

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du : jeudi 10 avril 2025

DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

--

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

--

CANTON DE
CAGNES-SUR-MER-2Présidence de Monsieur Joseph SEGURA,
Maire, Conseiller départemental des Alpes-Maritimes,
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'AzurConvocation :

Date d'envoi : 3 avril 2025

Date d'affichage : 3 avril 2025

Délibération :

Télétransmis en Préfecture des AM le : 16 AVR. 2025

Affichée en mairie le : 16 AVR. 2025

Notification(s) éventuelle(s) le :

OBJET : CESSIION DES PROPRIETES
COMMUNALES CADASTREES SECTION AM
244-418-432-434-436 ET 438 SISES CHEMIN
DES PALUDS AU BENEFICE DE LA SNC
SAINT LAURENT SEA SIDE VIEW

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX

exercice	présents	votants	Pouvoirs	Absents
35	23	33	10	2

Pôle / Service : Direction Juridique et foncière
Délibération N° : DCM20250410_12Rapporteur : Monsieur BERETTONI
Secrétaire de séance : Monsieur GALLUCCIO

Le jeudi 10 avril 2025 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**, Monsieur Thomas **BERETTONI**, Madame Brigitte **LIZEE JUAN**, Madame Danielle **HEBERT**, Monsieur Gilles **ALLARI**, Monsieur Jean-Pierre **BERNARD**, Monsieur Marcel **VAÏANI**, Madame Marie-Paule **GALEA**, Monsieur Eric **BONFILS**, Madame Andrée **NAVARRO-GUILLOT**, Monsieur Bernard **GIRARDOT**, Madame Juliette **BARALE**, Monsieur Michel **ELBAZ**, Madame Pierrette **CHARLIER**, Madame Florence **ESPANOL**, Madame Corinne **NESONSON**, Monsieur Ludovic **GALLUCCIO**, Madame Alexandra **DEY**, Monsieur Raphaël **PALAYER**, Madame Marie-France **CORVEST**, Monsieur Patrick **VILLARDRY**, Madame Astrid **RAMELLA-VICENTE**, Madame Sandrine **BELOT**

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

Madame FRANQUELIN à Madame HEBERT
Madame BAUZIT à Monsieur BONFILS
Monsieur PAUSELLI à Monsieur GALLUCCIO
Monsieur RADIGALES à Monsieur SEGURA
Madame GUERRIER BUISINE à Madame BARALE
Monsieur SUAU à Madame ESPANOL
Madame MORETTO ALLEGRET à Madame DEY
Madame HALIOUA à Monsieur ELBAZ
Monsieur MOSCHETTI à Monsieur VILLARDRY
Madame CANESTRIER à Madame BELOT

Absent(s) :

Monsieur DOMINICI, Monsieur ORSATTI

OBJET : ~~PROPRIETES COMMUNALES CADASTREES SECTION AM 244-418-432-434-436 ET 438 SISES CHEMIN DES PALUDS AU BENEFICE DE LA SNC SAINT LAURENT SEA SIDE VIEW~~

Mes chers collègues,

La Commune de Saint Laurent du Var est propriétaire d'un terrain d'une superficie totale de 6 553 m² sis chemin des Paluds à Saint Laurent du Var.

Cette emprise de terrain est issue des parcelles cadastrées section AM n°244-246-247-249-250 et 418 qui ont fait l'objet notamment du document d'arpentage n°3525 X du 29 juillet 2024 donnant naissance aux parcelles cadastrées section AM n°438 pour 836 m², AM n° 436 pour 699 m² ; AM n°434 pour 1276 m², AM n°432 pour 1736 m². Le résiduel de ces parcelles sera cédé à terme à la Métropole Nice côte d'Azur dans le cadre du projet de Tramway T4.

Je tiens à vous rappeler que les parcelles cadastrées section AM n°244-246-247-249 et 250 ont été acquises par la Commune le 19 décembre 2023 au titre de la garantie de rachat de la convention d'intervention foncière sur le site des Vespins intervenue entre la Commune, la Métropole NCA et l'EPF PACA et ce, pour un prix de 3 410 083,54 €.

