

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU LUNDI 16 DECEMBRE 2024**

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

**M. LE MAIRE**.- Mes chers collègues, Mesdames, Messieurs, nous allons démarrer la séance du conseil municipal de ce soir avec un seul point à l'ordre du jour. Je vous remercie toutes et tous de votre présence.

Nous allons commencer, comme de bien entendu, par l'appel.

*Monsieur le maire procède à l'appel des membres du conseil municipal.*

**Sont présents :**

Mmes Catherine BARRAJA, Joëlle BRAVETTI, Monica LAUGIER, Claudine KHOKHLOV, Nicole PIEFFORT, Patricia BONIFACI, Patricia DEGUS, Sonia PORTES, Eva SCOLARI, Gisèle MARCHESSOU

MM. André BEZZINA, Jean-Louis BAUCHET, Jean-Louis ZAMBERNARDI, Richard CONTE, Joseph COSENTINO, Robert CAPELIER, Marco FUGARO, Régis BELLI, Xavier LAGACHE, Frédéric LEDEUX, Franck MARZAT

**Sont représentés :**

- Me Juliana CHICHMANIAN donne procuration à M. Jean-Louis ZAMBERNARDI
- M. Yohann GHIGO, donne procuration à M. le maire
- Mme Gisèle AMEDEO-PASQUI donne procuration à Mme Joëlle BRAVETTI
- Mme Caroline BEUIL donne procuration à Mme Gisèle MARCHESSOU
- M. Alain CURTI donne procuration à M. Xavier LAGACHE

**Sont absents :**

- M. Charles RIGUCCI
- M. Robert BOJANOVICH

**M. LE MAIRE**.- Merci pour votre présence. Nous avons un seul point à l'ordre du jour. Nous désignons comme secrétaire de séance Mme Scolari.

Je vais vous parler du projet d'hôtel Spa Wellness et d'un avenant n° 1 à la promesse unilatérale de vente.

## 1. PROJET HOTEL SPA WELNESS – AVENANT N° 1 A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

**Rapporteur : M. le Maire**

Mes chers collègues,

Par délibération du 26 janvier 2024, le conseil municipal a retenu le projet et l'offre financière du Groupe GIBOIRE pour la réalisation d'un projet d'hôtel-SPA-Wellness comprenant un hôtel 4\* luxe, un espace de Spa- remise en forme, un restaurant panoramique, des appart-hôtel et des stationnements pour une surface de plancher projetée de 9 875 m<sup>2</sup>. L'offre financière pour l'achat de la parcelle AR 320 était de 10 769 000 €, correspondant à l'évaluation domaniale.

Consécutivement à cette décision, le conseil municipal, par délibération du 8 avril 2024, a adopté les termes de la promesse unilatérale de vente avec l'opérateur, autorisé le dépôt du permis de construire sur l'unité foncière communale, étant précisé que la future construction sera localisée sur la parcelle AR 320, objet de la cession, autorisé Monsieur le Maire à signer la promesse unilatérale de vente.

La promesse unilatérale signée le 19 avril 2024 a été consentie sous conditions suspensives. Une condition au profit du bénéficiaire prévue à l'article 17-3-4 de la promesse porte sur l'obtention d'un permis de démolir et de construire définitif et prévoit en son alinéa 4 que le bénéficiaire devra pour se prévaloir de la présente condition suspensive justifier auprès du promettant du dépôt d'un dossier de permis construire au plus tard le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Concernant la réalisation de ladite condition suspensive d'obtention de permis de construire définitif, compte tenu des contraintes liées au site, à la situation du projet dans le périmètre de monument historique soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, les Parties se sont rapprochées et ont convenu de décaler le délai pour déposer la demande de permis de construire de 6 mois maximum avec pour objectif cependant de déposer ladite demande de permis au 30 mars 2025. De ce fait, la réalisation de toutes les autres conditions suspensives ainsi que le délai de validité la Promesse de vente seront décalés d'autant.

Dans ce contexte les parties ont convenu de la conclusion d'un avenant à la promesse unilatérale en date du 19 avril 2024.

Les modifications apportées par voie d'avenant seraient les suivantes :

### ***DELAI DE LA PROMESSE***

#### **Modification de l'Article 11 de la Promesse**

Les Parties conviennent de modifier l'Article 11 de la Promesse ci-après littéralement rapporté :

#### **11-1 Durée de la Promesse**

La Promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 décembre 2025**, à seize heures (ci-après le « Délai »).

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Le tout sauf l'effet de la prorogation de délai automatique stipulée à l'Article 11.2 « Prorogation de la Durée de la Promesse » ainsi que les cas de prorogations automatiques prévus à l'article 17.2.4 « Prorogation de la Durée de la promesse en cas de recours »

### **11-2 Prorogation de la Durée de la Promesse**

Si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux trente jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente Jours Calendaires.

Et de le remplacer par le texte suivant :

#### **« Durée de la Promesse**

*La Promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 juin 2026**, à seize heures (ci-après le « Délai »).*

*En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration du délai ci-dessus fixé.*

*Le tout sauf l'effet de la prorogation de délai automatique stipulée à l'Article 11.2 « Prorogation de la Durée de la Promesse » ainsi que les cas de prorogations automatiques prévus à l'article 17.2.4 « Prorogation de la Durée de la promesse en cas de recours*

#### **Prorogation de la Durée de la Promesse**

*Si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux trente jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente Jours Calendaires. »*

### **DELAJ DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **Modification de l'Article 17-3-2 de la Promesse**

Les Parties conviennent de modifier l'Article 17-3-2 de la Promesse ci-après littéralement rapporté :

#### **17-3-2 Origine de propriété**

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

À cet égard, le Promettant s'engage :

- à réaliser toute diligence pour la réunion des éléments nécessaires à l'établissement de cette origine de propriété.

