernant le projet

important, qui est le projet du terrain du Gaz de France. Je vais donc vous lire le courrier que j'ai adressé en mairie le 23 janvier 2024.

*« J'ai l'honneur, en ma qualité de représentant de l'opposition municipale, de vous demander de me préciser les termes des délibérations relatives au projet de réalisation de l'Hôtel SPA WELLNESS et le choix du candidat lors de la vente de la parcelle AR 320 en répondant aux questions suivantes :*

*1- Je vous demande de bien vouloir m'indiquer la raison qui a fait qu'il n'a pas procédé, pour la recherche d'un acquéreur, à un appel d'offres local ou international.*

*En effet, l'appel à concours ou l'appel d'offres aurait peut-être permis de recevoir des offres d'acquisitions émanant d'autres entreprises, ce qui aurait éventuellement permis également d'obtenir peut-être un prix supérieur aux offres actuelles.*

*2- Est-ce que les entreprises ayant adressé leur offre d'acquisition, ont été informées de la présence de la conduite d'adduction d'eau métropolitaine qui traverse le terrain, objet de la vente ?*

*Le déplacement de cette conduite ayant été un des problèmes lors des précédentes tentatives de cession du terrain puisque cette conduite d'eau qui est départementale ne peut être déplacée que moyennant des travaux assez importants qui avaient été chiffrés à plus d'un million d'euros à l'époque.*

*Ces travaux ne semblent pas avoir été mentionnés dans l'offre d'acquisition.*

*Est-ce que les candidats à l'acquisition ont été informés de cette nécessité ?*

*3- Enfin, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelles sont les garanties qui vous ont été données par les différents candidats quant à la mise en place de l'Hôtel SPA WELLNESS.*

*En effet, les offres émanent d'entreprises du bâtiment qui sont tout à fait habiles à réaliser l'opération et les constructions envisagées.*

*La question clef de ce dossier demeure non pas dans la réalisation du bâti mais dans la sélection et la mise en place d'un exploitant pour un Hôtel SPA WELLNESS 4 étoiles et plus, comme mentionné dans le projet soumis au Conseil.*

*À défaut, je vous remercie également de bien vouloir m'indiquer si la commune serait prête à accepter la transformation du projet pour que celui-ci ne débouche, non pas sur la création d'un Hôtel SPA WELLNESS, mais sur des résidences de tourisme comme cela avait été évoqué lors de la précédente cession.*

*4- La question d'un dépôt de garantie lors de l'acceptation de l'offre n'a pas été apparemment envisagée comme condition de recevabilité, ni son montant qui devrait être de l'ordre de 5 % du prix offert.*

*Vous remerciant par avance des réponses que vous nous apporterez lors du prochain Conseil municipal. »*

**M. LE MAIRE.**- Merci, Monsieur Curti, pour votre quadruple question. Je vais y répondre tout de suite.

### 1- Sur la question de la recherche d'acquéreurs par appel d'offres

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose aux collectivités locales de faire précéder la cession d'un immeuble du domaine privé des mesures de publicité et d'organiser une mise en concurrence.

Comme indiqué aux termes de la convocation, suite à l'échec du premier projet durant l'année 2021, la commune a été approchée de manière spontanée par des opérateurs qui ont formulé des lettres d'intentions.

Aucune prestation particulière n'a été imposée au préalable aux candidats, chacun d'entre eux ayant formulé ses intentions.

Les offres maintenues donnent lieu à la présente délibération.

Je rappelle que pour le précédent projet d'hôtel – centre de thalassothérapie, la commune avait effectué un appel à candidatures.

Au terme de celui-ci, seuls deux candidats avaient répondu : Relais Thalasso et Deep-Nature. Un troisième candidat, le groupe ACCOR s'était désisté à la dernière minute. Quant aux offres de prix proposées, elles étaient inférieures à l'estimation domaniale d'un montant de 12 180 000 € (6 juin 2016).

Pour mémoire, l'offre de Relais Thalasso était de 9 000 000 € (24 % inférieurs) et celle de Deep Nature de 5 000 000 €.

Pour le projet d'hôtel 4\*-SPA-Wellness nous avons reçu cinq offres d'intentions d'achat spontanées.

- ♦ Deux opérateurs LUMINARE et FIMINCO se sont désistés.
- ♦ Les trois autres candidats ont présenté des projets aboutis qui sont aujourd'hui soumis au conseil municipal : PITCH IMMO/TERRESENS, Groupe GIBOIRE, Financière APSYS.

Afin de disposer d'une évaluation domaniale la plus précise possible, la commune a saisi le service des domaines pour chacun des projets, en donnant tous les éléments sur le programme de l'opérateur. Les estimations ont été communiquées à chaque candidat qui ont tous présenté une offre correspondant à l'évaluation domaniale (fourchette basse - les coûts de dépollution restant à la charge de l'acquéreur).

Corréler la mise en concurrence à l'obtention d'une meilleure offre ne paraît pas pertinent dans notre cas.

### 2/ Concernant la présence sur le terrain d'une conduite d'adduction d'eau métropolitaine.

Après vérification auprès des services métropolitains, je vous précise qu'aucune conduite d'eau potable ne traverse le terrain. Il existe une conduite d'eau pluviale dont le dévoiement, si nécessaire, sera traité dans le cadre du futur permis de construire.

Le montant de travaux que vous évoquez de 1 000 000 € correspond en fait à la dépollution du terrain.

### 3/ Les garanties des candidats

Il s'agit d'un point détaillé aux termes de chacune des offres jointes à la convocation.

Offre PITCH / TERRESSENS : il est prévu un système promoteurs / exploitant et gestionnaire par TERRESSENS ;

Offre GIBOIRE : système promoteur, investisseur, exploitant ;

Offre APSYS : système promoteur-investisseur, avec une exploitation de l'hôtel confiée à la société Suitcase Hospitality, groupe hôtelier français, conformément au courrier joint à la convocation.

Une promesse unilatérale de vente devant notaires sera réalisée avec le candidat sélectionné par le conseil municipal.

La promesse qui sera rédigée fera état de la destination du projet. La destination sera conforme au projet figurant à la proposition du candidat qui sera choisi par le Conseil.

#### 4/ Concernant la question du dépôt de garantie

Comme indiqué précédemment, les offres des candidats ont été émises de manière spontanée par ces derniers.

Aucune condition n'a été fixée au préalable.

La pratique notariale fixe une indemnité d'immobilisation lors des promesses de l'ordre de 5 %, voire 10 %. Il n'est pas question d'y renoncer.

Il n'y aura pas lieu de procéder au versement d'un dépôt de garantie à l'acceptation de l'offre, puisque je ne serai pas autorisé à contresigner l'offre.

En effet, pour sécuriser l'opération, une promesse sera rédigée directement par les notaires qui seront en charge du dossier, qui fixera alors le versement de l'indemnité d'immobilisation.

Voilà, Monsieur Curti, voulez-vous d'autres précisions ?

**M. CURTI.**- Non, Monsieur le Maire, je vous remercie pour ces points qui méritaient à mon avis d'être soulevés et clarifiés parce que, je sais que l'on ne commente pas la réponse ; la préoccupation n'est pas d'empêcher la réalisation de quoi que ce soit, mais d'arriver à réaliser un projet qui soit véritablement un projet hôtelier.

C'est là où le souci peut apparaître parce que, et je le dis clairement, le sérieux des offres et des sociétés dont elles émanent n'est pas en doute. J'ai vérifié, ce sont des sociétés sérieuses, des investisseurs qui ont les moyens de réaliser le projet. Le gros problème va être de trouver l'exploitant.

**M. LE MAIRE.**- Merci pour votre précision. Je rappelle que l'un des groupes sera lui-même exploitant.

Nous allons passer à la délibération numéro un qui concerne ce projet de réalisation d'un hôtel SPA-Wellness. Cette délibération concerne le choix du candidat et la vente de la parcelle AR 320.

## **1. PROJET DE RÉALISATION D'UN HÔTEL-SPA-WELLNESS- CHOIX DU CANDIDAT - VENTE DE LA PARCELLE AR 320 AU CANDIDAT, AUTORISATION DE SIGNATURE DES ACTES**

### **Rapporteur : M. le Maire**

Chers collègues,

La commune de VILLEFRANCHE SUR MER est propriétaire d'une parcelle cadastrée AR n°320 sise 17/19 avenue du Général de Gaulle, d'une surface de 4 590 m<sup>2</sup>.

La commune de VILLEFRANCHE SUR MER, de longue date, souhaite mettre en vente cette unité foncière qu'elle n'a pas l'utilité de conserver dans son patrimoine privé. En effet la parcelle AR 320, sur laquelle était édifée une usine à gaz a été acquise par la commune à Gaz de France le 9 octobre 2001. Divers projets de cessions de cette friche industrielle, dont la dépollution coûteuse est indispensable à toute nouvelle destination, ont été étudiés par les municipalités successives mais n'ont pas abouti. La parcelle AR 320 occupe une place stratégique dans le secteur Octroi/Narvik de par sa superficie et sa situation géographique entre le cœur historique de Villefranche et le carrefour de l'octroi RM 6098.

La suppression de cette friche industrielle au profit de la réalisation d'un projet destiné à renforcer l'attractivité touristique et de loisirs et le développement économique de la ville, a conduit la commune à inscrire ces objectifs dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP Octroi/Narvik qui figure au Plan local d'urbanisme métropolitain.

Dès lors, la commune a tout intérêt à céder cette parcelle, qui viendra alimenter les finances communales et permettre la réalisation de futurs équipements publics.

Historiquement, un projet de complexe de thalassothérapie initié par une délibération du 1er juillet 2015 visait à renforcer l'économie locale en élargissant la capacité hôtelière de la ville et en créant une activité nouvelle créatrice d'emplois.

La volonté de la commune est toujours la même.

La vente du bien pour y faire mener un projet hôtelier permettra dans le même temps, de réhabiliter l'actuelle friche industrielle de Gaz de France et de poursuivre la volonté d'introduire sur le territoire communal, un lieu qui alimentera le tourisme de la ville et les emplois.

Un premier projet avait fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal le 5 avril 2017 en vue notamment d'approuver le projet et choisir le lauréat qui le portera.

Le montant de la cession était alors inférieur à l'estimation domaniale, justifié par des motifs d'intérêts généraux.

Le 13 décembre 2017, le Conseil municipal se réunissait de nouveau pour se positionner sur la cession de la parcelle AR n°320 en vue de la réalisation d'un centre de thalassothérapie et la désaffectation de la parcelle AR n°320.

La proposition était adoptée.

Le 11 décembre 2019 et le 23 novembre 2020, le Conseil municipal se réunissait pour valider les avenants à la promesse de vente.

