



Villefranche sur Mer

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 31 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le trente et un octobre, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 25 octobre 2023 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Christophe TROJANI, Maire.

Étaient Présents : Mesdames Catherine BARRAJA, Joelle BRAVETTI, Claudine KHOKHLOV, Nicole PIEFFORT, Madame AMEDEO- PASQUI, Patricia BONIFACI, Patricia DEGUS, Madame Sonia PORTES, Caroline BEUIL, Gisèle MARCHESSOU.

Messieurs André BEZZINA, Jean-Louis BAUCHET, Jean-Louis ZAMBERNARDI, Robert BOJANOVICH, Charles RIGUCCI, Richard CONTE, Marco FUGARO, Régis BELLI.

Absents excusés :

Madame Eva SCOLARI
Monsieur Xavier LAGACHE
Monsieur Frédéric LEDEUX

Absents avec procuration :

Maître Juliana CHICHMANIAN donne pouvoir à Monsieur Jean-Louis BAUCHET
Madame Monica LAUGIER donne pouvoir à Madame Joëlle BRAVETTI
Monsieur Joseph COSENTINO donne pouvoir à Madame Patricia DEGUS
Monsieur Robert CAPELIER donne pouvoir à Madame Nicole PIEFFORT
Monsieur Yohann GHIGO donne pouvoir à Monsieur le Maire
Maître Alain CURTI donne pouvoir à Madame Gisèle MARCHESSOU
Monsieur Franck MARZAT donne pouvoir à Monsieur Régis BELLI

Monsieur Régis BELLI est élu secrétaire de séance.

**VILLE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MARDI 31 OCTOBRE 2023**

*La séance est ouverte à 17 h 00, sous la présidence de
M. Christophe Trojani, maire de Villefranche-sur-Mer*

M. LE MAIRE.- Mesdames, Messieurs, chers élus, chères Villefranchoises, chers Villefranchois,

Nous avons un petit public aujourd'hui, notamment quelques élèves journalistes que je remercie de leur présence et de leur intérêt. Ils sont jeunes, ils ont 20 ans à peine, je suis sûr qu'ils feront du très bon travail, à commencer par aujourd'hui.

Jeunes gens, dans un conseil municipal, il y a une organisation et, en général, on commence par l'accueil du public et des élus, puis on fait l'appel comme à l'école.

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

Sont présents :

Mmes Catherine BARRAJA, Joëlle BRAVETTI, Claudine KHOKHLOV, Nicole PIEFFORT, Gisèle AMEDEO-PASQUI, Patricia BONIFACI, Patricia DEGUS, Sonia PORTES, Caroline BEUIL, Gisèle MARCHESSOU.

MM. Christophe TROJANI, André BEZZINA, Jean-Louis BAUCHET, Jean-Louis ZAMBERNARDI, Robert BOJANOVICH, Charles RIGUCCI, Richard CONTE, Marco FUGARO, Régis BELLI.

Sont absents excusés :

- Mme Éva SCOLARI
- M. Xavier LAGACHE
- M. Frédérick LEDEUX

Sont représentés :

- Mme Juliana CHICHMANIAN donne procuration à M. Jean-Louis BAUCHET
- Mme Monica LAUGIER donne procuration à Mme Joëlle BRAVETTI
- M. Joseph COSENTINO donne procuration à Mme Patricia DEGUS
- M. Robert CAPELIER donne procuration à Mme Nicole PIEFFORT
- M. Yohann GHIGO donne procuration à M. Christophe TROJANI
- M. Alain CURTI donne procuration à Mme Gisèle MARCHESSOU
- M. Franck MARZAT donne procuration à M. Régis BELLI

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

Le secrétaire de séance sera M. Régis Belli.

Nous adoptons le procès-verbal du conseil municipal du 25 septembre 2023. Y a-t-il des remarques à ce sujet ?

[Pas de remarque]

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 25 septembre 2023 est approuvé à l'unanimité.

Je vous remercie.

En préambule, je vous donne l'information que nous avons reçue.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL : DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES PORTANT ACCEPTATION D'UN LEGS SANS CONDITIONS NI CHARGES

Rapporteur : M. le Maire

Par courrier de Me Olivier Benchetrit, notaire à Villefranche-sur-Mer, en date du 13 février 2023, la commune a été informée de l'existence d'un testament olographe en date du 3 juin 2014 émanant de Mme Pépron Karahanian veuve Lupetti, demeurant de son vivant 4 avenue de la Barmassa à Villefranche-sur-Mer, décédée le 27 janvier 2023 à Villefranche-sur-Mer, instituant pour légataire universel la commune de Villefranche-sur-Mer.