Cette condition devra être réalisée au plus tard dans les **TROIS (3) mois des Présentes** et sur production d'une étude établie par un géomètre-expert missionné par le Promettant confirmant l'origine de propriété trentenaire et incommutable.

Et de le remplacer par le texte suivant :

**« Origine de propriété »**

La Promesse a été consentie sous la Condition Suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

À cet égard, une étude, établie par Monsieur Michel CASTELLI, Géomètre Expert à NICE (06200), 60 Route de Grenoble, missionné par le Promettant aux frais du Bénéficiaire, a été réalisée le 12 avril 2024.

Cette étude a pu établir l'origine de propriété de la parcelle anciennement cadastrée section D numéro 165 remontant à un titre translatif, mais non pour les parcelles anciennement cadastrées section D numéros 166, 167 et 170.

Le Promettant s'engage à faire confirmer aux termes d'un acte de notoriété à établir par Maître Anne-Sophie DELOCHE en tant que de besoin la possession publique, continue et non équivoque par le Service National « Gaz de France » puis par la Commune de Villefranche Sur Mer, laquelle possession viendra conforter le titre translatif au profit de la Commune de Villefranche Sur Mer.

Cette condition devra être réalisée aux frais du Promettant plus tard le 30 Mars 2025

**Modification de l'Article 17-3-4 de la Promesse**

Les Parties conviennent de modifier l'Article 17-3-4 de la Promesse ci-après littéralement rapporté

**Obtention d'un permis de démolir et de construire définitif :**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment d'un permis de démolir et de construire délivré sur l'unité foncière.

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire délivré sur l'intégralité de l'unité foncière du Promettant, soit les parcelles cadastrées section AR n° 320 (objet de la Promesse), ainsi que sur les parcelles AR n° 193, 195, 251, 252, 263 dans le cadre d'une procédure dite de division primaire (article R 442-1 a du code de l'urbanisme) et conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Ledit permis devant être obtenu de manière expresse, purgé de tout recours, retrait, et déferé, pouvant être mis en œuvre sans délai sur la parcelle AR 320, et portant sur l'édification d'un ensemble hôtelier « Wellness » devant être composé d'environ 94 chambres d'hôtel en 4\* luxe, d'un SPA et d'un espace de remise en forme pour une surface de 1 830 m<sup>2</sup> environ, d'un restaurant panoramique, d'une terrasse avec piscine extérieure, environ 43 appartements-hôtel, ainsi qu'environ 124 places de stationnements en sous-sol le tout développant une Surface de Plancher globale de 9 875 m<sup>2</sup> minimum, avec autorisation au titre de la CDAC le cas échéant.

Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive d'obtention de permis de construire, justifier auprès du Promettant du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire au plus tard le **4<sup>ème</sup> trimestre 2024**.

### **Dépôt de la demande de permis de construire et démolir**

Il est ici rappelé les termes de l'Article L.556-2 du Code de l'environnement

*« Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L.125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.*

*Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.*

*L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.*

*L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.*

*Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.*

*Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »*

Le Bien étant – compte tenu de son usage passé d'usine à gaz – inclus dans un secteur d'information sur les sols (SIS) ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article 17.12, et conformément à l'article L.556-2 du code de l'environnement susvisé, le Bénéficiaire devra fournir dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire fournir une étude de sol en vue de l'usage projeté du terrain.

Il sera justifié du dépôt de la demande de Permis de Construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, que le Bénéficiaire s'oblige à notifier au Promettant dans les QUINZE (15) jours de la délivrance du récépissé. La notification par le Notaire Soussigné au Notaire Participant sera considérée comme suffisante.

À défaut de justification dans le délai indiqué, le Promettant aura la faculté de mettre en demeure le Bénéficiaire de justifier du dépôt de cette demande dans les huit (8) Jours Ouvrés de la réception de la mise en demeure.

À défaut de réponse du Bénéficiaire dans ledit délai de huit (8) Jours Ouvrés, les Présentes seront purement et simplement caduques à première demande du Promettant, et le Bénéficiaire sera redevable d'une indemnité de MILLE EUROS (1 000 €) par jour de retard

à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 jusqu'au dépôt de la demande de permis, ou jusqu'à la demande de caducité de la promesse par le Promettant ainsi qu'il vient d'être dit.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire de déposer à ses frais la demande de permis de construire valant autorisation de démolir sur l'unité foncière susvisée.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification d'octroi du permis de construire, tel que visé par l'article R – 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déféré ci-dessus sera réputée remplie par la production d'une attestation du greffe du Tribunal Administratif (dans les termes de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme), et par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivré ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais :

- Elle n'a reçu aucune demande de recours, de retrait et de déféré préfectoral,
- Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Ainsi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée si le Bénéficiaire justifiait au Promettant :

- Soit du refus d'obtention de l'arrêté de permis de construire, ou que celui-ci a été délivré de manière tacite,
- Soit qu'il lui a été notifié un recours gracieux ou contentieux,
- Soit que l'arrêté de permis de construire a fait l'objet d'une décision de retrait ou d'un déféré préfectoral,
- Soit d'un sursis à statuer.