Le projet sera finalement abandonné pour les raisons suivantes : les conditions suspensives de la promesse de vente n'ayant pu être levées, la réitération par acte authentique n'a pu intervenir au 31 décembre 2021, comme prévu à l'avenant n°2 à la promesse de vente. Compte tenu des difficultés rencontrées par l'opérateur pour trouver un investisseur, les parties n'ont pas souhaité proroger la promesse.

Au début de l'année 2022, sans avoir relancé l'appel sur le projet, la commune sera approchée par plusieurs opérateurs.

Durant l'été 2022, deux sociétés formuleront des intentions, la société Luminare et la société Fiminco, mais s'en désisteront durant l'année 2023.

Notons que les nouveaux projets présentés proposent la réalisation d'un hôtel haut de gamme -SPA Wellnes, restaurant et stationnements.

Ces projets sont susceptibles d'intéresser une clientèle tant locale que touristique tout au long de l'année.

La mise en place d'une opération hôtelière sur la parcelle permettra de requalifier le site sensible de l'ancienne usine à gaz, idéalement situé en bordure de la Citadelle, face à la rade et proche du centre-ville, et répondra au souhait de la commune en termes de création d'emplois et de développement économique et touristique de la ville.

Vu les articles L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales, disposant que le Conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,

Vu l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales qui dispose que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières de la commune,

Vu l'alinéa 3 du même article qui prévoit que toute cession d'immeubles ou de droit réel immobilier par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Vu que ce même article prévoit que le Conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État,

Vu l'étude réalisée par la société ERG Environnement aux fins d'évaluation des coûts de dépollution estimés entre 400 000 € HT et 870 000 € HT,

Considérant que la commune n'a pas d'utilité de conserver dans son patrimoine privé ce bien,

Considérant qu'elle a intérêt à le céder pour réaliser une opération hôtelière poursuivant l'intérêt général,

Considérant que le terrain est situé en zone UPo2 du plan local d'urbanisme métropolitain en vigueur,

Considérant la lettre d'intention du 15 janvier 2024 du groupe PITCH IMMO et de TERRESENS qui était jointe en annexe de votre ordre du jour,

Considérant que le groupe PITCH IMMO et TERRESENS formulent une proposition d'achat de la parcelle AR n°320 au prix de 8 600 000 € HT pour réaliser un projet de resort hôtelier et SPA haut de gamme 4\* comprenant une résidence hôtelière de 165 chambres, un espace bien-être remise en forme, un espace pour l'organisation d'évènements type séminaires, un restaurant et des stationnements associés, le tout pour une surface de plancher de 7 200 m2.

L'offre du candidat PITCH IMMO –TERRESENS prévoit un système Promoteurs – exploitant et gestionnaire du resort et du SPA par TERRESENS. Il n'est pas précisé les objectifs en termes d'emplois.

Le candidat fixe son offre aux hypothèses suivantes : la programmation fixée à son écrit, la délivrance des autorisations administratives devenues définitives, que le terrain et les immeubles soient libres de toute occupation et location et ne devront plus faire partie du domaine public, le coût de dépollution des sols et désamiantage des bâtiments existants ne devra pas dépasser un montant de 1 000 000 € HT, l'absence de servitude grevant le foncier d'assiette du projet, la validation par le Comité d'engagement de PITCH IMMO préalablement à la signature de la promesse unilatérale de vente.

Considérant l'avis du pôle d'évaluation domaniale des Finances Publiques du 13 février 2023, n°2023-06159-06553, établi pour un projet présenté par le groupe PITCH IMMO pour une surface de plancher de 8 400 m2 évaluant la valeur vénale libre du bien à 11 760 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justifications particulières à 9 996 000 €, évaluation valable jusqu'au 13 février 2024.

Ce projet avait fait l'objet d'une lettre d'offre d'acquisition du 13.12.2022 confirmée le 19.01.2023 au prix de 9 000 000 €. Après communication de l'évaluation domaniale, une nouvelle lettre d'offre d'intérêt a été présentée le 31 mars 2023 pour un prix d'acquisition de 10 000 000 € HT. Cette offre annulait et remplaçait l'offre précédente. Le candidat a revu son projet et lui a substitué par courrier du 15.01.2024 une nouvelle offre sur laquelle le conseil est amené à se prononcer.

Considérant l'offre d'achat au prix de 8 600 000 € HT en date du 15 janvier 2024 établie sur la base de la valeur minimale de cession au m<sup>2</sup> fixée par le service des domaines dans son avis du 13 février 2023 portant sur le projet précédent soit un prix de 1 190 €/m<sup>2</sup>,

Considérant l'offre finale du groupe GIBOIRE formulée le 16 novembre 2023, proposant d'acquérir la parcelle cadastrée AR n°320, 17/19 avenue du Général de Gaulle qui était jointe en annexe de votre ordre du jour.

Cette offre fait suite à une lettre d'intention d'achat de la parcelle du 23 mai 2023 au prix de 10 000 000 €, puis à une offre d'achat du 17 juillet 2023 au prix de 10 769 000 € correspondant à l'évaluation domaniale.

Le groupe GIBOIRE qui se positionne en tant que promoteur, investisseur, exploitant, propose d'acquérir la parcelle pour édifier un ensemble hôtelier Wellness de 94 chambres en hôtel 4\* de luxe, un SPA, un espace de remise en forme, un

restaurant panoramique, une terrasse piscine extérieure, 43 appartements-hôtels, stationnements en sous-sol de 124 places, au-delà des besoins réglementaires estimés à 103 places, locaux divers, le tout pour une surface de plancher de 9 875 m<sup>2</sup>. L'opérateur envisage le recrutement de 60 collaborateurs pérennes et 30 saisonniers.

Le groupe GIBOIRE propose d'acquérir au prix de 10 769 500 €, sans conditions de pré-commercialisation, ni financement ou de garantie financière d'achèvement, aux conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, retrait et déféré préfectoral, et conditions suspensives de droit commun, lesquelles sont stipulées aux termes de son offre.

L'offre du groupe GIBOIRE s'engage à prendre en charge la dépollution du site à hauteur de 2 000 000 € HT, étant précisé que si le montant de la dépollution s'avère être inférieur à cette somme, la différence sera reversée en complément du prix de vente proposé, plafonné à l'augmentation éventuelle de valeur des domaines.

Considérant l'avis n°2023-0659-44076 du 23 juin 2023 du service d'évaluation domaniale, actualisé par un mail de l'inspecteur des Finances Publiques au pôle d'évaluation domaniale du 27 novembre 2023 et évaluant le bien à 12 760 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justifications particulières à 10 769 500 €, valable jusqu'au 23 juin 2024,

Considérant l'offre finale de FINANCIERE APSYS du 20 décembre 2023, qui était en annexe de votre ordre du jour, proposant d'acquérir le bien cadastré AR n°320 à hauteur d'une somme ferme et non actualisable de 10 600 000 € net vendeur, dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente d'une durée de 24 mois assortie des conditions suspensives d'usage stipulées à l'offre et aux conditions d'obtention de l'ensemble des autorisations administratives définitives, n'imposant aucune nouvelle contrainte et prescription type archéologie préventive, une confirmation par un diagnostic à diligenter par le candidat de l'absence de contraintes géotechniques et que le coût des travaux de dépollution du bâtiment et de dépollution des sols nécessaires à la réalisation de l'opération n'excède pas la somme de 400 000 € HT.

Cette offre fait suite à une première offre du 2 octobre 2023 au prix de 10 000 000 € net vendeur, puis d'une seconde offre du 10 novembre 2023 comportant certaines modifications, aux mêmes conditions financières.

FINANCIERE APSYS se positionne en tant que promoteur-investisseur, l'exploitation de l'hôtel sera confiée à Suitcase Hospitality, groupe hôtelier français, développeur, concepteur, constructeur et exploitant de projets hôteliers avec ou sans franchise. Le courrier d'engagement d'exploitation en date du 9 janvier 2024 était joint en annexe de votre ordre du jour.

Le projet hôtelier-SPA-restaurant prévoit un hôtel 4\*ou 5\* de 84 chambres-SPA-fitness, restaurant, salle de réunion, 46 appartements - hôtel, 98 places de stationnement le tout pour une surface de plancher projetée de 8 836 m<sup>2</sup>. Il n'est pas précisé le nombre d'emplois créés.

Considérant l'avis des Domaines du 20 novembre 2023 n°2023-06159-80175 évaluant la valeur vénale libre du bien à 12 370 000 € assortie d'une marge

d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justifications particulières à 10 514 500 €, évaluation valable jusqu'au 20 novembre 2024,

Considérant que les instances délibérantes de la commune décident du principe et des modalités de la cession d'un bien immeuble faisant partie du domaine privé communal,

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal d'engager contractuellement la commune en vertu de sa compétence générale pour régler les affaires de la commune tel que prévu à l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales,

Considérant que le Maire est chargé par l'article 2122-21 du Code général des collectivités territoriales d'exécuter les délibérations du Conseil municipal, et doit procéder à la réalisation des contrats dont le Conseil municipal décide la conclusion,

Avant de procéder au choix du candidat, je vous rappelle que les books des candidats présentant notamment le programme, le projet architectural et son insertion dans le site étaient mis à votre disposition en mairie, comme indiqué dans l'ordre du jour. Certains les ont consultés.

Avant d'entamer la discussion, je vous rappelle succinctement les caractéristiques de chaque offre.

Deux autres opérateurs n'ont pas donné suite à leur lettre d'intention :

- **LUMINARE**- Lettre d'offre d'intention du 25 juillet 2022
  - Pas de suite donnée par l'opérateur
- **FIMINCO**- Lettre d'offre d'intention du 29 juillet 2022
  - Estimation domaniale : avis du 16/01/2023 - 12 110 000 € avec marge de négociation de 10 % soit 10 899 000 €) pour 8 650 m2 de SDP
  - Désistement par courrier du 26 mai 2023.

Les candidatures maintenues et présentées aujourd'hui sont celles de :

- **PITCH IMMO -TERRESENS** : Lettre d'offre d'intention du 15 janvier 2024- Promoteurs- exploitant
  - Estimation domaniale : Avis du 13/02/2023- 11 760 000 € avec marge de négociation de 15 % soit 9 996 000 € - 1 190 € le m2
  - Projet de 7 200 m2 (resort hôtelier hôtel 4\* de 102 unités d'hébergements représentant 165 chambres, espace bien être-remise en forme de 800 m2, espace événements-séminaires de 300 m2, restaurant et espaces extérieurs de 550 m2, 100 places de parking en sous-sol.
  - Effectifs d'emploi : non mentionné à la dernière offre (ancien projet ETP entre 77 et 100 personnes selon la saison).
  - Offre financière d'acquisition : 8 600 000 € HT.
  - Conditions PUV : délivrance des autorisations administratives définitives, terrain libre de toute occupation, absence de

servitude grevant le foncier, coût de dépollution des sols fixé à 1 000 000 € HT).  
Validation de la PUV par le comité d'engagement du groupe avant signature.

