



VILLE DE BEAULIEU-SUR-MER
ALPES-MARITIMES - 06310

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE
DU MARDI 11 AVRIL 2025 A 15 HEURES

Monsieur Roger ROUX, Maire, préside la séance et la déclare ouverte à 15 heures.

ETAIENT PRESENTS : M. Roger ROUX, Maire, Mme Marie-José LASRY, M. Didier ALEXANDRE, Mme Arzu-Marie BAS, Mme Françoise SANCHINI, M. Guerino PIROMALLI, Mme Christiane VALLON, M. Guy PUJALTE, M. André RIOLI, Mme Evelyne BOICHOT, Mme Sylvie REVERDY, M. Michel LOBACCARO, Mme Charlotte MARC, M. Gérald MARIN, M. Bernard CHARTON,

PROCURATIONS : M. Stéphane EMSELLEM à M. Roger ROUX, Maire, M. Michel CECCONI à M. Didier ALEXANDRE, Mme Martine OLLIVIER à M. Guy PUJALTE, Mme Carolle LEBRUN à M. Michel LOBACCARO, Mme Alexandra CANAL à Mme Charlotte MARC, M. Théo PANIZZI à Mme Arzu-Marie BAS, Mme Jacqueline POTFER à M. Gérald MARIN,

ABSENTS EXCUSES : Mme REID Sophie, M. Patryk OCHOCINSKI, M. PASQUINI Julien,

ABSENT : M. Jean-Elie PUCCI, M. Grégory PETITJEAN.

QUORUM : 14

PRESENTS : 15

VOTANTS : 22

Secrétaire : Mme Arzu-Marie BAS

Date de convocation de séance : 4 avril 2025

° °



Monsieur le Maire souhaite la bienvenue à l'assistance et présente les affaires inscrites à l'ordre du jour de la présente séance.

ORDRE DU JOUR

DECISIONS

PATRIMOINE

- 1) Vente du Presbytère de Beaulieu – acceptation d'une offre d'achat et autorisation donnée au Maire de signer l'acte de vente et tous les actes portant sur la finalisation de cette transaction,

ESPACES PUBLICS

- 2) Réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords – convention de maîtrise d'ouvrage unique entre la commune de Beaulieu-sur-Mer et la Métropole Nice Côte d'Azur – avenant n° 1,
- 3) Réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords – convention de fonds de concours avec la Métropole Nice Côte d'Azur – avenant n° 1

I – PATRIMOINE – VENTE DU PRESBYTERE DE BEAULIEU – ACCEPTATION D'UNE OFFRE D'ACHAT ET AUTORISATION DONNEE AU MAIRE DE SIGNER L'ACTE DE VENTE ET TOUS LES ACTES PORTANT SUR LA FINALISATION DE CETTE TRANSACTION

Rapporteur : Monsieur Didier ALEXANDRE, Adjoint au Maire

Monsieur Didier ALEXANDRE s'exprime en ces termes :

« La commune de Beaulieu-sur-Mer est propriétaire du Presbytère situé au 13 boulevard Maréchal Leclerc à Beaulieu-sur-Mer, parcelle cadastrée section AH n°126 d'une superficie de 450 m², appartenant à son domaine privé.

Ce bâtiment, divisé en trois niveaux, dispose d'une surface utile de 230 m² (rez-de-chaussée + deux niveaux) avec un jardin.

En raison du coût important des travaux de réhabilitation de cette bâtisse et des recettes pouvant en résulter en cas de vente pour mener à bien le financement du futur pôle scolaire/petite enfance, d'une médiathèque et d'un parking enterré, il a été décidé, par délibération municipale n°11 du 26 novembre 2024, de céder ce bien.

La valeur vénale du Presbytère a été estimée, par acte du 08 octobre 2024, par le pôle d'évaluation domaniale de Nice, à la somme de 900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.



Ce bien est implanté dans la zone dite UPm1 dans laquelle sont autorisées, aux termes des dispositions de l'article 1.1.3, les constructions à usage d'habitation si elles sont directement et accessoirement liées à l'activité hôtelière de la zone.

