

AR Prefecture

006-210601233-20240313-DCM14-DE  
Reçu le 19/03/2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT  
DES ALPES-MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE  
CAGNES-SUR-MER-2

SÉANCE du : mercredi 13 mars 2024

Présidence de Monsieur Joseph SEGURA,  
Maire, Conseiller départemental des Alpes-Maritimes,  
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'Azur

Convocation :  
Date d'envoi : 7 mars 2024  
Date d'affichage : 7 mars 2024

Délibération :  
Télétransmis en Préfecture des AM le : 19 MARS 2024  
Affichée en mairie le : 19 MARS 2024  
Notification(s) éventuelle(s) le :

**OBJET : BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA  
COMMUNE DE SAINT LAURENT DU VAR ET  
LA SOCIETE ALL IN GROUP POUR LA  
CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
DE PADEL**

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX				
exercice	présents	votants	Pouvoirs	Absents
35	31	35	4	0

Pôle / Service : Direction Juridique et foncière  
Délibération N° : DCM20240313\_14

Rapporteur : Monsieur SEGURA  
Secrétaire de séance : Monsieur PALAYER

Le mercredi 13 mars 2024 à 17H30, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Laurent-du-Var, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville en séance, sous la Présidence de M. Joseph SEGURA, Maire, et cela conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient présents :**

Monsieur Joseph **SEGURA**, Madame Brigitte **LIZEE JUAN**, Madame Danielle **HEBERT**, Monsieur Gilles **ALLARI**, Madame Nathalie **FRANQUELIN**, Monsieur Jean-Pierre **BERNARD**, Madame Mary-Claude **BAUZIT**, Monsieur Marcel **VAÏANI**, Madame Marie-Paule **GALEA**, Monsieur Eric **BONFILS**, Madame Andrée **NAVARRO-GUILLOT**, Monsieur Bernard **GIRARDOT**, Madame Juliette **BARALE**, Monsieur Jean-Pierre **PAUSELLI**, Monsieur Michel **ELBAZ**, Madame Pierrette **CHARLIER**, Madame Florence **ESPANOL**, Monsieur Christian **RADIGALES**, Madame Corinne **NESONSON**, Madame Vanessa **GUERRIER BUISINE**, Monsieur Yoann **SUAU**, Monsieur Ludovic **GALLUCCIO**, Madame Laurie **MORETTO ALLEGRET**, Madame Alexandra **DEY**, Monsieur Raphaël **PALAYER**, Madame Marie-France **CORVEST**, Monsieur Patrick **VILLARDRY**, Monsieur Marc **ORSATTI**, Madame Astrid **RAMELLA-VICENTE**, Madame Sandrine **BELOT**, Madame Patricia **CANESTRIER**

**Excusé(s) avec POUVOIR donné conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code général des collectivités territoriales :**

Monsieur BERETTONI à Monsieur SEGURA  
Monsieur DOMINICI à Madame HEBERT  
Madame HALIOUA à Monsieur GALLUCCIO  
Monsieur MOSCHETTI à Monsieur VILLARDRY

**Mes chers collègues,**

La Commune de Saint-Laurent-du-Var est propriétaire des parcelles cadastrées BE n°177 pour 1 970 m<sup>2</sup> et section BE n°138 pour 6 116 m<sup>2</sup> sises 536 et 636 route des Pugets sur lesquelles sont édifiées 2 maisons à usage d'habitation.

OBJET : BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DU VAR ET LA SOCIETE ALL IN GROUP POUR LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE SPORTIF DE PADEL

Je vous rappelle que la Commune s'est portée acquéreur de ces propriétés en 2017 et 2019 par voie de préemption dans le cadre de l'emplacement réservé (ERCOM 5) inscrit au PLUM au bénéfice de la Commune pour la création d'équipements sportifs notamment. Il est ici précisé que ces propriétés font partie du domaine privé de la Commune.

A cet égard, je vous informe que la Commune a été saisie par courrier réceptionné en Mairie le 24 juillet 2023 par la société ALL IN Group, représentée par Monsieur Thierry ASCIONE, afin de réaliser un projet de complexe sportif de padel sur cette propriété.

En effet, la société ALL IN GROUP souhaite réaliser 10 terrains de padel dont 4 couverts ainsi qu'un club house proposant un service de restauration entouré de ses espaces de détente. Pour ce faire, la société ALL IN GROUP a estimé à environ 3 520 000,00 € le montant des travaux pour la construction de ce complexe sportif et a sollicité la mise à disposition, pour une durée de 30 ans, desdites propriétés dans le cadre d'un bail à construction.

Je vous précise que le bail à construction est régi par les articles L.251-1 à L.251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du code de la construction et de l'habitation qui disposent notamment qu'un bail à construction est un contrat en vertu duquel le « preneur » s'engage principalement à édifier des constructions sur un terrain et à les conserver en bon état, pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans et, par suite, ne peut pas être prolongé par tacite reconduction. Il confère un droit réel au preneur sur les terrains qui lui sont mis à disposition.

Dans ce cadre et sur la base du modèle économique présenté par la société ALL IN GROUP, la Commune a saisi la Direction immobilière de l'État afin d'obtenir une évaluation de la redevance annuelle (loyer) que devra lui verser ladite société.