Au-delà des caractéristiques précitées, vous avez pu observer dans l'offre du 15 janvier jointe à votre ordre du jour que le candidat aborde la question de l'acquisition de parcelle privée AS 133 (sur laquelle est actuellement installé un commerce de carrosserie) en dégageant une enveloppe de 400 000 € HT à cette fin.

Il évoque la possibilité de réaliser à la place de ce bâtiment « inesthétique » des logements pour les travailleurs saisonniers, ce qui en soit est une préoccupation légitime.

Toutefois, l'offre ne précise pas les « contours » de cette question.

En effet, nous ne savons pas si cette question de l'achat de la parcelle AS 133 est entendue par le candidat comme à être intégrée en condition suspensive à l'achat.

Notons que la commune n'est pas propriétaire de la parcelle AS 133, et que nous n'avons pas connaissance d'un projet de vente de celle-ci. Nous ne savons pas plus si « l'enveloppe » de 400 000 € réservée par le candidat pour cette acquisition sera suffisante.

Le risque pour la commune :

- choisir une offre dont les conditions d'achat ne sont pas clairement énoncées
- de s'engager dans un acte qui comprendrait une condition dont la réalisation est incertaine (on ignore la volonté de vendre du propriétaire de la carrosserie, le prix et le délai).

- **Groupe GIBOIRE** Offre d'intention d'achat 16 nov. 2023- Investisseur – propriétaire – exploitant
  - Estimation domaniale : avis du 23/06/2023- 12 670 000 € avec marge de négociation de 15 % soit 10 769 500 €.
  - Projet de 9 875 m2 (hôtel 4\* luxe de 94 chambres pour 3 645 m2, espace remise en forme – SPA de 1 830 m2 (dont 250 m2 en roof top), espace événements-séminaires et jardin pour 680 m2, restaurant panoramique de 515 m2 terrasse et piscine extérieure, 43 appartements-hôtels pour 3 250 m2, 124 places de parking- locaux divers 645 m2.
  - Effectifs d'emplois : ETP 90 personnes (30 saisonniers).
  - Offre financière : 10 769 500 €.
  - Prise en charge de la dépollution dans la limite de 2 000 000 € - si le montant de dépollution est inférieur alors la somme sera reversée en complément du prix de vente plafonnée à l'augmentation éventuelle de la valeur domaniale.
  - Conditions de la PUV : obtention permis de construire purgé de tout recours, retrait, déféré, conditions suspensives de droit commun.

L'offre de GIBOIRE dont vous avez été destinataire présente l'avantage d'un acquéreur qui sera l'interlocuteur unique durant toutes les étapes du projet : vente, construction, réception des travaux, exploitation de l'ensemble hôtelier.

Les conditions suspensives de la PUV sont réalisables et donc plus sécurisantes pour la commune.

La prise en charge des coûts de dépollution est nettement supérieure aux 2 autres candidats, et cohérente au rapport qui avait été diligenté et mis à votre disposition en Mairie.

Le candidat fixe un niveau d'emplois pérennes de 60 collaborateurs et 30 saisonniers. Il évoque un partenariat avec la ville tant sur le recrutement local des salariés que sur le logement.

L'on note une sensibilité du candidat de construire dans le respect de la sobriété énergétique et de la gestion de l'eau.

- **APSYS** : dernière offre de valorisation foncière 20 déc. 2023-investisseur-exploitant : Suitace hospitality
  - Estimation domaniale : avis du 20/11/2023 – 12 370 000 € avec marge de 15 % soit 10 514 500 €
  - Projet de 8 836 m2 (hôtel 4-5\* de 84 chambres, espace fitness – SPA de 1 780 m2 intérieur-extérieur, restaurant bar Roof top 500 m2, salle de réunion de 300 m2, 46 appart-hôtel, 98 places de parking.
  - Effectifs d'emplois : ETP non précisé
  - Offre financière : 10 600 000 € net vendeur
  - Conditions de la PUV : obtention de l'ensemble des autorisations administratives définitives, n'imposant aucune nouvelle contrainte et prescription, ni participation autre que la taxe d'aménagement (non majorée) absence de contraintes géotechniques rendant impossible ou plus onéreuse la réalisation de l'opération, prise en charge de la dépollution du bâtiment et du sol dans la limite de 400 000 € HT - minoration ou majoration du prix en fonction de la différence entre le coût de dépollution et le plafond .
  - PUV de 24 mois. Indemnité d'immobilisation de 5 % du prix de vente garanti par la remise d'une garantie à première demande (GAPD)

Par son offre du 20 décembre 2023 jointe à l'ordre du jour, APSYS se positionne sur du très haut de gamme, mais il n'y a pas de certitude entre le 4\* luxe et le 5\*, ce qui diffère des autres candidats.

Concernant les conditions suspensives, on peut noter que le coût de la dépollution, après diagnostic qui serait diligenté par l'opérateur est fixé à 400 000 € HT, très en deçà des propositions des deux autres candidats au sujet de la dépollution.

Je rappelle que le cabinet ERG avait fixé en 2015 le coût de la dépollution du site entre 400 000 € HT et 870 000 € HT. Ce document a été mis à disposition des conseillers municipaux avant le Conseil.

L'indemnité d'immobilisation à verser au moment de la signature de la promesse (5 %) sera garantie au moyen d'une garantie à première demande dont la durée n'est pas précisée.

Dans l'hypothèse où l'offre de ce candidat serait retenue, il conviendrait de prévoir une durée de la garantie au moins égale à la durée de validité de la PUV.

Le candidat indique porter une ambition environnementale forte pour cet ensemble hôtelier, APSYS attachant une grande importance à la labellisation de ses établissements en phase construction comme en phase d'exploitation.

L'offre ne se prononce pas sur le volet des emplois.



**M. LE MAIRE.**- C'est le moment où nous devons choisir. Choisir, c'est toujours un moment difficile. Quand on choisit un projet, cela veut dire que l'on renonce à un autre projet. J'ai essayé d'être le plus bref possible, maintenant je vais vous donner la parole. La discussion est ouverte.

Caroline, je vois que vous piaffez d'impatience de pouvoir vous exprimer. Si Madame Marchessou veut bien vous passer le micro, vous avez la parole.

**Mme BEUIL.**- Monsieur le Maire, mes chers collègues, en fin de compte j'ai une question simple. Comme vous le disiez, aujourd'hui en effet, certains projets tiennent plus l'accord que d'autres en termes de réalisation, de coûts et de rentabilité, j'aimerais tout simplement savoir, puisqu'il me semble reconnaître le projet de l'époque de Monsieur Grosogeat. Projet pour lequel d'ailleurs je vous avais soutenu pour qu'il ne se fasse pas. Cela m'interpelle tout de même.

Pourquoi avoir changé ainsi de projet du tout au tout ? Je rejoins mon collègue Alain Curti. Certes, vous nous avez expliqué qu'il y aurait des exploitants, des investisseurs exploitants, mais je ne peux m'empêcher de penser à ce qui se passe aujourd'hui à Menton au niveau de Garavan où un investisseur a construit et personne pour l'exploiter depuis plus de trois ans. Cela m'interpelle un peu.

**M. LE MAIRE.**- Le projet de M. Grosogeat, vous voulez dire le projet de M. Mangiapan ? C'est-à-dire les appartements de luxe où l'on rasait le gymnase et l'on faisait des appartements.

**Mme BEUIL.**- À la base, c'était un projet de balnéo aussi.

**M. LE MAIRE.**- Je ne suis pas bien sûr que cela soit un projet balnéo qui était prévu à cet endroit. Je me souviens d'une barre d'immeuble de luxe, projet contre lequel nous nous étions élevés ensemble, Caroline. Si vous pensez que je pourrais mettre en place dans la commune un projet immobilier pur, c'est bien mal me connaître.

Ce projet est en fait la suite du projet de thalassothérapie. Ce n'est pas une thalassothérapie pour une seule raison : on n'a pas réussi à faire le projet de thalassothérapie. Ça, je vous l'accorde, c'est un échec qui est dû à plusieurs facteurs. Le principal facteur étant que le lauréat du concours, qu'appelait de ses vœux M. Curti, pour ce nouveau projet, n'a pas réussi à trouver un investisseur après trois ans de bataille juridique inutile. Je pense que si l'on n'avait pas eu un recours contre

la délibération qui nous avait amenés du 5 avril 2017 au 31 décembre 2019, où nous avons gagné, nous aurions pu mettre en place ce projet.

On n'a pas pu mettre en place le projet de thalasso, mais c'est la même chose qui est proposée à Villefranche : un centre de balnéothérapie SPA marin de presque 2 000 m<sup>2</sup> (1 800 m<sup>2</sup>), centre de remise en forme Wellness. Ce sont des soins à l'eau, non pas de mer, mais à l'eau tels qu'ils se pratiquent dans beaucoup de communes où il y a des thermes, notamment en Italie.

C'est cela que nous voulons mettre en place et cela se fait avec un hôtel qui existait déjà à l'époque dans ce projet de centre de thalassothérapie. Finalement, c'est la même chose, c'est quelque chose qui va amener de l'attractivité pour la commune, qui va amener du tourisme hivernal et qui va faire que Villefranche aura désormais une destination pour venir au centre de remise en forme SPA-Wellness en face de la rade.

Par ailleurs, nous ne détruirons pas le gymnase puisque nous venons de le rénover intégralement. D'ailleurs, M. Poupart, qui est ici et que je remercie de sa présence - j'observe qu'il n'était pas venu pour les vœux, mais c'est ainsi – avait fait un bel article sur l'inauguration du gymnase, mais qui n'a jamais été publié par *Nice Matin*. On a un petit souci à *Nice Matin* qui manque de couverture concernant les villes de Villefranche, Saint-Jean et Beaulieu, mais c'est ainsi, les pages sont prises par Nice, il y a beaucoup de couvertures médiatiques sur Saint-Laurent, Cagnes-sur-Mer, et il y en a beaucoup moins sur le triangle Villefranche-Saint-Jean-Beaulieu qui est un peu délaissé. Je ne doute pas que le Conseil municipal d'aujourd'hui fera l'objet d'un bel article.

Est-ce le retour d'un projet immobilier pur comme du temps de Monsieur dont j'ai oublié le nom ? Non, Madame Beuil. Moi vivant, il n'y aura pas de projet immobilier pur, il n'y aura pas de barre d'immeuble sur le terrain du Gaz, il n'y aura pas de barre d'immeuble au stade.