La parcelle cadastrée section AM n°418 provient de la division foncière de la parcelle cadastrée section AM n°243 acquise par la Commune aux termes d'un acte en date du 28 septembre 2010 pour un prix de 1 100 000,00 €.

Je tiens à vous préciser que la Commune est en discussion depuis plusieurs mois avec le groupe VATEL qui souhaite implanter un campus International au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de répondre aux attentes de la profession de l'Hôtellerie-restauration et de faire de la Région une capitale de la formation aux métiers du tourisme. Le campus International VATEL Europe Méditerranée MNCA a identifié trois sites : un site sur Nice qui accueillera dans le quartier de l'Arénas les salles de classe et le café brasserie d'application et deux sites sur Saint Laurent du Var. Le Groupe VATEL serait intéressé par les terrains sus mentionnés qui pourraient accueillir un des 2 sites et qui comporterait les équipements suivants:

- un restaurant gastronomique d'application qui sera ouvert au public et proposera une cuisine de qualité à des prix abordables ;
- Des logements de fonction du campus ;
- Une résidence étudiante sociale de 82 unités d'hébergement.

L'opérateur retenu par le Groupe VATEL pour la réalisation de son projet de grande ampleur est le groupe MARIGNAN-COGEDIMN.

La Commune intéressée a saisi France Domaine afin d'obtenir une évaluation desdites propriétés et a également sollicité leur avis sur l'éventualité de procéder à l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) d'un local brut d'aménagement à destination de crèche d'une superficie d'environ 276 m². Cette VEFA interviendrait en dation en paiement.

Par avis du 31 octobre, la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) a évalué lesdites propriétés communales au prix total de 5 330 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 800 000,00€ (arrondi). Par ailleurs, la DGFIP a également évalué le local à destination de crèche, le 25 novembre 2024, au prix de 590 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 649 000,00 €.

Dans ce cadre, par courriers des 10 et 11 mars 2025, la Commune a reçu une proposition d'acquisition desdites propriétés communales de la part du groupement porté par la « SNC Saint Laurent Sea Side View » constitué des sociétés MARIGNAN et COGEDIM.

Cette proposition d'un montant de 4 550 000,00 € (quatre millions cinq cent cinquante mille euros) est répartie de la manière suivante :

-3 900 000,00 € (trois millions neuf cent mille euros) en numéraire,
-650 000,00 € (six cent cinquante mille euros) par la remise d'un local à destination de crèche, brute clos couvert, d'une surface utile de 276 m² et 60 m² d'extérieur avec 5 parkings.

OBJET : CESSIION DES PROPRIETES COMMUNALES CADASTREES SECTION AM 244-418-432-434-436 ET 438 SISES CHEMIN DES PALUDS AU BENEFICE DE LA SNC SAINT LAURENT SEA SIDE VIEW

Cette proposition est inférieure de 250 000,00 € à la valeur minimale arbitrée par les services de la DGFIP.

Malgré cela et conformément à l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales, la Commune vous propose d'accepter cette proposition au regard de l'intérêt collectif de ce projet.

En effet, comme rappelé par le Groupe VATEL dans son courrier du 10 mars dernier, l'Hôtellerie-Restauration, locomotive de l'économie mondiale, crée de nouveaux emplois chaque année. Mais aujourd'hui, le secteur souffre d'une pénurie de personnel et présente de nombreuses tensions sur son marché du travail. La pandémie a obligé les établissements à fermer et a entraîné une baisse d'attractivité de leurs métiers. Les professionnels sont dans l'attente de personnel qualifié et en parallèle de nombreux jeunes souhaitent se former aux métiers de cette filière avec l'assurance d'un emploi perenne à la sortie de leur formation.

Il est important de souligner que le différentiel de prix entre celui proposé et l'avis de la DGFIP sera compensé par l'impact positif du projet sur le territoire, notamment en matière d'emplois et de service public. Ainsi, l'installation du campus VATEL sur le territoire laurentin permettra de créer de l'emploi, rendra la Ville de Saint Laurent du Var encore plus attractive avec un rayonnement international et permettra de développer l'activité locale notamment avec l'installation sur site de 82 logements étudiants au sein du quartier des Vespins.