Par délibération du conseil municipal en date du 4 juin 2020, le conseil municipal a délégué au maire, pour la durée de son mandat, les pouvoirs lui permettant d'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges.

Considérant que ce legs n'est grevé ni de conditions ni de charges et conformément à l'article L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, je rends compte au conseil de la décision n° 2023-00409 en date du 24 octobre 2023, d'acceptation du legs de Mme Pépron Karahanian veuve Lupetti.

Je vous précise que la succession se compose :

D'un actif immobilier :

- une maison d'habitation cadastrée AO71 4 avenue de la Barmassa, d'une superficie d'environ 250 mètres carrés, dont la valeur a été estimée à la demande du notaire en charge de la succession, dans une fourchette de prix entre 1 230 000 € et 1 250 000 €.

D'actif mobilier et bancaire :

- comptes ouverts auprès de la Société Générale (10 333,34 €).

Nous souhaitons rendre hommage à Mme Lupetti pour sa générosité qui montre son fort attachement à Villefranche. Nous avons appris que cette maison avait été construite par son père et qu'elle avait une grande valeur sentimentale pour cette dame, veuve sans enfants ni famille proche.

Aucune décision quant au devenir de ce bien n'a été prise, nous y réfléchissons.

M. LE MAIRE.- Bien sûr, nous en informerons le conseil municipal et la population.

Madame Pépron Karahanian veuve Lupetti était une dame très discrète, elle habitait juste à côté de chez ma maman. Je souhaite vraiment que la commune lui rende un hommage sincère.

Le conseil municipal prend acte.

Merci.

Nous passons au point numéro 1 à l'ordre du jour : il s'agit de la demande d'adhésion de la commune de Tourette-du-Château à la métropole Nice Côte d'Azur.

1. DEMANDE D'ADHESION DE LA COMMUNE DE TOURETTE-DU-CHATEAU A LA METROPOLE - AVIS DE LA COMMUNE

Rapporteur : M. le Maire

Par délibération du conseil municipal du 2 septembre 2023, qui était jointe à votre ordre du jour, la commune de Tourette-du-Château a demandé son retrait de la communauté de communes Alpes d'Azur et l'adhésion à la métropole Nice Côte d'Azur.

Par délibération n° 1 du 25 septembre 2023, qui était jointe à votre ordre du jour, le conseil métropolitain a approuvé l'adhésion de Tourette-du-Château à la métropole.

Par courrier en date du 25 septembre 2023, reçu le 29 septembre 2023, la métropole a notifié à la commune la décision du conseil métropolitain accompagnée de la délibération du conseil municipal du 2 septembre 2023 et de l'étude d'impact réalisée par la commune de Tourette-du-Château. À compter de cette date de notification, notre conseil municipal dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer sur l'adhésion de la commune de Tourette-du-Château.

Je vous propose, mes chers collègues, de bien vouloir :

- approuver, sur le fondement des articles L.5211-18 et L.5214-26 du Code général des collectivités territoriales, l'adhésion de la commune de Tourette-du-Château à la métropole, selon les termes du projet de délibération qui était joint en annexe de votre ordre du jour ;
- m'autoriser à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

M. LE MAIRE.- Y a-t-il des questions particulières sur cette demande d'adhésion de la commune de Tourette-du-Château à la métropole et sur notre approbation ?

[Pas de questions]

Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Merci beaucoup pour cette unanimité.

Nous passons au point suivant qui est le point principal de cette séance du conseil municipal, même s'il y a d'autres points très importants, en particulier tous nos séjours en classe verte et en classe de neige pour lesquels Joëlle Bravetti est redescendue de la montagne en faisant un grand détour parce que la route était coupée ! On peut la remercier.

2. INSTAURATION DE LA PROCEDURE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION - SAISINE DE LA METROPOLE - PROJET DE REGLEMENT

Rapporteur : M. le Maire

Mes chers collègues, il s'agit de l'instauration de la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation et de la saisine de la métropole Nice Côte d'Azur par notre conseil municipal.

Dans le prolongement de l'information du conseil municipal du 25 septembre dernier, nous nous réunissons aujourd'hui sur la mise en place à Villefranche de cette procédure de changement d'usage des locaux d'habitation.

Avant de vous donner lecture du rapport, j'ai jugé utile de vous présenter quelques extraits de l'étude réalisée par le cabinet Touriz.

[Présentation d'un PowerPoint]

La société Touriz est une société spécialisée dans l'étude d'impact des locations de courte durée saisonnière de meublés typiquement proposés sur la plate-forme Airbnb.

Je commencerai par le contexte dans lequel la commune de Villefranche a sollicité la société Touriz.

On s'aperçoit que tout au long de l'année, il y a plus de 500 annonces actives sur les plateformes. Nous avons fait cette étude parce que Villefranche-sur-Mer est la douzième commune en France la plus impactée par la location de meublés touristiques de courte durée.