Nous avons préservé cette zone en inscrivant une orientation d'aménagement et de programme où tout est écrit et qui est inscrite au PLU métropolitain. Tout est écrit : rénovation du gymnase, rénovation de la citadelle, mise en place d'un hôtel au départ avec une thalassothérapie, mais c'est conforme au PLU tant qu'il y a des soins de type SPA-Wellness, remise en forme ; parking sous le stade. Nous aurons notre parking sous le stade, parce que si nous n'avons pas de parking sous le stade, nous n'avons plus d'intérêt d'être dans la Métropole, c'est aussi simple que cela. Donc, nous aurons notre parking sous le stade, je vous le dis, et nous aurons notre SPA marin hôtel à Villefranche.

On dit : « Christophe n'est pas arrivé à faire son « truc » et il n'y arrivera pas. » Si vous me faites encore confiance, nous allons y arriver. Je peux vous dire qu'ils vont respecter ce que nous aurons décidé en Conseil municipal. Ils vont faire un hôtel, un restaurant, un SPA de 1 800 m<sup>2</sup>, ce seront les thermes de Villefranche et ce sera un grand succès.

Pour cela, il faut que tout le monde soit uni et donc nous aurons besoin de vous aussi, Monsieur Curti, Madame Marchessou, Madame Beuil, Monsieur Lagache. Il faut que tout Villefranche soit uni vers ce projet. C'est un projet qui a 60 ans, pas 9 ans, 60 ans !

J'ai retrouvé du temps de M. Perdoncini, qui était maire de Villefranche entre 1965 et 1971, la volonté de création d'un centre de soins à l'eau de mer au fond de la rade. C'est toujours un peu long en France d'arriver à faire les choses, mais 60 ans après, je pense que nous avons une responsabilité tous ensemble : donner à Villefranche - qui est une ville où l'on vient pour rien, juste pour venir à Villefranche, et l'on y vient du monde entier à Villefranche, juste pour venir à Villefranche -, une destination encore plus forte. Je pense que ce projet mérite l'adhésion de tous les Villefranchois.

Monsieur Curti, vous avez envie d'avoir le micro.

**M. CURTI.**- Monsieur le Maire, chers collègues, en effet c'est dans un esprit de réalisation du projet que je vous ai écrit, c'est pour essayer de mettre toutes les cartes de notre côté. Pour être précis, puisqu'il y a un choix à faire et que le choix est ce qu'il est, il y a trop de projets, je vous ai entendu dire tout à l'heure, Monsieur le Maire, que le groupe Giboire s'était engagé à l'exploitation de cet hôtel. Or, ce n'est pas vraiment ce qui est écrit dans l'offre. C'est vraiment une offre qui est basée sur une construction. Je le lis, peut-être que mon interprétation de ce courrier n'est pas la même que la vôtre, mais je vois bien qu'il ne parle que de réalisation, de construction. Quand je regarde qui est le groupe Giboire, c'est un groupe sérieux, familial, dans la région Bretagne, qui n'a à ce jour aucune activité hôtelière. Je vous invite à regarder sur le site du groupe, sur les sites professionnels, vous verrez que c'est un groupe qui a réalisé de nombreuses constructions, des résidences, mais qui n'a pas, à ma connaissance, d'exploitation hôtelière directe, ni lui ni ses filiales.

Je me permets, puisque l'on est sur le choix, d'attirer l'intérêt du Conseil et du Maire sur le fait que cette proposition me paraît très immobilière et très peu hôtelière.

**M. LE MAIRE.**- J'ai l'engagement du groupe Giboire d'être aussi exploitant. C'est vrai que cela nous préserve de négociations qui peuvent être longues, difficiles et infructueuses, puisque vous avez un investisseur qui investit et qui ensuite discute avec un hôtelier pour savoir quel sera le montant du loyer. C'est souvent là un point d'achoppement : l'investisseur veut rentabiliser son investissement et l'exploitant ne veut pas payer trop cher le loyer pour rentabiliser son exploitation. C'est un des points d'achoppement. Le groupe Giboire qui est en train de finaliser un premier hôtel en ce moment en Bretagne sera l'exploitant de l'hôtel. Je pense que c'est un atout.

J'ai été très intéressé par le projet de Pitch Immo, mais celui-ci a des difficultés à trouver un investisseur. Chez Pitch Immo, c'est l'investisseur qui n'est pas là et l'on a déjà vécu cela à Villefranche, c'est-à-dire que vous avez un beau projet mais vous n'avez pas d'investisseur.

Le projet d'Apsys est extrêmement intéressant, du niveau de celui de Giboire. Le monsieur qui dirige Apsys a également un engagement d'un exploitant, il n'est pas encore en négociation sur le loyer qui est le principal problème. Chez Apsys, la proposition de prise en charge de la dépollution est à 400 000 €, chez Giboire à 2 000 000 €. C'est quelque chose dont il faut tenir compte obligatoirement pour les finances de la commune.

Je me félicite de l'attractivité de notre territoire. Depuis que nous avons mis fin à la promesse synallagmatique de vente avec le précédent lauréat, nous avons été contactés sans arrêt : 5 LOI et 10, 12, 15 visites dont deux derniers très récemment,

à qui j'ai dit que c'était un peu tard. C'est quelque chose qu'il faut bien prendre en compte.

Aujourd'hui, c'est notre Conseil municipal qui garantira aux Villefranchois le fait que ce projet sera bien un projet d'hôtel SPA-Wellness remise en forme.

Oui, Caroline.

**Mme BEUIL**.- J'ai une autre petite question concernant l'étude de faisabilité dont vous avez pu très certainement avoir référence avec ces différents investisseurs et exploitants pour certains. Partons du principe que l'on construit, un groupement hôtelier investit, un hôtel se déroule et finalement, ce n'est pas rentable. Que fait-on ? N'aboutirions-nous pas à quelque chose comme l'hôtel Bahia aujourd'hui ? Ce qui serait tout de même dommageable vu l'emplacement.

**M. LE MAIRE**.- C'est une question qui mérite d'être posée. Il faudra que dans la promesse unilatérale de vente, nous ayons un engagement minimum de 20 ans, comme nous l'avons fait pour le précédent projet. C'est quelque chose qui s'écrit dans les promesses de vente. C'est quelque chose dont j'ai déjà parlé avec chacun des trois groupements. On peut ne pas être rentable, je crois tout de même qu'un investisseur qui exploite aussi, c'est une garantie d'engagement plutôt que quand on a plusieurs interlocuteurs. Je ne suis pas inquiet sur le sujet.

D'autres questions ? Monsieur Cosentino, vous voulez prendre la parole.

**M. COSENTINO**.- C'est juste pour rassurer un peu Caroline, Monsieur le Maire. À partir du moment où vous avez été sollicité au minimum par 5, voire 7.

**M. LE MAIRE**.- Voire 15.

**M. COSENTINO**.- Raison de plus, cela veut dire que ces gens croient dans ce projet, sinon ils ne vous sollicitent pas. C'est pour cela que je tiens à rassurer Caroline. Cela fonctionnera forcément.

**M. LE MAIRE**.- Je crois que tu l'as bien rassurée, José. [*Rires.*] C'est ce qu'elle attendait.

Maître Bezzina veut prendre la parole.

**M. BEZZINA**.- Un simple mot sur l'analyse commercialo-juridique du dossier. Je comprends la remarque de Me Curti, mais je ne la partage pas sur un point : le site Giboire démontre, premièrement, que c'est une société prospère, que c'est une société de famille et qu'il n'y a pas de dissolution du pouvoir au sein de cette société et des décisions d'investissement. Ce qui me paraît correspondre, mais ce n'est qu'une opinion, à l'état d'esprit dans lequel nous, à Villefranche, nous nous situons, cela ne peut pas être une terre de profit et d'investissement.

J'ai bien aimé la philosophie de ce groupe qui « mouille sa chemise », si vous me passez l'expression, qui vient, qui exploite lui-même – ce sera un engagement par écrit bien sûr et vous le savez bien –, qui se garantit lui-même, qui a la surface financière pour pouvoir le faire. Il n'y a pas de risque comme dans le dossier Apsys, je fais référence à un dossier que j'ai eu il y a quelques années dans mon cabinet. En effet, le projet Apsys est un projet extrêmement intéressant que j'ai analysé aussi, mais il va y avoir une gestion confiée à un autre groupe. Ce n'est pas la peine d'être

juriste pour comprendre que si des difficultés viennent à surgir entre l'investisseur initial propriétaire et l'investisseur, il est évident que là, en effet, l'activité commerciale peut en pâtir et par définition poser des problèmes à l'exploitation dans la commune.

C'est la raison pour laquelle, je donne un simple avis qui est le mien et je n'influence personne, j'ai bien aimé que le Maire n'ait qu'un interlocuteur unique dans le groupe Giboire ; un interlocuteur qui, j'allais dire un gros mot mais je ne vais pas le dire, « mouille sa chemise », qui vient sur place et qui met tout sur la table. J'ai observé la réalisation d'un hôtel actuellement, il a fait carrière dans l'hôtellerie aussi, mais de façon un peu indirecte. C'est un groupe extrêmement solide et un groupe familial, ce qui me paraît démontrer que ce n'est pas un produit d'investissement comme certains achètent des sacs de billes, des motos, des tracteurs. Lui, c'est véritablement la volonté d'établir son groupe familial dans la région de la Côte d'Azur.

J'aime beaucoup cette idée de responsabilité. Personnellement, c'est le groupe que je choisirai.

**M. LE MAIRE.**- Monsieur Curti.

**M. CURTI.**- Les quelques recherches que j'ai pu faire sur le groupe confortent ce que vous dites, confrère et collègue. C'est un groupe familial, c'est clair, ils ont la maîtrise de leurs finances. Ce sont des Bretons, ce sont des gens sérieux. Le problème est qu'ils débarquent sur la côte et dans une activité, j'ai envie de dire que c'est un peu un pari. Ils font un pari hôtelier et va-t-on les suivre sur ce pari ? Je pense que l'on peut essayer par rapport aux autres structures et aux autres offres, elles sont dans une logique purement financière puisque l'on a les exploitants qui sont associés mais on ne sait pas dans quelles conditions, on ne sait pas à qui l'on a affaire. Je suis entièrement d'accord avec vous sur le sujet. Le groupe Giboire, on sait à qui l'on a affaire, on sait qu'ils ont la maîtrise de leurs fonds, qu'ils ont intérêt à aller au bout et qu'ils seront responsables s'ils n'y vont pas.

Je pense en effet que toutes les garanties seront prises dans le cadre des promesses qui seront rédigées pour engager leurs responsabilités s'ils ne vont pas au bout. Sur le sérieux de l'offre et des personnes qui l'ont faite, pour moi il n'y a aucune difficulté.

**M. LE MAIRE.**- Merci. D'autres personnes veulent-elles prendre la parole ?

Caroline.