Par avis du 17 novembre 2023, la Direction immobilière de l'État a estimé la redevance annuelle à la somme de 122 000,00 € HC HT (Hors charge-Hors taxe) soit 3 660 000,00 € sur toute la durée du bail à construction pour la réalisation dudit projet.

Après négociations avec la société ALL IN GROUP, il a été convenu de contractualiser les modalités de paiement en contrepartie d'une revalorisation de 10 % du montant de la redevance globale et ce, afin de tenir compte de la phase de démarrage des travaux (démolition des bâtiments existants, construction du complexe...).

C'est pourquoi, par courrier du 15 février 2024, la Commune a proposé à la société ALL IN GROUP de conclure un bail à construction pour une durée de 30 ans moyennant le versement d'une redevance globale de 4 026 000,00 HCHT (quatre millions vingt-six mille euros HCHT) pour la durée totale du bail à construction.

Il a été proposé une modulation de la redevance les 6 premières années afin de tenir compte de la phase de démarrage de l'opération et ce, de la manière suivante :

- Les 2 premières années : une redevance annuelle égale à 0 € ;
- La 3ème année : une redevance annuelle égale à 30 000 € HCHT ;
- La 4ème année : une redevance annuelle égale à 40 000 € HCHT ;
- La 5ème année : une redevance annuelle égale à 50 000 € HCHT ;
- La 6ème année : une redevance annuelle égale à 60 000 € HCHT ;
- La 7ème année et les suivantes : une redevance annuelle égale à 160 250 € HCHT.

Par courriel du 20 février 2024, la société ALL INN GROUP a donné son accord quant à cette proposition.

Il est porté à votre connaissance que les constructions édifiées par la société ALL IN GROUP reviendront à la Commune en fin de bail, sans que cette dernière n'ait à verser une quelconque indemnité.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R.423-1 du Code de l'Urbanisme « les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

**AR Prefecture**

OBJET : BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DU VAR ET LA SOCIETE ALL IN GROUP POUR LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE SPORTIF DE PADEL

a) soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux [ ...]; »

Il est ainsi demandé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser la société ALL IN GROUP ou toute société devant être constituée par cette dernière dans le cadre de ce projet à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme sur les parcelles communales cadastrées Section BE n°138 et 177 afin de pouvoir y réaliser le complexe sportif de padel présenté ci-dessus.

Il est ici précisé qu'en cas de non obtention du permis de construire, le bail à construction sera résilié de plein droit.

Ce projet de délibération a été examiné lors de la commission municipale « finances, ressources humaines, administration générale » qui s'est tenue le 05 Mars 2024.

**Ceci étant exposé, je vous demande donc, mes Chers Collègues, de bien vouloir :**

**AUTORISER** Monsieur le Maire ou son premier Adjoint à signer une promesse de bail à construction et par la suite un bail à construction d'une durée de 30 ans avec la société ALL IN GROUP ou toute autre société devant être constituée par cette dernière dans le cadre de ce projet pour la réalisation d'un complexe sportif de padel moyennant le versement d'une redevance (loyer) d'un montant global de 4 026 000,00 HCHT (quatre millions vingt-six mille euros HCHT) conformément aux modalités de paiement ci-dessus énoncées ;

**AUTORISER** la société ALL IN GROUP ou toute autre société devant être constituée par cette dernière dans le cadre de ce projet à déposer toute autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur les parcelles communales cadastrées Section BE n°138 et 177.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par :**

**VOIX POUR : 32**

**VOIX CONTRE : 0**

**ABSTENTIONS : 3** Monsieur VILLARDRY, Monsieur MOSCHETTI, Madame CANESTRIER

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son premier Adjoint à signer une promesse de bail à construction et par la suite un bail à construction d'une durée de 30 ans avec la société ALL IN GROUP ou toute autre société devant être constituée par cette dernière dans le cadre de ce projet pour la réalisation d'un complexe sportif de padel moyennant le versement d'une redevance (loyer) d'un montant global de 4 026 000,00 HCHT (quatre millions vingt-six mille euros HCHT) conformément aux modalités de paiement ci-dessus énoncées ;

**AUTORISE** la société ALL IN GROUP ou toute autre société devant être constituée par cette dernière dans le cadre de ce projet à déposer toute autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur les parcelles communales cadastrées Section BE n°138 et 177.

En application des dispositions de l'article L.2122-21 du Code général des collectivités territoriales, le Maire est chargé d'exécuter les décisions du Conseil Municipal.

AR Prefecture

OBJET : BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE DE SAINT LAURENT DU VAR ET LA SOCIETE ALL IN GROUP POUR LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE SPORTIF DE PADEL

006-210601233-20240313-DCM14-DE  
Reçu le 13/03/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du Tribunal administratif de Nice sis 18 avenue des Fleurs (06000 NICE) ou via l'application [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

POUR EXTRAIT CONFORME

Pour le Maire de Saint-Laurent-du-Var empêché  
Conseiller Départemental des Alpes-Maritimes  
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'Azur

L'adjoint délégué  
Brigitte LIZEE-JUAN