### **Prorogation automatique du délai de la promesse**

La durée de la présente promesse sera automatiquement prorogée des délais suivants, si à la date prévue pour l'expiration de la promesse :

**a) Les autorisations administratives étaient obtenues, mais que le recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme ou le délai de retrait administratif ou le délai du déféré préfectoral ne soit expiré, le délai sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, sans pour autant excéder un délai complémentaire de **NEUF (9) mois à compter de la date de validité de la promesse prévue à l'Article 11****

**b) Les autorisations administratives n'étaient pas obtenues, le délai sera prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme, que du délai de retrait administratif et du délai du déféré préfectoral, sans pour autant excéder un délai**

complémentaire de **NEUF (9) mois à compter de la date de validité de la promesse prévue à l'Article 11**

c) En cas de recours gracieux, contentieux ou de déferé préfectoral à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme, le délai de réalisation de la condition suspensive et celui de la présente promesse seront prorogés pour un délai de **NEUF (9) mois à compter de la date de validité de la promesse prévue à l'Article 11**

À l'issue de ces délais, les Parties conviendront :

- soit de prononcer la caducité de la Promesse et la restitution de l'indemnité d'immobilisation au Bénéficiaire, sauf si le Bénéficiaire entend alors renoncer à cette condition suspensive,
- soit de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la présente condition suspensive et, par voie de conséquence, le délai de signature de l'Acte de Vente.

Pour autant, cette condition étant stipulée au profit du seul Bénéficiaire, et ainsi qu'il est dit ci-dessus, ce dernier pourra toujours y renoncer.

### **Affichage du permis de construire**

Le Bénéficiaire s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain d'assiette de l'Immeuble l'arrêté du Permis de Construire et à en faire constater l'affichage par constat de commissaire de justice, dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la réception par le Bénéficiaire de la notification qui lui sera faite de l'obtention de la décision de permis susvisé, puis par deux autres constats d'huissier établi pendant la période de deux mois et un jour après le premier constat.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

- Enfin, les Parties conviennent expressément que si la vente ne se réalise pas, et ce, quel qu'en soit la raison, le Bénéficiaire aura l'obligation, si le Promettant le demande, de retirer ledit arrêté de permis de construire.

Pour le cas où pour des raisons légales ou réglementaires, il serait nécessaire d'obtenir une autorisation administrative distincte du permis de construire à l'effet de démolir les bâtiments existants, l'obtention de ladite autorisation formera une nouvelle condition suspensive des Présentes dans les mêmes charges, conditions et délais que celles stipulées aux articles précédents.

Et de le remplacer par le texte suivant :

*« La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire de toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment d'un permis de démolir et de construire délivré sur l'unité foncière.*

*La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire délivré sur l'intégralité de l'unité foncière du Promettant, soit les parcelles cadastrées section AR n° 320 (objet de la Promesse), ainsi que sur les parcelles AR n°s 193, 195, 251, 252, 263 dans le cadre d'une procédure dite de division primaire (article R 442-1 a du code de l'urbanisme) et conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.*

*Ledit permis devant être obtenu de manière expresse, purgé de tout recours, retrait, et déferé, pouvant être mis en œuvre sans délai sur la parcelle AR 320, et portant sur l'édification d'un ensemble hôtelier « Wellness » devant être composé d'environ 94 chambres d'hôtel en 4\* luxe, d'un SPA et d'un espace de remise en forme pour une surface de 1 830 m<sup>2</sup> environ, d'un restaurant panoramique, d'une terrasse avec piscine extérieure, environ 43 appartements-hôtel, ainsi qu'environ 124 places de stationnements en sous-sol le tout développant une Surface de Plancher globale de 9 875 m<sup>2</sup> minimum, avec autorisation au titre de la CDAC le cas échéant.*

*Il est précisé que le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive d'obtention de permis de construire, justifier auprès du Promettant du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire au plus tard le **30 juin 2025** avec un objectif cependant de déposer la demande au 30 mars 2025.*

### **Dépôt de la demande de permis de construire et démolir**

*Il est ici rappelé les termes de l'Article L.556-2 du Code de l'environnement*

*« Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L.125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.*

*Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.*

*L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.*

*L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.*

*Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.*

*Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »*

*Le Bien étant – compte tenu de son usage passé d'usine à gaz – inclus dans un secteur d'information sur les sols (SIS) ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article 17.12, et conformément à l'article L.556-2 du code de l'environnement susvisé, le Bénéficiaire devra fournir dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire fournir une étude de sol en vue de l'usage projeté du terrain.*

*Il sera justifié du dépôt de la demande de Permis de Construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, que le Bénéficiaire s'oblige à notifier au Promettant dans*

les QUINZE (15) jours de la délivrance du récépissé. La notification par le Notaire Soussigné au Notaire Participant sera considérée comme suffisante.

À défaut de justification dans le délai indiqué, le Promettant aura la faculté de mettre en demeure le Bénéficiaire de justifier du dépôt de cette demande dans les huit (8) Jours Ouvrés de la réception de la mise en demeure.

À défaut de réponse du Bénéficiaire dans ledit délai de huit (8) Jours Ouvrés, les Présentes seront purement et simplement caduques à première demande du Promettant, et le Bénéficiaire sera redevable d'une indemnité de MILLE EUROS (1 000 €) par jour de retard à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025 jusqu'au dépôt de la demande de permis, ou jusqu'à la demande de caducité de la promesse par le Promettant ainsi qu'il vient d'être dit.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire de déposer à ses frais la demande de permis de construire valant autorisation de démolir sur l'unité foncière susvisée.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification d'octroi du permis de construire, tel que visé par l'article R – 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R.600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déféré ci-dessus sera réputée remplie par la production d'une attestation du greffe du Tribunal Administratif (dans les termes de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme), et par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivré ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais :

- Elle n'a reçu aucune demande de recours, de retrait et de déféré préfectoral,
- Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Ainsi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée si le Bénéficiaire justifiait au Promettant :

- Soit du refus d'obtention de l'arrêté de permis de construire, ou que celui-ci a été délivré de manière tacite,
- Soit qu'il lui a été notifié un recours gracieux ou contentieux,
- Soit que l'arrêté de permis de construire a fait l'objet d'une décision de retrait ou d'un déféré préfectoral,
- Soit d'un sursis à statuer.