**Mme BEUIL.**- Peut être juste un dernier ressenti. Pourquoi ne pas avoir fait ne serait-ce qu'une réunion publique pour informer les Villefranchois de ce nouveau projet, leur expliquer quel était le cheminement, quelle allait être la conséquence, et ce, avant même que nous votions, Monsieur le Maire, puisque nous prenons la décision pour tout le monde.

*[Répondant à un élu]* Quand vous aviez été élus, c'était sur le projet de la thalassothérapie. Je répète, moi la première, le fait que l'on change et que l'on revienne quelque part à un projet un peu similaire peut avoir quelque chose d'inquiétant.

**M. LE MAIRE.**- Vous étiez contre le projet de thalassothérapie ?

**Mme BEUIL.**- Non, j'étais contre le premier projet de MM. Jean-Pierre Mangiapan et Gérard Grosogeat. Je l'ai toujours dit, Monsieur Bezzina ; M. Trojani le sait amplement.

**M. LE MAIRE.**- Caroline, j'ai envie de vous convaincre, vous voyez. Ce projet, c'est le même que le projet de thalassothérapie. Ce n'est pas le projet d'avant, je ne pourrais pas, comment vous dire, intellectuellement, philosophiquement et par mon éducation, porter ce type de projet.

Je crois que je suis allé jusqu'au bout de ce que je voulais dire. Vous comprenez ?

**M. BEZZINA.**- J'ai oublié d'apporter une précision, mais vous l'avez lu comme moi : le groupe Giboire, si je ne m'abuse, s'engage tout de même sur les effectifs d'emploi, 90 personnes (30 saisonniers), c'est bien. Je ne suis pas l'avocat de Giboire, j'essaie de comprendre les offres et manifestement il y a un engagement. Quand c'est écrit, c'est un engagement, cela a un sens. C'est la raison pour laquelle je voulais le préciser parce que l'emploi dans Villefranche peut être un détonateur très important sur le choix que nous avons à faire.

**M. LE MAIRE.**- J'ai cru comprendre que personne n'était contre ce projet, donc nous allons, si vous voulez bien, voter pour.

Madame Marchessou, vous avez la parole.

**Mme MARCHESSOU.**- Monsieur le Maire, chers collègues, je ne peux pas être pour ce projet, parce que nous sommes une trentaine de personnes à choisir. Nous avons été élus par des citoyens et j'ai beaucoup de citoyens derrière moi qui m'ont demandé d'être contre ce projet, de ne pas le voter. Il s'agit de riverains et autres qui ont pensé à la période de travaux, aux nuisances possibles et qui ne sont pas convaincus que ce projet aboutira favorablement pour les Villefranchois.

On m'a également dit qu'il y avait des priorités à Villefranche qui n'ont jamais été écoutées, comme l'entretien des routes, l'embellissement de la ville, des promenades végétalisées, l'aide à la création de nouveaux commerces et que l'on pense uniquement à faire du tourisme. Je peux vous dire que certains n'apprécient pas du tout.

Je me mets peut-être un peu à dos tout le monde en évoquant cette situation, mais je ne peux pas me permettre d'aller contre tout ce que les personnes autour de moi m'ont demandé. De toute façon, je sais que ma voix n'est vraiment pas grand-chose dans cette assemblée, mais je respecte ce que l'on m'a demandé.

**M. LE MAIRE.**- Toutes les voix comptent, c'est ce que je viens de dire, je voulais emporter la décision de tout le monde, mais cela ne sera pas le cas pour vous, je l'ai bien compris. Comment fait-on, Sylvie ? Mme Marchessou est contre ce projet, elle ne participe pas au vote ?

*[Réponse de Mme Gasiglia.]*

Nous allons faire comme me l'a suggéré Sylvie (c'est toujours elle qui a raison) : Mme Marchessou participe au vote.

Nous allons commencer par le projet Pitch.

### **Le projet PITCH IMMO-TERRESENS**

**Pour :** 0

**Contre :** 25

**Abstentions :** 4 : Madame Caroline BEUIL – Monsieur Frédérick LEDEUX –

Monsieur le Maire – Monsieur Jean-Louis BAUCHET

Nous continuons.

### **Le projet GIBOIRE**

**Pour :** 26

**Contre :** 1 : Madame Gisèle MARCHESSOU.

**Abstentions :** 2 : Madame Caroline BEUIL – Monsieur Frédérick LEDEUX

### **Le projet APSYS**

**Pour :** 0

**Contre :** 25 :

**Abstentions :** 4 : Madame Caroline BEUIL – Monsieur Frédérick LEDEUX –

Monsieur le Maire, Monsieur Jean-Louis BAUCHET

**M. LE MAIRE.**- Caroline, nous sommes du même avis finalement. Si cela continue, vous n'allez pas tarder à nous rejoindre quand vous aurez constaté que le projet est le même que celui de la thalassothérapie. Tac ! *[Rires.]*

Je vous remercie. Je suis très heureux de ce vote. Je suis très heureux de tous les projets que l'on nous a présentés. Je n'ai voté contre aucun projet, parce que je trouvais que les trois groupes ont fait du très bon travail. Il y avait même un projet superbe, mais ils n'ont pas donné suite en 2022.

Je vous remercie aussi, Madame Marchessou, d'avoir exprimé la voix des Villefranchois qui ne sont pas d'accord, il en reste un peu. Monsieur Curti et Monsieur Lagache, je vous remercie d'avoir voté avec nous. Je pense que c'est un projet important pour la commune.

C'est un projet structurant, mais nous n'oublions pas les routes, nous n'oublions pas les trottoirs. Nous en avons refait deux. Nous n'oublions pas non plus les difficultés financières actuelles qui nous empêchent au niveau intercommunal de réaliser un certain nombre de choses que nous aurions déjà dû réaliser. Nous n'oublions pas le quartier de l'Octroi où nous voulons ce parking pour pouvoir réinstaller des commerces. Nous n'oublions absolument pas la vie quotidienne des Villefranchois, la ville est propre. Il y a certaines difficultés que l'on ne peut pas ignorer, j'en ai parlé lors de mes vœux. Je pense que ce projet va nous aider, lorsqu'il sera réalisé, à franchir un cap. Je suis très heureux que vous alliez dans ce sens avec moi.

Merci pour votre confiance.

## Délibération (suite)

Le Conseil municipal :

- Décide de retenir le projet et l'offre présentés par le **groupe GIBOIRE**,
- Décide la cession de la parcelle cadastrée AR n°320 sise avenue du Général de Gaulle pour une surface de 4 590 m2 au prix de 10 769 500 €.

Cette cession se fera par vente de gré à gré dite amiable dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales et dont l'acte sera dressé par Notaires dans les conditions de droit commun au profit du groupe GIBOIRE choisi par le Conseil municipal et au prix et conditions correspondant à son offre,

- De m'autoriser à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette vente.

Je vous remercie.

Nous allons passer au point n°2 à l'ordre du jour

### **2. MEUBLÉS TOURISTIQUES : INSTAURATION DU PRINCIPE DE LA DECLARATION PREALABLE EN MAIRIE**

**Rapporteur : M. le Maire**

Chers collègues,

Par délibération n°4.9 du 11.12.2023, le bureau métropolitain a instauré sur le territoire de Villefranche-sur-Mer la procédure du changement d'usage des locaux d'habitation.

L'article L. 324-1.1 du Code du tourisme prévoit que dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L.631.7 à L.631.9 du Code de la construction et de l'habitation, une délibération du Conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable, soumise à enregistrement auprès de la commune, toute location de meublé de tourisme, qu'il s'agisse ou non d'une résidence principale.

Cette déclaration doit être faite par téléservice ou tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération instaurant le numéro d'enregistrement. Elle donne lieu, sans délai à la délivrance par la commune d'un numéro d'enregistrement à 13 caractères.

Cette procédure d'enregistrement permettra de soumettre l'ensemble des loueurs à une déclaration préalable, d'assurer un recensement et un meilleur contrôle des locations saisonnières et de responsabiliser les loueurs et hébergeurs sur leurs obligations déclaratives.

Afin de laisser le temps aux loueurs de meublés touristiques de procéder à cette déclaration, ce dispositif entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Je vous propose :

- D'instaurer sur le territoire communal la déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location de courte durée d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cet enregistrement est obligatoire dès la 1<sup>re</sup> nuitée de location et prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2024,
- De mettre en place un téléservice permettant d'assurer la déclaration, qui devra comprendre les informations exigées par l'article D 324-1-1 du Code du tourisme. Cette déclaration pourra également s'effectuer par courrier adressé à l'intention du maire de Villefranche-sur-Mer,
- La déclaration donnera lieu à l'attribution d'un numéro d'enregistrement constitué de 13 caractères répartis en 3 groupes séparés ainsi composés :
  - le code officiel géographique de la commune à 5 chiffres,
  - un identifiant unique à 6 chiffres déterminé par la commune,
  - une clé de contrôle à 2 caractères alphanumériques.
- De m'autoriser ou mon représentant à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

**M. LE MAIRE.**- Vous voyez, Madame Marchessou, on ne fait pas que pour les touristes, la réglementation du Airbnb, c'est pour les Villefranchois. Je réalise cela en parlant. C'est pour les Villefranchois, parce que l'on a un grave problème, on n'a plus d'appartements à la location longue durée. Nous essayons avec les pouvoirs que nous avons entre nos mains de réguler le marché.

Y a-t-il des questions ? *[Pas de question.]*

Nous passons au vote.

***Votent pour : 29 voix***

***Adopté à l'unanimité***

Merci pour cette unanimité.

Caroline, si je me suis présenté, c'est pour éviter tous ces projets, vous le savez bien. Vous croyez que 10 ans après... Vous avez compris ce que je vous ai dit ?

*[Acquiescement de Mme Beuil.]*

**M. LE MAIRE.**- Merci.

### **3. GARE MARITIME - AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE COOPERATION ET DE FACILITATION DES CROISIERISTES DEBARQUANT AU PORT DE VILLEFRANCHE SANTE ENTRE LA COMMUNE ET LA METROPOLE**

**Rapporteur : M. le Maire**

Mes chers collègues,

Consécutivement à la délibération n°1 du 4 juillet 2022, une convention de coopération et de facilitation des croisiéristes débarquant au port de Villefranche Santé a été signée le 23 août 2022 entre la commune et la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Azur (CCINCA). Ladite convention était établie jusqu'au 31 décembre 2023 avec possibilité de reconduction annuelle pour une durée maximale de 6 ans.

Par décision métropolitaine du 30 juin 2023, la Métropole a acté la reprise en régie de l'exploitation du port de Nice/Villefranche Santé à compter du 4 juillet 2023. La gare maritime de Villefranche Santé, utilisée pour l'accueil des croisiéristes fait partie des ouvrages participant à l'activité du Port de Nice.