Par ailleurs, comme précisé précédemment, le projet permettra d'accueillir un établissement d'accueil de jeunes enfants pouvant recevoir environ 25 berceaux. La création d'une crèche dans ce quartier permettra d'améliorer l'offre d'accueil pour les jeunes enfants répondant ainsi à une forte demande des familles résidant sur le territoire de la Commune, Elle bénéficiera également aux entreprises locales en facilitant la conciliation entre vie professionnelle et vie familiale pour les salariés

Enfin et afin de permettre l'équilibre de l'opération, le groupe VATEL a également consenti à un effort financier en acceptant la demande du Groupe MARGNAN-COGEDIM de leur livrer le restaurant gastronomique d'application et l'appartement principal de fonction en l'état brut de béton.

Ce projet de délibération a été examiné lors de la commission municipale finances, ressources humaines et administration générale s'est tenue le 31 mars 2025.

Ceci étant exposé, je vous demande au vu de tous ces éléments , mes Chers Collègues, de bien vouloir :

DÉCIDER de procéder à la cession des parcelles cadastrées section AM n°244 pour 550 m², AM n°438 pour 836 m², AM n° 436 pour 699 m² ; AM n°434 pour 1276 m², AM n°432 pour 1736 m² et AM n°418 pour 853 m² au bénéfice de la SNC Saint Laurent Sea Side View ou toute société s'y substituant au prix de 4 550 000,00 € (quatre millions cinq cent cinquante mille euros) répartis de la manière suivante :

-3 900 000,00 € (trois millions neuf cent mille euros) en numéraire,
-650 000,00 € (six cent cinquante mille euros) par la remise en dation d'un local à destination de crèche, brute clos couvert, d'une surface utile de 276 m² et 60 m² d'extérieur avec 5 parkings.

AUTORISER Monsieur le maire, ou Monsieur le 1er adjoint à signer la promesse de vente desdits terrains et par la suite l'acte notarié et ce si rien ne s'y oppose après vérification des droits réels notamment en matière d'hypothèques et de droits en matière d'urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par :

VOIX POUR : 28

VOIX CONTRE : 5

Madame CORVEST, Monsieur VILLARDRY, Monsieur MOSCHETTI, Madame BELOT, Madame CANESTRIER

ABSTENTION(S) : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

DÉCIDE de procéder à la cession des parcelles cadastrées section AM n°244 pour 550 m², AM n°438 pour 836 m², AM n° 436 pour 699 m² ; AM n°434 pour 1276 m², AM n°432 pour 1736 m² et AM n°418 pour 853 m² au bénéfice de la SNC Saint Laurent Sea Side View ou toute société s'y substituant au prix de 4 550 000,00 € (quatre millions cinq cent cinquante mille euros) répartis de la manière suivante :

OBJET : CESSION DES PROPRIETES COMMUNALES CADASTREES SECTION AM 244-418-432-434-436 ET 438 SISES CHEMIN DES PALUDS AU BENEFICE DE LA SNC SAINT LAURENT SEA SIDE VIEW

-3 900 000,00 € (trois millions neuf cent mille euros) en numéraire,
-650 000,00 € (six cent cinquante mille euros) par la remise en dation d'un local à destination de crèche, brute clos couvert, d'une surface utile de 276 m² et 60 m² d'extérieur avec 5 parkings.

AUTORISE Monsieur le maire, ou Monsieur le 1er adjoint à signer la promesse de vente desdits terrains et par la suite l'acte notarié et ce si rien ne s'y oppose après vérification des droits réels notamment en matière d'hypothèques et de droits en matière d'urbanisme.

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.

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. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire de Saint-Laurent-du-Var
Conseiller Départemental des Alpes-Maritimes
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'Azur

Joseph SEGURA



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be "JS" followed by a checkmark-like flourish.