#### Prorogation automatique du délai de la promesse

La durée de la présente promesse sera automatiquement prorogée des délais suivants, si à la date prévue pour l'expiration de la promesse :

*d) Les autorisations administratives étaient obtenues, mais que le recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme ou le délai de retrait administratif ou le délai du déféré préfectoral ne soit expiré, le délai sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, sans pour autant excéder un délai complémentaire de **NEUF (9) mois à compter de la date de validité de la promesse prévue à l'Article 11***

*e) Les autorisations administratives n'étaient pas obtenues, le délai sera prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme, que du délai de retrait administratif et du délai du déféré préfectoral, sans pour autant excéder un délai complémentaire de **NEUF (9) mois à compter de la date de validité de la promesse prévue à l'Article 11***

*f) En cas de recours gracieux, contentieux ou de déféré préfectoral à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme, le délai de réalisation de la condition suspensive et celui de la présente promesse seront prorogés pour un délai de **NEUF (9) mois à compter de la date de validité de la promesse prévue à l'Article 11***

À l'issue de ces délais, les Parties conviendront :

- soit de prononcer la caducité de la Promesse et la restitution de l'indemnité d'immobilisation au Bénéficiaire, sauf si le Bénéficiaire entend alors renoncer à cette condition suspensive,
- soit de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la présente condition suspensive et, par voie de conséquence, le délai de signature de l'Acte de Vente.

Pour autant, cette condition étant stipulée au profit du seul Bénéficiaire, et ainsi qu'il est dit ci-dessus, ce dernier pourra toujours y renoncer.

### **Affichage du permis de construire**

*Le Bénéficiaire s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain d'assiette de l'Immeuble l'arrêté du Permis de Construire et à en faire constater l'affichage par constat de commissaire de justice, dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la réception par le Bénéficiaire de la notification qui lui sera faite de l'obtention de la décision de permis susvisé, puis par deux autres constats d'huissier établi pendant la période de deux mois et un jour après le premier constat.*

*Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.*

*Enfin, les Parties conviennent expressément que si la vente ne se réalise pas, et ce, quel qu'en soit la raison, le Bénéficiaire aura l'obligation, si le Promettant le demande, de retirer ledit arrêté de permis de construire.*

*Pour le cas où pour des raisons légales ou réglementaires, il serait nécessaire d'obtenir une autorisation administrative distincte du permis de construire à l'effet de démolir les bâtiments existants, l'obtention de ladite autorisation formera une nouvelle condition suspensive des Présentes dans les mêmes charges, conditions et délais que celles stipulées aux articles précédents. »*

Concernant toutes les autres conditions suspensives l'avenant stipule que :

Toutes les autres conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans le délai ci-énoncé à l'Article 3 de l'avenant (soit avant le 30 juin 2026) sauf hypothèse de prorogation ci-dessus stipulée en cas de recours, prorogeant alors d'autant la validité de la promesse.

### ***PRIX- CONDITIONS FINANCIERES***

Aux termes d'un rescrit fiscal en date du 3 décembre 2024 la DDFIP des Alpes –Maritimes a indiqué que la commune n'agissait pas en qualité d'assujetti à la TVA pour la présente opération et que par conséquent le prix de vente convenu serait hors champ de la TVA.

#### **Modification des Articles 14.1 et 14.2 de la Promesse**

Les Parties conviennent de modifier les Articles 14.1 et 14.2 de la Promesse ci-après littéralement rapportés

#### **14.1 Prix de base**

La Vente aura lieu moyennant un Prix hors taxe de **DIX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (10 769 500,00 EUR)**.

L'acquisition par le Promettant n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts ainsi déclaré par le Promettant, et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le Promettant à ce jour s'élève à **DEUX MILLIONS CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (2 053 283,65 EUR)** sauf à parfaire ou diminuer.

Soit un Prix TVA sur la marge incluse de **DOUZE MILLIONS HUIT CENT VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (12 822 783,65 EUR)**

Le Promettant est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

**Le montant de la TVA sur la marge pourra être réajusté au plus tard un mois avant la signature de l'Acte de vente**

Pour le cas où, le prix ne serait pas soumis à la TVA sur la marge, les Parties conviennent que le prix de 10 769 500 euros HT s'entendra comme le prix hors champs de TVA

Ce Prix de Base hors taxe pourra faire l'objet d'un complément selon les accords ci-après :

#### **14.2 Prix de vente - Complément du Prix de base selon l'état de la pollution du Bien**

Le Promettant déclare que le Bien était précédemment exploité pour un usage d'usine à gaz, et fait à ce titre partie du secteur d'information sur les sols (SIS). Le Bénéficiaire entend de son côté exploiter le Bien pour un usage futur d'hôtellerie.