La reprise en régie du Port de Nice par la Métropole rend nécessaire un avenant à la convention précitée, afin d'acter la substitution de la Métropole à la CCINCA dans ses droits et obligations pour l'exécution de ladite convention, étant précisé qu'aucune autre stipulation de la convention initiale ne sera modifiée.

Par délibération du 11 décembre 2023, le bureau métropolitain a approuvé les termes de l'avenant n°1 à la convention de coopération et de facilitation des croisiéristes débarquant au port de Villefranche Santé entre la commune et la Métropole.

Dans le prolongement de la délibération métropolitaine, je vous propose :

- D'approuver les termes de l'avenant n° 1 à la convention précitée dont le projet était joint en annexe de l'ordre du jour,
- De m'autoriser à signer ladite convention et toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

La délibération du bureau métropolitain du 11 décembre 2023 ainsi que le projet d'avenant n°1 étaient annexés à l'ordre du jour.

**M. LE MAIRE.**- Y a-t-il des questions ? *[Pas de questions.]*

Nous passons au vote.

***Votent pour : 29 voix***

***Adopté à l'unanimité***

Merci.

J'ai organisé aujourd'hui, avec le maire de Beaulieu, une réunion à la gare maritime sur l'accueil des croisiéristes. Nous avons de nouveau expliqué notre politique : accueillir des bateaux aux dernières normes environnementales, vous savez, c'est le fameux 0,1 % de soufre qui est respecté par tous les bateaux, des bateaux de moins de 3 500 passagers, un seul bateau par jour et pas plus, afin d'avoir un accueil pour les croisiéristes dignes de la destination Villefranche qui est unanimement apprécié.

Amarrage au coffre autant que faire se peut, mais je vous rappelle que les bateaux qui ne peuvent pas s'amarrer au coffre, parce que le tonnage du bateau est trop important, vont s'amarrer bien après les posidonies. Il faut vraiment que cela soit bien clair dans l'esprit de tout le monde.

Caroline, je vous autorise à prendre la parole.

**Mme BEUIL.**- Juste une petite précision puisque cela avait été, on va dire, un moment d'achoppement lors de la dernière convention avec la CCI, je vous invite à vous rendre lundi prochain chez M. Georges Botella où se rendra un député européen justement qui est là pour le monde de la mer, et peut-être leur parler des possibilités que l'on pourrait éventuellement évoquer puisque, *a priori*, au niveau européen ils n'ont pas tous conscience que tous les ports ne sont pas « électrifiables ». Aujourd'hui, on parle essentiellement des ports « électrifiables » avec des bateaux à quai où l'on pourrait éventuellement éteindre les moteurs, ce serait peut-être le moment de s'interroger sur que fait-on quand on ne peut pas se ranger à quai. Ne peut-on pas imaginer une alternative ? Il faudrait peut-être y songer.

**M. LE MAIRE.**- On fait comme chez nous.

**Mme BEUIL.**- Monsieur le Maire, on n'éteint pas les moteurs chez nous.

**M. LE MAIRE.**- Non, mais chez nous, on se met à l'ancre, on se met au coffre, on a des tenders qui sont aux dernières normes, l'Affrètement Maritime Villefranchois, une société locale. Cela se passe très bien. Il faut un équilibre entre l'économie et l'écologie, c'est ce que l'on réussit à faire à Villefranche.

Vous savez, il fut un temps, il y avait 200 bateaux accueillis, on en a entre 60 et 80. Il fut un temps où les bateaux avaient 5 % de soufre, il en reste 0,1 %. Il fut un temps où l'on avait 40 bus par jour, il en reste 14 au maximum. Georges Botella est quelqu'un que j'apprécie beaucoup, il est médecin, il est très intelligent et il saura parfaitement expliquer tout cela au député européen.

Merci beaucoup. Nous passons à la délibération numéro 4.

#### **4. CONVENTION ENTRE LA COMMUNE ET LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR RELATIVE A L'ENTRETIEN DE LA PLAGE NATURELLE DES MARINIÈRES**

**Rapporteur : M. le Maire**

Chers collègues,

Par délibération n° 58.1 adoptée le 21 octobre 2021, le conseil métropolitain s'est prononcé en faveur de l'exercice du droit de priorité pour l'attribution de la concession des plages naturelles à Villefranche-sur-Mer.

Dans le cadre de la procédure prévue aux articles R.2124-21 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), la Métropole s'est vu attribuer la concession de la plage naturelle des Marinières à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2035.

Conformément aux dispositions de l'article R.2124-14 du CGPPP, la Métropole en sa qualité de concessionnaire de la plage a décidé de confier, sous forme de sous-concessions d'exploitation, la gestion de deux lots de plage à deux délégataires, chargés de l'entretien du périmètre concédé.

La Métropole est compétente pour l'entretien du reste de la plage naturelle non

incluse dans le périmètre des sous-concessions.

L'article L.5215-27 du Code général des collectivités territoriales dispose que « *La communauté [applicable aux Métropoles L.5217-7 CGCT] urbaine peut confier, par convention avec la ou les collectivités concernées, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres, à leurs groupements ou à toute autre collectivité territoriale ou établissement public.* »

Aussi, en application de cette disposition et dans un souci d'économie de coûts et de moyens, la commune de Villefranche-sur-Mer et la Métropole Nice Côte d'Azur se sont rapprochées afin de confier à la commune de Villefranche-sur-Mer l'entretien de la partie de plages incombant à la Métropole hors périmètre des sous-concessions.

Dans cette perspective il a été convenu la conclusion d'une convention visant à définir les modalités d'entretien par la commune et les conditions financières visant au remboursement à la ville des charges (personnel et matériel) occasionnées par cette mission. Pour l'année 2024, le montant du remboursement a été évalué à 58 936,03 €, sur la base d'un état de frais établi par la commune et soumis à la Métropole.

Cette somme pourra être actualisée annuellement.

Je vous propose :

- D'approuver les termes de la convention à intervenir avec la Métropole Nice Côte d'Azur, dont le projet était joint en annexe de votre ordre du jour,
- De m'autoriser à signer ladite convention et à accomplir toutes formalités liées à son exécution

**M. LE MAIRE.** - Y a-t-il des questions ? J'en aurais bien une à poser mais je ne vais pas me la poser à moi-même. Je souhaiterais que nous retrouvions cette compétence tout simplement, ce serait beaucoup plus simple. Je m'en suis déjà ouvert. Pour le nettoyage des rues, c'est la même chose. Il est difficile de gérer à distance et c'est plus facile pour nous. En tout cas, pour l'année 2024, la Métropole va nous donner de l'argent, c'est toujours ça de pris.

Y a-t-il des questions ? *[Pas de question.]*

Nous passons au vote.

**Votent pour : 29 voix**

**Adopté à l'unanimité**

Merci beaucoup. Nous passons au point n°5, Maître Bezzina, création d'un emploi permanent de catégorie C.

## 5. CRÉATION D'UN EMPLOI PERMANENT DE CATÉGORIE C : FILIERE TECHNIQUE POUR DES FONCTIONS DE RESPONSABLE D'ATELIER

**Rapporteur : M. André BEZZINA**

Merci, Monsieur le Maire.

Mes chers collègues,

Conformément à l'article L.313-1 du Code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés ou supprimés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services.

Considérant la nécessité d'assurer les missions de coordination de l'ensemble des activités de l'atelier municipal, portant sur l'entretien et la gestion des bâtiments communaux et des festivités, d'encadrer les personnels de l'atelier et de contrôler la qualité des travaux de la commune,

Je vous propose, après avis favorable du comité social territorial qui s'est réuni le 23 janvier 2024 :

→ De créer un emploi permanent à temps complet de catégorie C, dans le grade d'agent de maîtrise principal de la filière technique pour assurer les fonctions de responsable d'atelier avec une rémunération correspondante à l'échelle indiciaire de ce grade et un régime indemnitaire afférent à ce grade, à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

→ Rattaché au Pôle cadre de vie / proximité coordonné par le directeur des services techniques, les missions de cet emploi porteront sur :

- **L'entretien et la gestion du patrimoine bâti et non bâti et des festivités, en transversalité avec les autres services de la Ville par :**

- La participation à la mise en œuvre du programme pluriannuel de travaux de régie,
- L'exécution des travaux et des interventions avec l'équipe de 12 agents en charge de l'entretien du patrimoine bâti et des festivités,
- L'organisation, la hiérarchisation, la planification et le contrôle des interventions réalisées par l'équipe, avec l'établissement des plannings d'activités correspondants,
- L'établissement de diagnostics et la proposition de tout besoin d'intervention préventif et correctif sur le patrimoine communal,
- La mise en œuvre des différents moyens en cas d'interventions urgentes,
- La participation à la préparation des événements, festivités et manifestations et leur logistique.

- **L'encadrement du service par :**

- La garantie de la polyvalence au sein des équipes, en favorisant la mutualisation, tout en harmonisant les méthodes de travail,
- Le respect des règles d'hygiène et de sécurité,
- La définition des besoins et la proposition des formations/habilitations du personnel de l'atelier,
- La gestion du temps de travail du personnel.

Cet emploi doit être pourvu par un fonctionnaire.

En cas d'impossibilité de pourvoir ce poste par voie statutaire, l'emploi pourra être pourvu par dérogation par un agent contractuel sur le fondement de l'article L.332- 8.2 du Code général de la fonction publique en raison de la nécessité pour la commune de recruter un candidat justifiant de solides connaissances techniques bâtiments – VRD – ERP...) et d'une expérience significative de 5 ans minimum.

La création de cet emploi sera prise en compte dans la délibération du 26 janvier 2024 portant sur la modification du tableau des effectifs.

Les crédits correspondants sont prévus au budget de la Commune, au chapitre 012 « charges de personnel et frais assimilés ».

Il appartiendra au Maire de procéder au recrutement et de signer tous les documents relatifs à ce dossier.

**M. BEZZINA.**- Y a-t-il des questions ? *[Pas de questions.]*

Nous passons au vote.

**Votent pour : 29 voix**

**Adopté à l'unanimité**

**M. BEZZINA.**- Merci beaucoup.

**M. LE MAIRE.**- Merci. De fait, modification du tableau des effectifs, Maître Bezzina.

## **6. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS DU PERSONNEL COMMUNAL**

**Rapporteur : M. André BEZZINA**

Chers collègues,

Conformément à l'article L.313-1 du Code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés ou supprimés par l'organe délibérant de la collectivité.

Le conseil municipal a voté par délibération le 4 décembre 2023, le tableau des effectifs du personnel communal au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Il appartient donc au conseil municipal de modifier le tableau des effectifs du personnel communal, après avis favorable du Comité social territorial réuni le 23 janvier, en tenant compte :

- De l'évolution des services et de leurs besoins, de façon à répondre au mieux aux attentes et aux exigences du service auprès des administrés,
- Des mouvements de personnel (recrutements, mutations, disponibilités, retraites, ...),
- De l'évolution des carrières des agents (avancements de grade).