Cette société Touriz a divisé la commune en trois secteurs :

- le secteur dit « du Port » de Villefranche, en gros la vieille ville ;
- le secteur que la société Touriz a appelé « secteur du Col de Villefranche », en gros autour de la moyenne corniche ;
- un très grand secteur : celui du Mont-Leuze.

La société Touriz a donc divisé la commune en trois secteurs pour étudier dans chaque secteur l'impact de ces locations meublées saisonnières de courte durée.

C'est très intéressant, car on s'aperçoit qu'il y a des sociétés qui se créent, en l'occurrence des SCI : aujourd'hui, 729 sociétés sont propriétaires de 3 223 logements à Villefranche. Vous savez qu'à Villefranche, nous avons en tout 5 000 logements. Cela veut dire que deux tiers des logements sont détenus par des sociétés, des personnes morales, et que la plupart de ces personnes morales sont multipropriétaires.

Le nombre de résidences secondaires ne fait qu'augmenter à Villefranche-sur-Mer. En 1990, il y avait 5 000 logements ; en 2020, il y a 5 200 logements. Finalement, le nombre de logements augmente très peu à Villefranche, nous savons tous pourquoi : il n'y a pas beaucoup de foncier. Il y a déjà une pression foncière importante et il n'est pas possible à Villefranche de passer de 5 000 à 8 000 logements. La preuve en est qu'en trente ans, on est passé de 5 000 à 5 200 logements. Mais il faut que vous sachiez qu'en trente ans, on est aussi passé de 3 200 résidences principales à 2 200 résidences principales et qu'en même temps on est passé de 1 400 résidences secondaires à 2 600 résidences secondaires. On a donc doublé le nombre de résidences secondaires et cela s'est accéléré dans les dix dernières années.

Ainsi, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 79 % entre 2008 et 2019.

L'état actuel du parc d'habitations à Villefranche-sur-Mer montre qu'il nous reste 45 % de résidences principales et 50 % de résidences secondaires. Vous le savez tous, nous avons perdu des habitants, l'hiver les volets sont fermés, on est passé de 8 000 à 5 000 habitants.

Cela se matérialise avec l'étude de la société Touriz.

À côté, à Nice, il y a 72 % de résidences principales et seulement 14 % de résidences secondaires. Dans toutes les Alpes-Maritimes, on a 66 % de résidences principales et 25 % de résidences secondaires. Villefranche est donc vraiment particulièrement impactée par ce phénomène que nous constatons tous, y compris au moment des élections municipales quand nous déposons des courriers dans les boîtes aux lettres des habitants. C'est le cas en particulier, nous le savons tous, dans la vieille ville, rue du Poilu, dans tout le centre historique de Villefranche-sur-Mer.

Le chiffre est là, il date de 2019. Il ne fait pas de doute que ce chiffre a nettement augmenté : en 2019, il y avait 445 meublés de tourisme, soit 8 % du parc d'habitation ; probablement 10 % aujourd'hui, c'est-à-dire deux fois plus qu'à Nice. Il y a au prorata du nombre de logements deux fois plus de meublés de tourisme à Villefranche qu'à Nice. Vous avez vu toute la publicité qui est faite à Nice, notamment ces derniers jours, sur les boîtes à clefs.

Il y a 445 meublés de tourisme pour des locations de plus de 60 jours. Plus de 60 jours, cela veut dire que c'est de l'investissement locatif, et c'est exactement cela. Cela signifie donc qu'un certain nombre de logements sont proposés à la location de courte durée et ne le sont plus pour la location traditionnelle, ce qui explique que la plupart des gens ne trouvent plus de logement pour se loger de façon pérenne à l'année à Villefranche-sur-Mer.

La présentation fait état de la rentabilité de ces meublés, mais nous allons passer parce que ce n'est pas le point le plus important, pour vous dire quand même que ce type de logement rapporte six fois plus qu'une location traditionnelle à l'année.

L'évolution en fonction des quartiers : on a parlé tout à l'heure du quartier du Port, c'est la vieille ville, on a parlé du quartier de la moyenne corniche, le Col de Villefranche, et du Mont-Leuze ; c'est très explicite, la plus forte évolution s'observe dans le quartier du Port, avec une augmentation de 63 % sur les dix dernières années.

C'est dans le quartier du Port que, logiquement, le plus grand nombre de logements sont proposés pour la location de courte durée : il y en a plus de 50 %, cela veut dire que sur les 445 logements proposés, il y en a plus de 200 qui sont proposés dans la vieille ville. Il y a 2 000 logements dans le quartier du Port, 228 logements sont proposés en Airbnb.