Le Bénéficiaire s'engage à missionner à ses frais au plus tard dans les trois (3) mois des Présentes et à en justifier au Promettant un expert en vue de la réalisation d'une étude de pollution afin de déterminer le coût de la dépollution à effectuer pour permettre l'exploitation du Bien pour un usage d'hôtellerie-restaurant-hébergement touristique et activités annexes entrant dans la catégorie prévue au 2° et/ou au 3° de l'article D.556-1 A du Code de l'environnement (ci-après l'« Usage »).

Le Bénéficiaire s'engage à transmettre au Promettant le ou les rapport(s) de pollution dans le mois de leur délivrance.

Compte tenu de la présence de pollution sur le terrain au vu de l'usage passé, les Parties ont convenu ce qui suit :

- i. Si le résultat de cette étude conclut à un estimatif du coût total de dépollution pour l'Usage susvisé inférieur à DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR) HORS TAXE, les Parties conviennent que le Prix de vente sera revu à la hausse selon la formule suivante :

Le « Complément de Prix » = 2 000 000 EUR – estimation coût dépollution HT selon rapport d'expertise.

**En tout état de cause, l'éventuel Complément de Prix ne pourra jamais excéder la différence entre la valeur des Domaines éventuellement réactualisée au jour du dépôt de la demande de permis de construire – 15 % et le montant de 10 769 500 HT correspondant à la valeur des domaines du 23 juin 2023 - 15 %**

Prix de vente HT = Prix de base + éventuel Complément de prix, auquel  
Prix il conviendra de rajouter le montant de la TVA sur la marge

À cet égard, la réactualisation de la valeur des Domaines donnant lieu à l'éventuel Complément de Prix sera à la discrétion de la Mairie, qui indiquera au Bénéficiaire au plus tard au dépôt de la demande de permis s'il entend solliciter à nouveau les Domaines, lequel avis devra être fourni dans les deux (2) mois du dépôt de la demande de permis de construire, pour calcul de cet éventuel Complément de prix et notification d'une éventuelle nouvelle DIA.

- ii. Si le résultat de l'étude de pollution conclut à un estimatif de coût de dépollution (toujours pour l'Usage susvisé) supérieur à 2 000 000 EUR hors taxe, les Parties conviennent de se rapprocher pour trouver une solution commune. À défaut d'accord au plus tard dans le Délai de la présente Promesse, les présentes seront caduques de part et d'autre sans indemnité.

### **14.3 Paiement du Prix de Vente**

Le Prix de Vente sera payé comptant au jour de la signature de l'Acte de Vente en totalité, par les comptabilités du Notaire Soussigné et du Notaire Participant.

#### 14.4 **Frais**

Les frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge du Bénéficiaire

#### 14.5 **Absence de négociation**

Les Parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

Et de le remplacer par le texte suivant

#### **Prix de base**

*La Vente aura lieu moyennant un Prix de **DIX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (10 769 500,00 EUR)**.*

*Ce Prix de Base hors taxe pourra faire l'objet d'un complément selon les accords ci-après :*

#### **Prix de vente - Complément du Prix de base selon l'état de la pollution du Bien**

*Le Promettant déclare que le Bien était précédemment exploité pour un usage d'usine à gaz, et fait à ce titre partie du secteur d'information sur les sols (SIS). Le Bénéficiaire entend de son côté exploiter le Bien pour un usage futur d'hôtellerie.*

*Le Bénéficiaire s'engage à missionner à ses frais au plus tard dans les trois (3) mois des Présentes et à en justifier au Promettant un expert en vue de la réalisation d'une étude de pollution afin de déterminer le coût de la dépollution à effectuer pour permettre l'exploitation du Bien pour un usage d'hôtellerie-restaurant-hébergement touristique et activités annexes entrant dans la catégorie prévue au 2° et/ou au 3° de l'article D.556-1 A du Code de l'environnement (ci-après l'« Usage »).*

*Le Bénéficiaire s'engage à transmettre au Promettant le ou les rapport(s) de pollution dans le mois de leur délivrance.*

*Compte tenu de la présence de pollution sur le terrain au vu de l'usage passé, les Parties ont convenu ce qui suit :*

*i. Si le résultat de cette étude conclut à un estimatif du coût total de dépollution pour l'Usage susvisé inférieur à DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR) HORS TAXE, les Parties conviennent que le Prix de vente sera revu à la hausse selon la formule suivante :*

*Le « Complément de Prix » = 2 000 000 EUR – estimation coût dépollution HT selon rapport d'expertise.*

***En tout état de cause, l'éventuel Complément de Prix ne pourra jamais excéder la différence la valeur des Domaines éventuellement réactualisée au jour du dépôt de la demande de permis de construire – 15 % et le montant de 10 769 500 correspondant à la valeur des domaines du 23 juin 2023 - 15 %***

*À cet égard, la réactualisation de la valeur des Domaines donnant lieu à l'éventuel Complément de Prix sera à la discrétion de la Mairie, qui indiquera au Bénéficiaire au plus*

*tard au dépôt de la demande de permis s'il entend solliciter à nouveau les Domaines, lequel avis devra être fourni dans les deux (2) mois du dépôt de la demande de permis de construire, pour calcul de cet éventuel Complément de prix et notification d'une éventuelle nouvelle DIA.*

*ii. Si le résultat de l'étude de pollution conclut à un estimatif de coût de dépollution (toujours pour l'Usage susvisé) supérieur à 2 000 000 EUR hors taxe, les Parties conviennent de se rapprocher pour trouver une solution commune. À défaut d'accord au plus tard dans le Délai de la présente Promesse, les présentes seront caduques de part et d'autre sans indemnité.*

### **Modification des Articles 15.1 de la Promesse**

Les Parties conviennent de modifier les Articles 15.1 de la Promesse ci-après littéralement rapporté.