Aussi, je vous propose :

- D'apporter les modifications suivantes au tableau des effectifs du personnel communal :

- La création des emplois suivants :

- 1 emploi d'agent de maîtrise principal à temps complet de catégorie C, de la filière technique pour des fonctions de responsable d'atelier,

- 1 emploi d'adjoint technique non permanent à temps non complet de 3 heures hebdomadaires minimum, de catégorie C, de la filière technique, pour des missions de surveillance des enfants à la pause méridienne et périscolaire du soir dans les écoles du 8 janvier 2024 au 7 juillet 2024 (article L.332-23 1 du Code général de la fonction publique),

- 1 emploi d'adjoint technique non permanent à temps non complet de 18 heures 15 minutes hebdomadaires minimum, de catégorie C, de la filière technique, pour des missions de surveillance des enfants à la pause méridienne et périscolaire du soir dans les écoles du 11 mars 2024 au 7 juillet 2024 (article L.332-23 1 du Code général de la fonction publique).

- La suppression des emplois suivants :

- 1 emploi d'adjoint administratif à temps complet,

- 1 emploi de technicien à temps complet.

- D'adopter le tableau des effectifs ainsi modifié qui était joint en annexe de votre ordre du jour.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois sont inscrits au budget de la Commune, chapitre 012 « charges de personnel et frais assimilés ».

**M. LE MAIRE.**- Y a-t-il des questions ?

Monsieur Curti.

**M. CURTI.**- On a du mal à suivre un peu. Cela assure-t-il une stabilité de l'emploi communal ? Les votes que nous venons de faire créent-ils un accroissement ?

**M. BEZZINA**.- Oui, premièrement, cela assure une stabilité communale, cela fait évoluer le personnel. Nous ne supportons pas, et moi non plus, que le personnel soit statique trop longtemps, il faut qu'il évolue ou par l'ancienneté ou par les concours. Nous voulons vraiment que le personnel bouge. Il y a toujours une émulation à voir autour de soi des gens qui avancent un petit peu, il n'y a aucune difficulté à cela. En l'occurrence, il ne s'agit pas de combler les blancs, on a réorganisé tout ce qui est technique avec les jardins, l'entretien, etc., de façon que ce soit beaucoup plus cohérent dans le quotidien de nos agents.

**M. CURTI**.- Sans accroissement de la charge publique.

**M. BEZZINA**.- Sans accroissement. Le comité au mois de décembre a démontré la stabilité. Il y a très peu d'accroissement et il y a surtout un meilleur positionnement de certains agents qui se sentent plus encadrés et mieux à leur place. J'en profite, Monsieur le Maire, je voulais saluer le particulier investissement de Mme Corinne Berger qui prend la suite de Michel Lobaccaro. Je la félicite de son investissement.

**M. LE MAIRE**.- Je vais vous apporter quelques précisions chiffrées. En 2014, il y avait 165 employés de mairie. En 2016, nous avons dû récupérer 11 employés de la SPL Villefrancoise comme à Menton, et nous sommes arrivés jusqu'à 176 employés de mairie. Aujourd'hui, nous avons 152 employés de mairie. Pour autant, la masse salariale n'a pas diminué, nous sommes autour de 6 000 000 € de masse salariale, un tout petit peu plus. Nous aurons l'occasion de voter tout cela au mois de mars-avril.

Je veux souligner aussi, mais vous vous en rappelez sûrement, que nous avons octroyé la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat qui a été versée sur la paye de janvier en une fois à tous les employés communaux.

**M. BEZZINA**.- Une petite précision, vous aviez en pièce jointe l'état du personnel au 1er février 2024, donc dans quelques jours, qui est assez précis et vous y verrez la stabilité, Maître Curti, la stabilité de tous ces positionnements de personnel avec une recherche de l'efficacité par, je ne sais pas trouver le mot, un « recadrage » de certains services avec une meilleure gestion.

Nous passons au vote.

**Votent pour : 29 voix**

**Adopté à l'unanimité**

**M. LE MAIRE**.- Point suivant, création de deux emplois non permanents suite à un accroissement temporaire d'activité. Maître Bezilla.

**7. CRÉATION DE DEUX EMPLOIS NON PERMANENTS SUITE À UN ACCROISSEMENT TEMPORAIRE D'ACTIVITÉ (ARTICLE L.332- 23 1 DU CODE GÉNÉRAL DE LA FONCTION PUBLIQUE)**

**Rapporteur : M. André BEZZINA**

C'est une particularité que l'on ne connaît pas trop en droit privé, depuis quelques années, qui existe dans le droit public : on peut en effet créer des emplois non permanents liés à un accroissement temporaire d'activité. Avant, cela se faisait en droit privé pour tout ce qui était, on s'en souvient, restauration, hôtellerie et autre

pendant certaines périodes et dans des conditions de droit très compliquées. La fonction publique a tout de même facilité un petit peu les choses.

Conformément à l'article L.313.1 du Code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés ou supprimés par l'organe délibérant de la collectivité,

Considérant que l'article L. 332-23 1 du Code général de la fonction publique autorise le recrutement sur des emplois non permanents d'agents contractuels pour un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale de douze mois sur une période consécutive de dix-huit mois, renouvellement compris.

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir deux emplois pour faire face à un besoin lié à un accroissement d'activité pour assurer la surveillance des enfants à la pause méridienne et périscolaire du soir dans les écoles.

Considérant que ces tâches ne peuvent pas être réalisées par les seuls agents permanents de la collectivité et suite à un accroissement temporaire d'activité et après avis favorable du Comité social territorial qui s'est réuni le 23 janvier,

Je vous propose de décider,

- De la création d'un emploi non permanent à temps non complet de 3 heures hebdomadaires minimum, de catégorie C de la filière technique, du cadre d'emploi des adjoints techniques au grade d'adjoint technique pour exercer les missions de surveillance des enfants à la pause méridienne et périscolaire du soir dans les écoles, à compter du 8 janvier 2024 jusqu'au 7 juillet 2024 inclus,
- De la création d'un emploi non permanent à temps non complet de 18 heures 15 minimum hebdomadaires, de catégorie C de la filière technique, du cadre d'emploi des adjoints techniques au grade d'adjoint technique pour exercer les missions de surveillance des enfants à la pause méridienne et périscolaire du soir dans les écoles, à compter du 11 mars 2024 jusqu'au 7 juillet 2024 inclus,
- La rémunération sera fixée en référence à l'échelle indiciaire du grade d'adjoint technique du cadre d'emploi des adjoints techniques,

La création de ces deux emplois sera prise en compte dans la délibération du 26 janvier 2024 portant sur la modification du tableau des effectifs.

Les crédits correspondants sont prévus au budget de la Commune, au chapitre 012 « charges de personnel et frais assimilés ».

Il appartiendra au Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**M. BEZZINA**.- Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ?

***Votent pour : 29 voix***

***Adopté à l'unanimité***

**M. LE MAIRE**.- Excellent. Merci beaucoup, André, merci à vous.

Point suivant, Maître Chichmanian, attribution d'un marché public de prestations, vous avez la parole.

**8. ATTRIBUTION D'UN MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS SIMILAIRES A CELLES CONFIÉES DANS LE CADRE DU MARCHÉ PUBLIC N°2023-05 - ENTRETIEN DE LA CHAUSSÉE DE LA PROMENADE DES MARINIÈRES À VILLEFRANCHE-SUR-MER**

**Rapporteur : Mme Juliana CHICHMANIAN**

Merci, Monsieur le Maire.

Chers collègues,

Des travaux de réfection de la chaussée et d'aménagement de la voie de la plage des Marinières ont été réalisés après la période estivale 2023. Afin d'assurer la continuité de ces travaux d'entretien et d'aménagement, il a été prévu la conclusion d'un marché de prestations similaires au marché n° 2023-06.

En effet, la Ville de Villefranche-sur-Mer a confié la réalisation des travaux d'entretien de la chaussée de la promenade des Marinières à l'entreprise MASALA par marché notifié le 20 avril 2023.

À l'article 4.4.2 du cahier des clauses administratives particulières dudit marché, il est prévu que le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de confier ultérieurement au titulaire du marché, un ou plusieurs nouveaux marchés ayant pour objet la réalisation de prestations similaires dans les 3 ans qui suivent la notification du marché.

Les conditions d'exécution de ce nouveau marché seront identiques à celles du marché initial.

Je vous demande de bien vouloir :

- Approuver l'attribution du marché de prestations similaires au marché N°2023-05 d'un montant de 97 270,00 € HT,
- Autoriser Monsieur le Maire à effectuer les démarches et à signer les documents liés à l'exécution du marché et de la présente délibération.

**Mme CHICHMANIAN**.- Y a-t-il des questions ? *[Pas de question.]*

Nous passons au vote.

***Votent pour : 29 voix***

***Adopté à l'unanimité***

**M. LE MAIRE**.- Merci beaucoup. Merci, Juliana.

Point n°9, convention de partenariat pour la compagnie Jacques Biagini, Madame Laugier.

## **9. CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX - COMPAGNIE JACQUES BIAGINI**

**Rapporteur : Mme Monica LAUGIER**

Merci, Monsieur le Maire.

Chers collègues,

Par délibération du 23 septembre 2020, la commune a passé une convention de partenariat et de mise à disposition de locaux avec la compagnie J. BIAGINI pour une durée de 3 ans.

Cette convention étant arrivée à échéance, je vous propose de poursuivre ce partenariat afin d'associer la Ville et l'Association Compagnie J. BIAGINI aux différentes manifestations organisées sur le plan culturel.

Parallèlement, l'association poursuivra ses activités en proposant, aux côtés de l'expression théâtrale, des ateliers pédagogiques à destination des adultes et des enfants.

Les ateliers payants se tiendront dans les locaux mis à disposition par la ville, avenue Albert 1er (ancien commissariat).

Je vous demande de bien vouloir :

- Adopter les termes de la convention avec cette association, dont le projet était joint en annexe de votre ordre du jour,
- Fixer le montant de la redevance annuelle pour la mise à disposition de locaux situés dans l'ancien commissariat, avenue Albert 1<sup>er</sup> à 800 €,
- Autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention qui prendra effet le 1<sup>er</sup> février 2024 pour une durée de 3 ans.

**Mme LAUGIER.**- Y a-t-il des questions ? [*Pas de questions.*]

Nous passons au vote.

**Votent pour : 29 voix**

**Adopté à l'unanimité**

**M. LE MAIRE.**- Merci beaucoup, programmation théâtrale 2024, collaboration avec l'association « Comme sur un plateau », Madame Laugier.