Il est rappelé que la vente du Presbytère, bien non stratégique pour la collectivité, a pour objectif la réalisation d'un investissement nécessaire à l'exécution d'un projet d'intérêt public, à savoir la création d'un pôle scolaire/petite enfance, d'une médiathèque et d'un parking enterré en lieu et place de l'actuelle école élémentaire devenue vétuste, dont les recettes permettront de contribuer à son financement.

Considérant que cet immeuble est soumis à un régime de droit privé.

Considérant qu'aucune règle en vigueur n'impose à la commune d'engager une procédure d'adjudication publique ou de mise en concurrence avec publicité.

Considérant qu'il est rappelé que par délibération municipale n°11 du 26 novembre 2024, la présente Assemblée a :

- décidé la vente du presbytère de Beaulieu, bien appartenant au domaine privé communal, situé au 13 boulevard Maréchal Leclerc à Beaulieu-sur-Mer, parcelle cadastrée section AH n°126,
- dit le prix de vente de cet immeuble est d'un montant de 4 500 000 € nets et que la vente s'effectuera de gré à gré, dite à l'amiable.

Considérant que la vente a été confié à un mandataire immobilier, à savoir l'agence PISANI & Laurent ROMOR, ayant son siège au 1 rue Paul Doumer à Beaulieu-sur-Mer.

Considérant que la collectivité a été destinataire de deux offres, à savoir :

- une offre d'achat en date du 11 février 2025 d'un montant de 2 500 000 € (honoraires compris du mandataire immobilier) ;
- une offre d'achat en date du 04 avril 2025, sans clause suspensive, d'un montant de 2 950 000 €, soit un prix net vendeur d'un montant de 2 902 108 € (déduction faite des honoraires de 47 820 € TTC dus par la commune au mandataire immobilier).

Considérant que cette offre d'achat du 04 avril 2025 proposée par Jean-Marc SAUVAN, domicilié à Nice, au 2 avenue du Paradis, est la plus avantageuse pour la collectivité et jugée acceptable.

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la ville de retenir cette offre d'achat ferme ».

Puis, Monsieur Gérald MARIN sollicite la parole.

Monsieur Gérald Marin souhaite connaître les intentions Monsieur Jean-Marc SAUVAN concernant l'usage futur de ce bien immobilier qu'il s'apprête à acquérir.



Monsieur le Maire indique que ce bien est destiné, sous toute réserve, à un usage d'habitation pour sa famille.

Monsieur Gérald MARIN souligne que le Presbytère ne dispose pas de places de stationnement.

Monsieur le Maire indique que ce n'est pas un inconvénient pour l'intéressé.

Monsieur Gérald MARIN exprime son étonnement quant au montant relativement modeste des honoraires perçues par le mandataire immobilier, au regard du montant de la transaction.

Monsieur le Maire indique que ce point a déjà été évoqué par Madame Jacqueline POTFER lors de la séance du Conseil municipal du 25 mars 2025.

Monsieur le Maire rappelle que ce montant forfaitaire a été proposé à l'initiative de Monsieur Laurent Romor, gérant associé au sein de l'Agence immobilière Nicolas Pisani & Romor.

Puis, Monsieur Didier ALEXANDRE souligne que la vente du presbytère n'a pas requis de démarches commerciales particulières ou coûteuse de la part du mandataire immobilier, en raison de la particularité de ce bien et de l'intérêt qu'il a pu susciter, à une certaine période, auprès des établissements hôteliers voisins.

Monsieur Gérald MARIN s'interroge sur la provenance de l'acquéreur, demandant si celui-ci a été trouvé par la ville ou le mandataire immobilier.

Monsieur le Maire précise que c'est le mandataire, Monsieur Laurent ROMOR, qui a trouvé cet acquéreur.

Ensuite, Monsieur Didier ALEXANDRE invite l'assemblée, après en avoir délibéré, à :

- ACCEPTER l'offre d'achat de Monsieur Jean-Marc SAUVAN d'un montant de 2 950 000 € (deux millions neuf cent cinquante mille euros), soit un prix net vendeur d'un montant de 2 902 108 € (déduction faite des honoraires de 47 820 € TTC dus par la commune au mandataire immobilier) portant sur l'acquisition du presbytère de Beaulieu, bien appartenant au domaine privé communal, situé au 13 boulevard Maréchal Leclerc à Beaulieu-sur-Mer, parcelle cadastrée section AH n°126,
- CHARGER le cabinet notarial MOTTET & Associés, sis 1, rue Lord Salisbury à Beaulieu-sur-Mer, de procéder aux formalités requises pour l'enregistrement et la publicité de la vente,
- PRECISER que les frais liés à cette vente, y compris les droits de mutation et les honoraires notariés seront à la charge de l'acquéreur,



- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente, ainsi que tout document nécessaire à la finalisation de cette transaction et à l'exécution de la présente délibération.