#### **15.1 Régime fiscal de la vente**

Le Promettant déclare et garantit sous son entière responsabilité, par l'intermédiaire de son représentant, agir en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts pour la présente opération.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le Promettant a fourni au notaire le montant.

Le Promettant, en sa qualité d'assujetti pour cette opération, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises compétent.

Le montant de la base taxable est de 10 769 500 euros.

Le Bénéficiaire ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain à acquérir est destiné par lui à la construction d'un immeuble neuf.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de l'Acte de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.
- La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'obligera à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette

époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Par suite, la Vente sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts et soumise au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

Le Bénéficiaire se réserve toutefois la faculté de soumettre la Vente à tout régime fiscal de son choix.

### **15.2 Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le Promettant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

### **15.3 Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts**

L'Immeuble ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

Et de le remplacer par le texte suivant :

#### **1. Régime fiscal de la vente**

*« Le Promettant déclare ne pas être une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts pour la présente opération.*

*Le Bénéficiaire déclare de son côté avoir la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :*

- *Que le terrain à acquérir est destiné par lui à la construction d'un immeuble neuf.*
- *Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de l'Acte de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.*
- *La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.*
- *Qu'il s'obligera à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.*

*Par suite, la Vente sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts et soumise au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.*

*Le Bénéficiaire se réserve toutefois la faculté de soumettre la Vente à tout régime fiscal de son choix. »*

Il convient de préciser que suite à la signature de la promesse de vente le 19 avril 2024 les conditions suspensives suivantes ont été réalisées :

Il s'agit des conditions suspensives liées au caractère définitif des délibérations du conseil municipal du 18 mars et 8 avril 2024 (articles 17.1 et 17.2 de la promesse) et à la désaffectation du bien et du prononcé du déclassement du bien intervenus par délibération du 3 juin 2024 (article 17.1.2 de la Promesse).

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 al 3 du Code Général des Collectivités Territoriales je vous propose de vous prononcer pour :

- adopter les modifications apportées à la promesse unilatérale de vente signée le 19 avril 2024 ;
- m'autoriser, ou mon représentant, à signer l'avenant n° 1 à cette promesse, dont le projet était joint en annexe de l'ordre du jour ;
- m'autoriser à accomplir toutes les formalités et signer tout document lié à ce dossier.



**M. LE MAIRE**.- ...« *La Promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 décembre 2025, à seize heures (ci-après le « Délai »).* »

Comment ? Je n'ai pas compris. Avez-vous bien « 2025 » ? Est-ce bien le 30 juin 2025 ?  
[page 3 de la délibération.]

[Intervention inaudible dans la salle.]

Excusez-moi, Sylvie, pouvez-vous venir deux petites minutes ? Voulez-vous bien expliquer à l'assemblée du conseil municipal, s'il vous plaît ?

**Mme GASIGLIA**.- Bonsoir.

En fait, vous avez été destinataires d'une note de synthèse qui reprend le texte de la promesse qui a été votée en avril et la proposition de texte de remplacement avec mention dans la note de synthèse de la phrase « *et de le remplacer par le texte suivant* ».

Monsieur le maire fait la lecture de la nouvelle disposition que nous allons vous demander d'adopter qui porte, en effet, sur la durée de la promesse qui sera prorogée jusqu'au 30 juin 2026 ; c'est la durée de la promesse.

Ensuite, dans les autres articles, nous passerons à ce qui concerne le dépôt du permis de construire qui sera prorogé jusqu'en mars, voire juin 2025.

Donc il y a la durée de la promesse et la prorogation pour le dépôt du permis.

**M. LE MAIRE**.- Très bien, merci beaucoup.

Je redis les sept modifications.

*[M. le maire poursuit la lecture de la délibération.]*

Mes chers collègues, je vous remercie de votre attention et je suis à votre écoute pour les questions.

Madame Marchessou, vous avez un micro.

**Mme MARCHESSOU.**- Monsieur le maire, chers collègues.

Nous avons quelques questions concernant ce projet. Lors de la présentation de celui-ci, nous n'avons aucune certitude de la viabilité de ce projet. Celui-ci n'en est qu'au début et la signature de la promesse de vente est déjà repoussée, d'où nos questionnements : quelle est la vraie raison du report de cette date ? Le permis de construire a-t-il été déposé ? On n'a pas très bien compris la situation.

**M. LE MAIRE.**- Le permis de construire n'a pas été déposé, c'est pour cela que nous proposons un avenant pour prolonger de trois à six mois, au maximum, l'autorisation de déposer le permis de construire.

**Mme MARCHESSOU.**- Mais vous ne connaissez pas la raison pour laquelle il n'a pas été déposé.

**M. LE MAIRE.**- Si, c'est ce qui a été écrit : l'étude de dépollution vient d'être terminée ; les discussions sont en cours avec l'architecte des Bâtiments de France à propos de ce permis de construire ; c'est ce que j'ai expliqué dans le texte.

**Mme MARCHESSOU.**- Merci. À ce jour, nous restons sur notre position, donc nous nous abstiendrons pour ce vote.

Merci, Monsieur le Maire.

**M. le MAIRE.**- Très bien, merci beaucoup.

Monsieur Ledoux.

**M. LEDEUX.**- Chers collègues, bonsoir.

Concernant les Bâtiments de France, vous aviez pré-instruit le dossier pour le déposer sachant que cela peut être possible de présenter les teneurs globales du projet à l'architecte des Bâtiments de France pour être sûr de gagner du temps, du moins pour ne pas en perdre.