Dans le quartier de la moyenne corniche, il y a 2 000 logements, 151 logements sont proposés sur la plate-forme.

Dans le quartier du Mont-Leuze qui inclut notamment la zone qui va vers Beaulieu, le quartier des Serres, il y a 1 000 logements, c'est logique, c'est essentiellement un quartier de villas, même si cela inclut quand même les immeubles des Marinières par exemple : 166 logements sont proposés en Airbnb.

Les durées de séjour : les durées de séjour sont de moins de 7 jours pour 90 % des personnes qui viennent dans ces logements, et même plus de 50 % des séjours sont inférieurs à 3 jours, uniquement pour le week-end.

Il y a un profil différent en fonction des trois quartiers, mais on le sait très bien. Dans le vieux Villefranche, il y a essentiellement des petits appartements. Dans la zone du Col, il y a des copropriétés, c'est une zone plutôt résidentielle, et au Mont-Leuze il s'agit essentiellement de villas.

Voilà le résumé que je voulais vous faire de l'étude que nous avons commandée à la société Touriz qui montre bien qu'il y a un impact très important de ce type de location pour la commune de Villefranche-sur-Mer.

La conclusion de cette étude est que la réglementation que l'on propose aujourd'hui sur le changement d'usage, soumet à une autorisation préalable la mise en location d'un logement, c'est-à-dire que si vous voulez mettre un logement en location de courte durée, vous devez demander une autorisation préalable.

Il a semblé que c'était le seul outil qui permettrait d'encadrer, pas d'interdire mais d'encadrer, de réglementer l'implantation des meublés touristiques sur le territoire de Villefranche-sur-Mer.

Il y a un rapport, je ne vais pas vous le relire, je l'avais lu longuement lors du dernier conseil municipal, mais je vais vous en rappeler quelques extraits.

Délibération

Le développement des meublés touristiques à destination d'une clientèle de passage, la forte proportion des résidences secondaires au détriment des logements occupés à l'année ont amené la commune à prendre l'attache des services de la ville de Nice et de la Métropole en vue de doter la commune, à l'instar de Nice et de nombreuses villes touristiques françaises, d'un dispositif visant à assurer l'équilibre entre le maintien d'un parc de logements suffisant et le développement des activités économiques (tourisme, commerces, activités professionnelles diverses).

Afin d'être accompagnée dans cette démarche complexe, la commune a commandé à une société spécialisée experte de la réglementation des hébergements touristiques en France, une étude sur l'évolution du parc d'habitation et du développement des locations touristiques à l'échelle de la commune.

Cette étude réalisée en février 2023 a permis de constater et de confirmer le fort accroissement du nombre des meublés touristiques au détriment du parc de logements.

Quelques données marquantes de cette étude montrent :

- En 2019, 445 meublés de tourisme, soit 8 % du parc d'habitation de la ville de Villefranche-sur-Mer, a été loué au moins une fois sur les principales plates-formes numériques. Plus de 50 % de ces meublés de tourisme ont été loués dans le quartier « le Port » et 34 % dans le quartier « Col de Villefranche ».
- Entre 2008 et 2019, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 79 %.
- Entre 2014 et 2019, la ville a connu une forte baisse du nombre d'habitants dans les quartiers proches du centre historique, ainsi qu'au col de Villefranche (jusqu'à moins 28 %).
- Sur la même période, les prix du marché immobilier ont augmenté de 44 % pour les maisons et de 34 % pour les appartements. Cette augmentation touche particulièrement le parc immobilier ancien, accentuant les tensions sur le marché locatif traditionnel.

Par ailleurs il a été constaté :

- La difficulté pour les familles, cadres, fonctionnaires hospitaliers, jeunes actifs ou travailleurs saisonniers de se loger.
- Le nombre croissant des demandeurs de logements sociaux alors qu'on compte très peu d'emménagements - faible turnover.

- La faible construction de logements locatifs sociaux en raison du coût du foncier pour les bailleurs sociaux. Villefranche est une commune carencée, elle compte 218 LLS alors qu'il en faudrait 667 pour répondre aux impératifs légaux.
- La nécessité de rechercher un équilibre démographique en favorisant l'implantation de jeunes actifs et de familles afin de freiner le vieillissement de la population.
- L'évolution importante du nombre de propriétaires « personnes morales » détenant plusieurs biens indique que la commune devient un marché de report pour les investisseurs.
- L'offre de meublés touristiques dépasse l'offre hôtelière dans la commune.
- Les nuisances causées par les locations touristiques dans les copropriétés.
- L'essor des plates-formes de réservations ou d'annonces en ligne (Airbnb, Abritel, leboncoin..) contribuant au développement de ce mode de location, en concurrence avec les professionnels de l'hôtellerie et de l'hébergement.