Puis, on passe au vote.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions de son rapporteur.

II – Espaces publics - Réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords - Convention de maîtrise d'ouvrage unique entre la commune de Beaulieu-sur-Mer et la Métropole Nice Côte d'Azur - Avenant n°1

Rapporteur : Monsieur Guerino PIROMALLI, Adjoint au Maire

Monsieur Guerino PIROMALLI s'exprime dans ces termes :

« La commune Beaulieu-sur-Mer et la Métropole Nice Côte d'Azur ont décidé de procéder, dans l'intérêt public, au réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords, à savoir l'avenue Foch et une partie de la rue Jean Gastaut, dans l'optique de favoriser les modes de déplacement « doux » et de requalifier et végétaliser ces espaces publics.

Cette opération relève des compétences de la Métropole Nice Côte d'Azur pour les travaux de voirie, de réseaux divers et de revêtement et des compétences de la commune pour les travaux liés à la création des espaces paysagers plantés, leur mise en lumière, ainsi que la mise en place de caméras de vidéosurveillance.

Il est rappelé que, dans le cadre de ce projet de requalification, la commune apporte son concours financier à la Métropole Nice Côte d'Azur pour les travaux relevant de sa compétence, au titre de la convention de fonds de concours du 22 mai 2023.

De même, il convient de souligner, qu'afin de pallier les difficultés liées à l'existence de deux maîtres d'ouvrages pour une même opération, la commune et la Métropole Nice Côte d'Azur ont conclu, le 04 août 2023, une convention de maîtrise d'ouvrage unique, dans laquelle la Métropole a été désignée maître d'ouvrage unique.

Dans le cadre des études engagées, il a été nécessaire, dans l'intérêt de cette opération, d'ajuster le détail des travaux relevant des compétences respectives de chacun.
Considérant qu'il convient d'acter ces modifications par la passation d'un avenant n°1 à la convention de maîtrise d'ouvrage susvisée ».



Ensuite, Monsieur Guerino PIROMALLI invite l'Assemblée, après en avoir délibéré, à :

- APPROUVER la passation et les termes de l'avenant n°1 à la convention de maîtrise d'ouvrage unique en date du 04 août 2023 avec la Métropole Nice Côte d'Azur portant sur le réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords, ci-annexé,
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer cet avenant n°1,
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Puis, on passe au vote.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions de son rapporteur.

III - Espaces publics - Réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords Convention de fonds de concours avec la Métropole Nice Côte d'Azur – Avenant n°1

Rapporteur : Monsieur Guerino PIROMALLI, Adjoint au Maire

Monsieur Guerino PIROMALLI s'exprime dans ces termes :

« La commune Beaulieu-sur-Mer et la Métropole Nice Côte d'Azur ont décidé de procéder, dans l'intérêt public, au réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords, à savoir l'avenue Foch et une partie de la rue Jean Gastaut, dans l'optique de favoriser les modes de déplacement « doux » et de requalifier et végétaliser ces espaces publics.

Il est rappelé que cette opération relève des compétences de la Métropole Nice Côte d'Azur pour les travaux de voirie, de réseaux divers et de revêtement et des compétences de la commune pour les travaux liés à la création des espaces paysagers plantés, leur mise en lumière, ainsi que la mise en place de caméras de vidéosurveillance.

De même, il est rappelé que la commune apporte son concours financier à la Métropole Nice Côte d'Azur pour les travaux relevant de sa compétence, au titre de la convention de fonds de concours du 22 mai 2023.