Quand vous avez un permis de construire qui doit être déposé au plus tard le quatrième trimestre 2024, s'il n'est pas déposé, sachant que c'est une condition et un pré-requis vis-à-vis du bénéficiaire, normalement la promesse est caduque.

**M. LE MAIRE.**- Sauf si nous signons un avenant.

**M. LEDEUX.**- Bien sûr, on est d'accord. Cela ne vous a-t-il pas posé des interrogations sur la viabilité – comme disait Gisèle MARCHESSOU de ce projet et peut-être la non-conformité qui se répétera notamment sur la surface de plancher ?

**M. LE MAIRE.**- Pourquoi parlez-vous de non-conformité ?

**M. LEDEUX.**- Par rapport au projet qu'ils avaient à la base et qu'ils n'ont vraisemblablement pas déposé alors qu'ils devaient le faire.

**M. LE MAIRE.**- Je comprends vos interrogations, elles sont tout à fait légitimes. Aujourd'hui, vous parlez d'une pré-instruction de permis. Nous n'avons pas pré-instruit un permis, car nous n'avons pas reçu de permis donc nous ne pouvions pas le pré-instruire.

Aujourd'hui, le groupe Giboire m'informe, lors d'une réunion en visioconférence début décembre, qu'il ne sera pas en mesure de déposer le permis avant le 31 décembre pour différentes raisons, mais une en particulier : l'entrée en discussion avec l'architecte des Bâtiments de France au sujet de la surface de plancher.

**M. LEDEUX.**- L'architecte des bâtiments de France a-t-il émis un refus sur le permis ?

**M. LE MAIRE.**- Il n'y a pas de refus, car il n'y a pas de permis déposé. Aujourd'hui, je ne peux pas vous présenter d'images par exemple, de projet puisque le permis n'a pas encore été déposé ; c'est d'ailleurs l'objet de la réunion de ce soir.

**M. LEDEUX.**- C'est étonnant, tout de même, ce sont des professionnels, ils ont eu plusieurs mois pour déposer le permis et ils arrivent à la date butoir et l'on est obligé de faire un avenant alors que vous avez en votre conseil un architecte qu'ils peuvent tout à fait consulter.

**M. LE MAIRE.**- Ils ne peuvent surtout pas consulter cet architecte qui est dans le conseil municipal, il y a un conflit d'intérêts majeur.

**M. LEDEUX.**- En tant qu' élu, pas en tant qu'architecte.

**M. LE MAIRE.**- Robert Capelier n'a rien à voir avec le futur projet qui sera déposé.

**M. LEDEUX.**- En tant qu' élu et expert.

**M. LE MAIRE.**- Et même en tant qu' élu, surtout pas !

Les élus que nous sommes ont reçu trois offres, ont examiné trois offres et ont retenu une offre. Aujourd'hui, nous attendons que le groupe Giboire dépose le permis.

Je pense que le groupe Giboire a tout à fait raison de consulter l'architecte des Bâtiments de France et une fois que l'architecte des Bâtiments de France aura donné son avis sur des modifications, quelles qu'elles soient (par exemple sur des trouées pour éviter un effet de barre, sur des surfaces, sur des hauteurs), à ce moment, le groupe Giboire présentera un permis qu'il nous soumettra. Nous ferons une pré-instruction, nous passerons ce permis à la Métropole Nice Côte d'Azur qui est le service instructeur. La Métropole Nice Côte d'Azur consultera tous les services qu'elle a besoin de consulter pour toutes les raisons que nous connaissons sur des dépôts de permis. L'ABF donnera son avis et à ce moment, nous aurons un retour.

Vous savez, Monsieur Ledoux, c'est un long processus, très long. Parfois, cela ne fonctionne pas. J'en ai déjà eu l'expérience, nous en avons eu l'expérience puisque nous avons eu, pendant presque sept ans, un projet d'hôtel et de centre de thalassothérapie. Donc nous sommes prudents ; moi, je suis plutôt prudent. Je ne suis pas du côté du promoteur-investisseur. Je suis du côté de Villefranche-sur-Mer. Ce projet devra être validé par tout le monde avant qu'il nous revienne.

**M. LEDEUX.**- On est bien d'accord.

**M. LE MAIRE.**- J'aurais préféré, bien évidemment, que le permis soit déjà déposé, mais il ne l'est pas. Donc aujourd'hui, il nous revient la charge de prendre la décision d'accepter cet avenant ou pas. Moi, je vous propose cet avenant et donc d'autoriser un délai de trois à six mois pour déposer le permis. Je pense que c'est un bon projet pour Villefranche-sur-Mer, qui aura une valeur ajoutée touristique et économique, mais c'est un projet qui doit aussi préserver l'architecture urbaine de Villefranche-sur-Mer, donc je serai intransigeant sur ce point précis.

**M. LEDEUX.**- C'est surtout l'ABF qui sera intransigeant.

**M. LE MAIRE.**- Je ne vous laisse pas me dire cela, Monsieur Ledoux. Je ne vous laisse pas me dire cela.

**M. LEDEUX.**- Ce n'était en aucun cas une attaque.

**M. LE MAIRE.**- L'ABF examinera le projet, mais ce projet ne verra pas le jour s'il ne respecte pas les pré-requis mis en place et en particulier l'architecture de Villefranche-sur-Mer. Aucun projet qui passera par notre conseil municipal ne défigurera Villefranche ou ne sera un projet pharaonique.