Face à ce constat, la maîtrise et le contrôle du développement des meublés touristiques constituent un enjeu pour l'avenir de la commune.

Deux dispositifs sont à la disposition des communes pour réguler la location de locaux meublés :

- La procédure de changement d'usage qui s'appuie sur le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Le changement d'usage est l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerce, bureaux, location de meublés de courte durée.)
- Les procédures de déclaration et d'enregistrement des meublées de tourisme fixées par le Code du tourisme.

La procédure de changements d'usage : prévue par la loi ALUR (article 16) du 24 mars 2014 qui instaure un dispositif de régulation de la mise en location de meublés touristiques en vue de lutter contre la pénurie de logements à titre de résidence principale, tout en prévoyant une adaptation au contexte local, via un règlement. Cette procédure est obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de la petite couronne parisienne. Elle est facultative pour les autres communes qui peuvent décider de la mettre en place sous motif d'intérêt général (exemple : forte tension du marché du logement – article L.631-9 du CCH).

L'article L.631-7 du CCH prévoit que « le fait de louer un local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage, soumis à l'obtention d'une autorisation (temporaire) préalable ».

Les conditions de délivrance sont fixées par un règlement et une autorisation préalable délivrée par la commune. Le règlement s'applique au changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale et au changement d'usage des locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme. Le projet de règlement et ses annexes étaient joints en annexe de votre ordre du jour.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a confirmé et renforcé ce principe.

Il convient de préciser (article L.631-7-1 A du CCH) que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Il en est de même pour les chambres d'hôtes ou chambres meublées.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé, force majeure. La non-occupation par le propriétaire ne peut excéder quatre mois (soit 120 jours maximum de location de courte durée).

Les locaux meublés concernés par l'obtention de l'autorisation de changement d'usage sont :

- Les meublés touristiques : villas, appartements ou studios, meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L.324-11 du Code du tourisme).

Ces locaux sont soumis aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH et au changement d'usage dès le premier jour de la location pour les résidences secondaires et les investissements locatifs et éventuellement pour les résidences principales à compter du 121^e jour de location.

- Les locaux à usage mixte : est considéré comme un usage mixte, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale. Ces locaux sont soumis aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH.

Le projet de règlement et ses annexes fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour Villefranche s'appliquera sur l'ensemble du territoire communal. Il prévoit que :

Les autorisations de changement d'usage peuvent être de deux ordres :

- Autorisation à titre personnel

Elle est obtenue sans compensation et est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Il pourra être délivré une autorisation par propriétaire et par foyer fiscal.

Concernant les autorisations temporaires de changement d'usage pour les propriétaires personnes physiques pour l'exploitation d'un local en meublé de tourisme, cette autorisation est incessible et prend fin à l'expiration du délai fixé par le règlement fixant les conditions de délivrance du changement d'usage.

- Autorisation à titre réel

Elle a un caractère réel et définitif. Elle est attachée au local et non à la personne. Pour les propriétaires personnes morales, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées sera soumise au principe de compensation dès le premier logement. Le local proposé en compensation devra se situer dans le même secteur que le local compensé. La cartographie des secteurs était jointe en annexe du règlement. Les dérogations à la compensation figurent à l'article 5-2 du règlement (exemple : professions libérales listées à l'annexe 2).

L'autorisation de changement d'usage sera accordée, sous réserve du droit des tiers, pour une durée de six ans non renouvelables, non fractionnable. Cette autorisation ne pourra être suspendue temporairement à la demande du pétitionnaire. Le règlement entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Considérant l'appartenance de la commune de Villefranche-sur-Mer à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, c'est-à-dire une zone tendue définie à l'article L.232 du Code des impôts,

Considérant la faculté offerte aux communes situées en zone tendue de subordonner le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation,

Considérant le Programme local de l'habitat de la métropole Nice Côte d'Azur confirmant la nécessité de développer l'offre de logements adaptés aux besoins des populations, au vu de la tension du marché immobilier sur Villefranche-sur-Mer,

Considérant que l'accroissement des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée aggrave la pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel de la commune de Villefranche-sur-Mer,

Considérant que la nécessité de concilier, d'une part, l'accès aux logements et d'autre part, les activités économiques et touristiques implique l'instauration sur le territoire communal du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage,

Considérant qu'il convient de fixer au travers d'un règlement les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et de déterminer les conditions de compensation associées,

Considérant que la commune de Villefranche-sur-Mer, membre de la métropole Nice Côte d'Azur, est habilitée à saisir celle-ci, dès lors que la Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (article L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation),

Je vous propose de solliciter la métropole Nice Côte d'Azur aux fins :

- d'instaurer sur le territoire de la commune de Villefranche-sur-Mer la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation ;
- d'adopter le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les conditions de compensation associées sur la commune de Villefranche-sur-Mer et ses annexes ;
- de m'autoriser ou mon représentant à accomplir toutes démarches et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

M. LE MAIRE.- Cette procédure du changement d'usage s'appuie sur le Code de la construction et de l'habitation. Le changement d'usage est l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage : commerce, bureau, location de meublés de courte durée considérée comme de l'activité commerciale.