## **10. PROGRAMMATION THÉÂTRALE 2024 – COLLABORATION AVEC L'ASSOCIATION COMME SUR UN PLATEAU**

**Rapporteur : Mme Monica LAUGIER**

Merci, Monsieur le Maire.

La commune a souhaité poursuivre son soutien à la culture et au spectacle vivant en proposant pour 2024 en collaboration avec Monsieur Patrick ZEFF-SAMET, Président de l'Association villefrancoise « Comme sur un plateau », une programmation de 8 spectacles dont 2 donnés l'été ainsi que des représentations dans le cadre de la quinzaine des théâtres (3 à 5 dates).

Le détail des différents spectacles théâtraux ou musicaux possibles qui se dérouleraient mensuellement le samedi, du 20 avril au 21 décembre 2024 (à l'exception du mois de juin) était joint en annexe de votre ordre du jour.

Un contrat de coréalisation sera établi pour chaque spectacle entre la Ville co-réalisateur, le producteur la compagnie de spectacle et l'Association « Comme sur un plateau ».

La Ville mettra à disposition gratuitement ses différentes installations et supportera uniquement les frais du personnel de sécurité.

Les tarifs adoptés par le conseil Municipal le 23 novembre 2020, demeurent inchangés.

La répartition des recettes adoptée par le conseil Municipal le 15 novembre 2021, demeure inchangée.

A noter que l'Association « Comme sur un plateau » sera l'intermédiaire entre la Ville et les différentes compagnies.

Je vous propose de bien vouloir :

- Accepter le principe de coréalisation pour la programmation théâtrale proposée pour l'année 2024 qui était jointe à l'ordre du jour,
- Donner à Monsieur le Maire, délégation pour signer les contrats tripartites à intervenir pour chaque spectacle.

**Mme LAUGIER.**- Y a-t-il des questions ? [*Pas de questions.*]

Nous passons au vote.

**Votent pour : 29 voix**

**Adopté à l'unanimité**

**M. LE MAIRE.**- Merci beaucoup. Délibération n°11, subvention exceptionnelle, association CDACOSE pour l'organisation d'une journée de rencontre sur le dérèglement climatique. Madame Khokhlov.

**11. SUBVENTION EXCEPTIONNELLE A L'ASSOCIATION CDACOSE POUR L'ORGANISATION D'UNE JOURNEE DE RENCONTRE SUR LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE**

**Rapporteur : Mme Claudie KHOKHLOV**

Merci, Monsieur le Maire.

Chers collègues,

L'association CDACOSE a sollicité la commune pour l'organisation d'une journée de rencontre sur le « dérèglement climatique sur notre littoral » le 27 janvier 2024.

Sensible à la protection de l'environnement, et à toute action de sensibilisation sur ce thème, la commune est partenaire de cette journée montée en collaboration avec la Métropole Nice Côte d'Azur.

L'objectif poursuivi par l'association est de montrer de façon compréhensible par tous les publics, la relation entre :

- le réchauffement global au niveau planétaire et les effets locaux (événements climatiques, sécheresse, hausse des températures de l'eau de la mer),
- Le caractère inéluctable de ces évolutions et les nécessaires adaptations (travaux d'aménagements, mutations énergétiques, économiques, comportementales),
- L'importance de l'engagement individuel.

Cette rencontre ouverte aux adhérents et non adhérents sera jalonnée d'une dizaine d'interventions de spécialistes dans les domaines de l'eau, de l'air, de la terre suivies d'échanges qui se dérouleront à l'auditorium de la Citadelle.

Afin de mener à bien ce projet, l'association CDACOSE a déposé le 20 décembre 2023 une demande de subvention exceptionnelle d'un montant de 2 600 €, le budget prévisionnel de cette action s'élevant à 5 400 €.

Je vous propose :

- D'accorder une subvention exceptionnelle de 2 600 € au bénéfice de l'association CDACOSE pour l'organisation de cette journée de rencontre.

Cette somme sera prélevée sur les crédits du BP 2024 CH 65.

**Mme KHOKHLOV.**- Avez-vous des questions ? [*Pas de questions*]

Nous passons au vote.

**Votent pour : 29 voix**

**Adopté à l'unanimité**

**M. LE MAIRE.**- Merci. Le journaliste est parti, on est entre nous, tout va bien... Cela fait déjà beaucoup, 1 heure 20 à Villefranche !

Point n°12, information du Conseil municipal, décision du Maire prise en application de l'article L.2122-22 du CGCT portant exercice du droit de priorité à l'occasion de la vente par l'État de la parcelle AS 108. Madame Nicole Pieffort.

**12. INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL : DÉCISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES PORTANT**

## EXERCICE DU DROIT DE PRIORITÉ À L'OCCASION DE LA VENTE PAR L'ÉTAT DE LA PARCELLE AS 108

**Rapporteur : Mme Nicole PIEFFORT**

Merci, Monsieur le Maire.

Chers collègues,

Par courrier en date du 17 octobre 2023, reçu en mairie le 24 octobre 2023 la Direction départementale des Finances publiques a proposé à la commune, en application des articles L.240-1 et L.240-3 du Code de l'urbanisme la cession de la parcelle AS 108 d'une superficie de 221 m<sup>2</sup> située 13-3 Esc du 24<sup>e</sup> BCA, au prix de 75 000 € (hors droits et taxes). Ledit courrier valant déclaration d'intention d'aliéner.

Par délibération n°8 du 4 juin 2020, le conseil municipal a délégué au maire l'exercice du droit de priorité défini aux articles L 240-1 à L 240-3 du Code de l'urbanisme dans la limite de 300 000 € correspondant au prix mentionné par le vendeur dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Considérant le projet de réhabilitation de la caserne Dubois et du Jardin Beaudouin mené par le Conseil Départemental en partenariat avec la commune, propriétaire du Pavillon Beaudouin (parcelle A032),

Considérant que la parcelle communale A032 jouxte la parcelle AS 108 et que son intégration dans le projet de restauration et de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux de la caserne Dubois et du pavillon et du jardin Beaudouin permettrait une mise en valeur globale du site et l'enrichissement de l'offre culturelle et architecturale de la commune,

Considérant que cette acquisition présente un intérêt pour la commune, Monsieur le Maire par décision n°2023-00467, en date du 14 décembre 2023, a exercé, par délégation du conseil, le droit de priorité à l'occasion de la vente par l'État de ce bien.

Conformément à l'article L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, il doit être rendu compte au conseil de la décision du maire n°2023-00467 en date du 14 décembre.

**Mme PIEFFORT.**- Avez-vous des questions ? *[Pas de questions]*

***Le conseil municipal prend acte.***

**M. LE MAIRE.**- Charlie trouve que c'est cher. J'aurais espéré que l'État nous le cède gracieusement. L'État, je crois savoir, est endetté sérieusement, en tout cas, plus que la commune de Villefranche.

Maître Bezzina, tu as raison, Charlie, c'est cher. D'ailleurs, je vous informe que nous allons racheter les locaux de la BPCA à qui nous avons fait une proposition : 170 m<sup>2</sup>, le prix de vente est à 650 000 €, ce qui fait 3 850 € du mètre carré, ce sont des locaux commerciaux, ce n'est pas le même prix que les locaux d'habitation non plus. La BPCA m'a répondu qu'il souhaitait répondre favorablement à notre offre.

C'est une bonne chose pour la commune de récupérer des locaux sur le quartier de l'Octroi qui est un quartier qu'il nous faut revitaliser, et c'est en cours.

Oui, Charlie.

**M. BEZZINA.**- *[Hors micro]* Il y a de la lumière nuit et jour à la BPCA.

**M. LE MAIRE.**- Demain, on éteint la lumière. Merci, Charlie.

Information du conseil, Maître Bezzina.

## **INFORMATION DU CONSEIL SUR LES LES DÉCISIONS PRISES PAR DÉLÉGATION**

**Rapporteur : M. André BEZZINA**

Merci, Monsieur le Maire.

Vous avez l'habitude maintenant.

Chers collègues,

Par délibération du 4 juin 2020, le conseil municipal a délégué à Monsieur le Maire un certain nombre d'attributions limitativement énumérées.

Conformément à l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, celui-ci doit en rendre compte au conseil municipal.

Les décisions prises par le Maire par délégation figuraient dans le tableau qui était annexé à votre ordre du jour.

Je vous demande de bien vouloir en prendre acte.

**M. BEZZINA.**- Avez-vous des questions ? *[Pas de questions]*

***Le conseil municipal prend acte.***

**M. LE MAIRE.**- Merci, André.

Connaissez-vous Kirikou ? Kirikou est de chez nous. Michel Ocelot, le créateur de Kirikou, est né à Villefranche. Il y a passé quelques années. J'ai lu un bel article dans *Nice Matin* – je félicite mon nouveau responsable de la communication qui a réussi à avoir un article dans *Nice Matin* –, on aura bientôt un bel article dans *Nice Matin* sur autre chose.

Michel Ocelot est à Villefranche en ce moment, il arrivera mercredi. Une exposition de Michel Ocelot est en cours au Foyer de l'Auditorium.

Samedi, demain, nous aurons la rencontre du CDACOSE.

Mardi 30 janvier : conférence de l'UVIA sur Compostelle.

Vendredi 2 février : Michel Ocelot se rendra à l'école pour rencontrer les scolaires à propos de Kirikou.

Samedi 3 février : nous aurons la fête des bénévoles de l'association Mouna Cala à l'Auditorium.

Mardi 6 : une conférence de l'UVIA sur les cendres à Pompéi.

Jeudi 8 février : une séance cinéma des seniors.

Mardi 13 : une conférence de l'UVIA sur Colette, l'Insoumise.

Samedi 17 février : le carnaval de l'APEV au théâtre de verdure en vieille ville.

Dimanche 18 février : Tour cycliste des Alpes-Maritimes grâce à Gisèle et l'on aura un bel article dans *Nice Matin*. Je vous invite à vous rendre au parking des marinières dès 9 h au village vélos, c'est magnifique. Le départ est à 12 h 35.

Dimanche 18 février : Championnat départemental de para-tennis de table au gymnase.

Lundi 19 février : Combat naval. Vous êtes tous invités à notre magnifique combat naval au port de la Santé.

Jeudi 22 février : encore du cinéma.

Les 2 et 3 mars : un colloque de la SPMV sur les galères et galériens.

Samedi 9 mars au 26 mai : exposition exceptionnelle sur Brigitte Bardot grâce à Henry-Jean Servat qui était conseiller municipal à Nice. Brigitte Bardot a tourné quasiment son premier film à Villefranche en 1953. Le film s'appelait « Un acte d'amour ».

Je ne l'ai pas connue à cette époque. Charlie s'en souvient, il avait 14 ans. *[Rires.]*

Je vous remercie. Je suis très heureux que ce projet voie le jour. Merci beaucoup. Bonne soirée.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 50.*