**M. LEDEUX.**- C'est une condition suspensive dans la promesse. Une fois qu'ils ont leur permis déposé, qu'il est validé par l'ABF, dans ce cas, s'il ne correspond pas à l'architecture de Villefranche...

**M. LE MAIRE.**- Je suis désolé, Monsieur Ledoux, mais la signature, à la fin, c'est moi qui l'ai, personne d'autre ! Ce n'est pas l'ABF ni le service urbanisme de la Métropole. Celui qui a la signature à la fin, c'est le maire de Villefranche et donc c'est ma responsabilité et je l'assumerai à 2 000 % sur ce dossier.

**M. LEDEUX.**- Très bien.

**M. LE MAIRE.**- Y a-t-il d'autres questions ? *[Pas d'autres questions.]*

Je vous remercie. Nous allons passer au vote.

**Votent pour : 24 voix**

**S'abstiennent : 3 voix**

*(Mme Caroline Beuil, M. Frédérick Ledoux, Mme Gisèle Marchessou)*

**Adopté**

Je vous remercie beaucoup. Je forme le vœu que ce projet arrive jusqu'au bout, mais nous sommes également prudents parce que nous avons de l'expérience désormais.

Je voulais juste vous dire un mot : samedi, nous avons le trail urbain de Villefranche-sur-Mer. Après, nous avons une grande soirée dans la citadelle. Si vous écoutez Radio Nostalgie, il y a de la publicité pour le trail urbain de Villefranche-sur-Mer. Nous aurons un village de Noël dans la Citadelle et une soirée Nostalgie « génération 80 ».

Je voulais aussi vous dire une chose... je sors d'une réunion avec une dame de la CCI que nous avons missionnée pour faire un diagnostic du petit commerce à Villefranche-sur-Mer. Elle a fait un travail très intéressant et je l'ai invitée à nous faire sa présentation à l'auditorium de Villefranche-sur-Mer, lundi 27 janvier de 15 h 30 à 17 h 30. Tout le conseil

municipal est bien évidemment invité et j'ai demandé que cette présentation soit retransmise sur Facebook, comme ce soir pour le conseil municipal.

C'est extrêmement intéressant ce qu'elle nous a dit ce soir. J'étais dans mon bureau avec Sylvie Gasiglia, je pense que cela mérite d'être partagé avec l'ensemble du conseil municipal et l'ensemble de la population de Villefranche-sur-Mer et vous verrez que ce n'est pas toujours comme on croit : « Le petit commerce à Villefranche-sur-Mer ne se porte pas si mal, Monsieur le maire, je m'attendais à bien pire ». Et vous verrez que nous avons de bonnes surprises. Il y a aussi du travail à faire, la commune a déjà fait un certain nombre de choses, il y a encore des choses à faire. En tout cas, le petit commerce, à Villefranche-sur-Mer, a encore une belle assise.

Je voulais notamment vous parler d'une chose que nous avons faite pour l'offre de proximité : le maintien de La Poste. Vous savez que le bureau de poste a fermé, mais nous avons maintenu La Poste à l'intérieur de l'espace France Services. Nous avons désormais une agence postale communale. Cet espace France Services – il y en a deux pages dans le prochain magazine municipal – est situé dans les anciens locaux du Trésor public ; il regroupe vraiment un grand nombre de services à la population.

Nous avons désormais dix partenaires : l'Assurance retraite, l'Assurance maladie, la Direction générale des finances publiques, un point justice, La Poste, la Caisse nationale des allocations familiales, France Titres, France Travail, la Mutualité sociale agricole, France Rénov' – le prochain qui viendra, c'est l'URSSAF –, des partenaires locaux, les CCAS, le plan local pour l'insertion et pour l'emploi et nous avons en projet la Mission locale Nice Côte d'Azur.

Ces locaux ont été ouverts il y a deux ans et demi maintenant et trois agents travaillent là-bas : Juliette et Laurine, qui sont deux agents d'accueil et un conseil numérique qui s'appelle Jérémie. Cet espace rencontre un franc succès puisque nous avons eu, en deux ans et demi, plus de 2 500 accompagnements, ce qui est vraiment très important.

Depuis 2023, nous avons en particulier un conseiller numérique qui a réalisé 26 ateliers collectifs organisés pour 96 personnes accueillies pour mieux appréhender l'ordinateur et nous avons eu 468 accompagnements individuels.

Je voulais parler de cela pour vous dire que cet espace France Services permet tout de même de rester au contact de la population. Il est plutôt bien situé et je voulais en profiter pour remercier l'ensemble des maires qui ont soutenu l'ouverture de cet espace, à savoir les mairies de Beaulieu, Saint-Jean, Èze, Cap d'Ail puisque c'est l'ensemble du SIVOM qui a fait cette demande et c'est grâce à cela que nous l'avons obtenu.

Juste à côté, nous avons une épicerie sociale. Là aussi, un certain nombre de ménages sont reçus et aidés pour non seulement la nourriture, mais aussi pour un accompagnement dans un projet de vie. Je voulais mettre cela en place parce que l'accompagnement social n'est pas un vain mot dans notre commune.

Avant de réaliser cet accompagnement social, nous avons fait un diagnostic social et avant de mettre en place des mesures efficaces sur les petits commerces, nous avons fait un diagnostic sur le petit commerce.

Je vous remercie d'être venus pour cette séance assez courte et pour cette délibération unique. Je vous attends tous samedi autour du trail urbain de Villefranche-sur-Mer, et si je ne vous vois pas samedi, je vous souhaite un joyeux Noël.

Je vous remercie. Merci beaucoup.

*[Applaudissements.]*

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 h 27.*