Et puis, il y a aussi les procédures de déclaration et d'enregistrement des meublés de tourisme qui sont, eux, fixées par le Code du tourisme.

Il y a un troisième code, le Code de l'urbanisme, mais on n'en parle pas aujourd'hui, le Code de l'urbanisme qui régit les demandes de changement de destination. Vous avez un commerce, vous voulez le transformer en habitation, vous devez demander à la mairie un changement de destination.

Il convient quand même de préciser que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'élit pas domicile dans votre logement. Il en est de même d'ailleurs pour les chambres d'hôtes ou les chambres meublées. La résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation exceptionnelle, la non-occupation par le propriétaire ne peut donc excéder quatre mois, c'est-à-dire 120 jours. Au 121^e jour, vous devez demander le changement d'usage.

Les locaux meublés concernés par l'obtention de l'autorisation de changement d'usage sont les meublés touristiques, mais aussi les locaux à usage mixte. Il y a une longue liste de professions qui sont exemptées de ce changement d'usage.

Le projet prévoit les conditions de délivrance des autorisations de changement de locaux d'habitation sur l'ensemble du territoire communal.

Il y aura deux autorisations possibles : l'autorisation à titre personnel et l'autorisation à titre réel.

Il faut savoir aussi qu'un logement par foyer fiscal sera autorisé et que cette autorisation sera accordée pour une durée de six ans, non renouvelable. Cette autorisation ne pourra être suspendue temporairement à la demande du pétitionnaire. Ce règlement entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Ainsi, considérant l'appartenance de la commune de Villefranche-sur-Mer à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, c'est-à-dire une zone tendue définie à l'article L.232 du Code des impôts,

Considérant la faculté offerte aux communes situées en zone tendue de subordonner le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation,

Considérant le Programme local de l'habitat de la métropole Nice Côte d'Azur confirmant la nécessité de développer l'offre de logements adaptés aux besoins des populations, au vu de la tension du marché immobilier sur Villefranche-sur-Mer (j'ai vu récemment un deux pièces de 59 mètres carrés à vendre 1 200 000 euros, typiquement pour l'investissement locatif, on atteint des prix incroyables),

Considérant que l'accroissement des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée aggrave la pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel de la commune de Villefranche-sur-Mer,

Considérant que la nécessité de concilier, d'une part, l'accès aux logements et d'autre part, les activités économiques et touristiques implique l'instauration sur le territoire communal du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage,

Considérant qu'il convient de fixer au travers d'un règlement les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et de déterminer les conditions de compensation associées,

Considérant que la commune de Villefranche-sur-Mer, membre de la métropole Nice Côte d'Azur, est habilitée à saisir celle-ci, dès lors que la métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (article L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation),

Je vous propose de solliciter la métropole Nice Côte d'Azur aux fins :

- d'instaurer sur le territoire de la commune de Villefranche-sur-Mer la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation ;
- d'adopter le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les conditions de compensation associées sur la commune de Villefranche-sur-Mer et ses annexes ;
- de m'autoriser ou mon représentant à accomplir toutes démarches et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Y a-t-il des questions ? Caroline, vous avez la parole.

Mme BEUIL.- Merci, Monsieur le maire, mes chers collègues,

On l'a bien compris, la problématique est essentiellement de retrouver des habitants à l'année, si j'ai bien suivi, et notamment de retrouver des résidences principales.

Comme vous l'avez évoqué, *a priori* ce règlement se base sur la réglementation qui avait été prise dans la métropole et à Nice notamment. Là où je m'interroge, c'est qu'à l'époque, quand cette réglementation avait été appliquée à Nice, elle l'avait été surtout à la suite d'injonctions et de contestations des hôteliers. Ce n'était donc pas véritablement pour les mêmes raisons. Toutefois, sans aucune contestation, je suis d'accord avec vous, à savoir qu'il faut faire revenir des habitants à Villefranche, il faut retrouver une population pérenne, mais ceci étant, est-ce seulement l'ultime point à évoquer pour pouvoir faire revenir de la population ?