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la place Clemenceau et de ses rues connexes, il a été intégré deux éléments techniques ne figurant pas dans la convention de fonds de concours initiale, à savoir :

- la réfection intégrale du trottoir devant La Poste jusqu'à l'avenue Foch ;
- la réfection intégrale de l'escalier reliant la rue Jean Gastaut au boulevard Marinoni.



Le montant initial des travaux, hors travaux relevant de la compétence communale d'un montant de 530 000 € H.T, s'élevait à 1 130 000 € HT.

Compte-tenu des travaux complémentaires, ce montant évolue aujourd'hui à 1 475 000 € HT.

Le montant des travaux relevant de la compétence de la métropole est désormais estimé à 1 475 000 euros HT, que les parties conviennent de financer de la façon suivante :

- un fonds de concours de 737 500 euros apporté par la Commune ;
- un montant de 737 500 euros HT financé par la Métropole.

Considérant qu'il convient d'acter ces modifications par la passation d'un avenant n°1 à la convention de fond de concours conclue le 22 mai 2023 ».

Monsieur le Maire indique qu'il y a une demande de prise de parole.

Monsieur Gérald MARIN demande « quel est le type de réfection proposé concernant l'escalier reliant la rue Jean Gastaut au boulevard Marinoni ? ».

Monsieur Guerino PIROMALLI indique que le réaménagement de l'escalier reliant la rue du Marché au Bd Marinoni porte sur :

- la démolition des marches existantes,
- la pose de fourreaux nécessaires à la liaison rue du marché Bd Marinoni,
- l'enfouissement du réseau d'eaux usées de la copropriété 41, Bd Marinoni,
- la pose de marches en calcaires identiques à la pierre calcaire posée dans le secteur.

De même, il précise que le pallier du milieu sera habillé de pavés porphyre comme les trottoirs de la rue du marché et du Bd Marinoni.

Ensuite, Monsieur Gérald MARIN demande si la part de la commune pour cet avenant est bien d'un montant de 172 500 €.

Monsieur Guerino PIROMALLI confirme que le montant de 172 500 € représente bien la moitié du montant des travaux complémentaires, dont le détail est le suivant :

- Réfection totale du trottoir de la poste
- Réaménagement de l'escalier d'accès entre la rue du marché et le Bd Marinoni, dépend de la compétence voirie MNCA.

Par ailleurs, il précise que le montant global initial des travaux de compétence MNCA partagé par moitié avec la commune passent de 1 130 000 € HT à 1 475 000 € HT, soit 1 770 000 € TTC.



En outre, Monsieur Guerino PIROMALLI rappelle que la commune règle toujours en HT, car c'est la Métropole Nice Côte d'Azur qui récupère la TVA.

Puis, Monsieur Gérald MARIN souhaite avoir des informations sur les réseaux d'alimentation électrique destinés à l'organisation d'événementiels, notamment en ce qui concerne leur composition et leur fonctionnement.

Monsieur Guerino PIROMALLI indique que le réseau d'alimentation électrique destiné à l'évènementiel est constitué d'armoires TGBT et permettra d'accueillir le génie électrique ou basse tension pour :

- les illuminations de fin d'année. Le service de la MNCA nous demande de nous détacher de leur réseau d'éclairage public à chaque fois que possible,
- la mise en lumière de quelques végétaux les plus importants ou remarquables,
- l'alimentation du réseau de vidéosurveillance du secteur,
- l'alimentation du réseau d'arrosage automatique,
- la sonorisation événementielle qui s'étendra dans le futur à la sécurité (risques majeurs).

Ensuite, Monsieur le Maire rappelle à Monsieur Gérald MARIN que les services techniques sont à sa disposition pour lui apporter tout renseignement sur les dossiers actuellement en cours.

Puis, Monsieur Guerino PIROMALLI invite l'Assemblée, après en avoir délibéré, à :

- APPROUVER la passation et les termes de l'avenant n°1 à la convention de fonds de concours conclue le 22 mai 2023 avec la Métropole Nice Côte d'Azur portant sur le réaménagement du parvis de la gare SNCF, de la place Clemenceau et de ses abords, ci-annexé,
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer cet avenant n°1,
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Puis, on passe au vote.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions de son rapporteur.

La séance est levée à 15h35.

Le Maire,
Roger ROUX

Le Secrétaire de séance,
Arzu-Marie BAS