M. LE MAIRE.- Non, il y a plein de choses.

On est passé de 8 000 à 5 000 habitants en trente ans. On perd 100 habitants par an environ, ce n'est un secret pour personne, cela a fait la une de *Nice-Matin*. On fait des logements, on fait des logements sociaux. On est en manque criant de logements sociaux. On a 220 logements, on devrait en avoir 600.

On vient d'en livrer 22, le projet Émeraude que l'on a mis dix ans à sortir ; vous savez que ce n'est pas nous qui avons initié ce projet, il a fallu faire beaucoup de choses pour arriver au bout. On va livrer 24 logements sociaux dans les trois prochaines années au 3 avenue Albert-1^{er}, puisqu'on a fait préempter par EPF PACA la vente d'un terrain. On a aussi fait préempter par EPF PACA les dix appartements du projet Montolivo, qui date de douze ans maintenant, où les appartements sont terminés, on ne peut toujours pas les occuper. C'est le fameux projet où il fallait évacuer les gravats par hélicoptère à l'époque. On va récupérer 10 logements également, mais on est en procédure avec un monsieur qui s'était autovendu à lui-même son propre projet deux fois moins cher, il croyait que cela allait passer inaperçu, mais on s'en est aperçu, on l'a donc fait préempter.

On a peu ou prou 50 logements qui vont être livrés habitables et qui sont, pour certains, déjà habités.

Il y a un projet de 50 logements dans les établissements Durand et on bataille pour essayer de faire en sorte que l'hôtel Bahia devienne un jour un local d'habitation où l'on autorisera d'ailleurs un changement de destination, puisque c'était un hôtel.

Je n'ai aucun problème avec les hôteliers de Villefranche-sur-Mer, si ce n'est qu'il n'y a pas assez de chambres d'hôtel à Villefranche. Il y a 224 chambres d'hôtel à Villefranche et vous savez que, depuis sept ans, je bataille pour mener à bien un projet d'hôtel de 120 chambres avec un centre de thalassothérapie qui sera un spa marin. D'ailleurs on a vu ce week-end tous les bienfaits des thermes et des spas marins.

Pour autant, est-ce qu'on sera capable de construire à Villefranche-sur-Mer plus de 200 logements dans les vingt années qui viennent ? Ma réponse est claire : c'est absolument non. À un moment donné, il y avait à Villefranche-sur-Mer des projets d'immeubles de grande hauteur, au début des années 2010. Vous savez pourquoi nous sommes là aujourd'hui ? C'est aussi pour préserver l'architecture de Villefranche.

Je dis simplement que je n'ai aucun problème avec les gens qui font de la location de meublés, mais qu'on est obligé de réguler un phénomène qui est déréglé à l'heure actuelle, et on le voit dans toutes les villes, dans toutes les villes attractives, dans toutes les villes touristiques. Quand il s'agit de grandes villes comme Paris et Nice, c'est le phénomène des boîtes à clefs. Quand il s'agit de plus petites villes, comme Biarritz, cela devient très compliqué pour se loger. Quand il s'agit de villes intermédiaires comme Saint-Malo, il y a carrément une interdiction totale du Airbnb dans le centre historique de Saint-Malo, dans la citadelle qui est magnifique (elle est un peu plus grande que celle de Villefranche) : on n'a plus le droit de faire du Airbnb. Nous, nous n'avons pas souhaité interdire, nulle part. À un moment donné, la société Touriz nous conseillait presque d'interdire dans le centre ancien, dans la vieille ville, mais il y a des gens qui ont investi et on ne peut pas les contraindre de façon trop importante.

Par contre, quand on arrive à 500 logements, je vous le dis tout de go, je souhaite que l'on redescende à 250 et qu'il y ait 250 logements proposés à la location de longue durée ; 250 multiplié par deux et demi ou par trois, cela fait 600 personnes en plus dans le village à l'année. Sinon, si l'on ne fait pas cela, ce sera comme à Théoule : 1 000 habitants à l'année, 85 % de résidences secondaires. Je ne veux pas embêter mon collègue Georges Botella, le maire, qui est aussi médecin, qui est très gentil, mais il me dit qu'il ne peut plus rien faire, il est bloqué. Et s'il y a 1 000 logements en location meublée touristique de courte durée, on est cuit ! On n'arrivera jamais à inverser la tendance.

On peut encore le faire, c'est notre devoir de le faire, il faut passer de 500 à 250, il faut qu'il y ait un peu plus de logements à la location longue durée, et puis il y a des gens qui vendront peut-être leur bien et cela fera peut-être un peu baisser les prix. Cela ne fera pas de mal si cela baisse un peu aussi.

Mme BEUIL.- J'ai une deuxième question justement : ne croyez-vous pas que le principal problème est aussi celui des résidences secondaires ? C'est quand même une particularité de Villefranche et je pense qu'on aura du mal à lutter contre la spéculation étrangère, appelons les choses telles qu'elles sont, les trois quarts des résidences secondaires sont achetées par des étrangers qui les laissent fermées six mois, voire huit, voire dix et parfois douze mois par an.

M. LE MAIRE.- D'abord, je n'ai rien contre les étrangers, sachez-le. Vous savez, Caroline, tous les Airbnb sont proposés dans des résidences secondaires, tous, sauf quelques-uns qui sont proposés dans des résidences principales, mais quasiment tous, c'est des résidences secondaires, c'est de l'investissement locatif. La résidence secondaire va rester secondaire,

mais s'il y a une location de longue durée à l'année, on aura des habitants à l'année à Villefranche-sur-Mer.

Je peux vous dire que s'agissant du fameux hôtel pour lequel nous allons signer un jour prochain, nous allons signer la promesse de vente, vous savez bien que quand on signe une promesse de vente, ce n'est pas encore gagné, il faut encore qu'il n'y ait pas de recours, notamment de l'opposition municipale, qui vous empêche de faire un projet, mais je sais que ce ne sera pas votre idée.

Mme BEUIL.- Monsieur le maire, nous sommes entre nous, M. Mangiapan n'est plus là, je tiens à le préciser.

M. LE MAIRE.- Je sais très bien que tout le monde est d'accord sur ce projet, c'est à moi d'y arriver. Personne n'essaye de m'en empêcher. Si je n'y arrive pas, ce sera mon unique responsabilité et j'en prends acte aujourd'hui.

Ce que je veux dire, c'est que, pour cet hôtel, on m'a proposé des fonds étrangers, je les ai refusés tout de suite. L'investisseur de cet hôtel sera français et j'en serai très heureux.

Je pense que c'est notre devoir de faire cela. Je comprends vos questions, je sais que vous allez voter pour en plus, je crois l'avoir compris.

Mme BEUIL.- Suspense jusqu'à la dernière minute !

Ceci étant, encore deux petites choses.

M. LE MAIRE.- Vous aviez une question, puis deux, puis quatre, c'est cela ?

Mme BEUIL.- J'attends que vous répondiez pour qu'on puisse avancer sereinement.

M. LE MAIRE.- Je vous en prie. Caroline, après la question, je conclurai s'il vous plaît.

Mme BEUIL.- Je vais poser les deux questions en une.

Ceci étant, comment comptez-vous lutter, puisqu'on sait qu'aujourd'hui il y a des résidences principales...

M. LE MAIRE.- Je réponds tout de suite : nous allons mettre en place un service de contrôle. Nous allons contrôler nous-mêmes.

Mme BEUIL.- Deuxièmement, la réglementation, puisque j'ai vu que vous faisiez allusion à la date de 1970, pour toutes les sociétés immobilières qui ont été créées il y a déjà de nombreuses années, est-ce que le règlement sera rétroactif ou pas ?

M. LE MAIRE.- Il sera applicable. Le règlement sera applicable pour tout le monde.

Mme BEUIL.- Le système de compensation s'appliquera aussi ?

M. LE MAIRE.- Oui, pour tout le monde.

Y a-t-il des questions complémentaires ?

[Pas d'autres questions].

Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Merci beaucoup pour cette unanimité.

Nous allons passer au point numéro 3 : il s'agit de la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

3. PASSAGE A LA GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX - APPROBATION DE LA CONVENTION DE RESERVATION AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX : CDC HABITAT - 3F SUD - IN'LI PACA

Rapporteur : M. le Maire

La réforme des attributions de logements locatifs sociaux issue de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) en cours sur le territoire depuis 2016, prévoit le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux des réservations de logements sociaux.

La gestion en flux est une nouvelle méthode de répartition des logements libérés qui rompt le lien entre un logement physiquement identifié et le contingent de réservation.

La gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux prévue par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 vise à apporter plus de fluidité dans le parc social et les enjeux et objectifs qui en découlent sont les suivants :

- maintenir les prérogatives des réservataires, des communes et des EPCI concernant la gestion des attributions ;
- garantir la mixité sociale et l'équilibre de la politique de peuplement ;
- s'assurer du bon fonctionnement du parc social dans les communes ; à ce titre, une politique d'attribution mesurée et équilibrée est indispensable en tenant compte des spécificités des territoires, du quartier et du logement ;
- optimiser l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- favoriser les parcours résidentiels.

Les objectifs poursuivis par la gestion en flux s'inscrivent dans la continuité de la politique publique et des actions d'ores et déjà engagées avec l'ensemble des acteurs du logement social pour mettre en œuvre la réforme des attributions en cours depuis 2014 : Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), orientations de la Conférence intercommunale du logement (CIL), Convention intercommunale d'attribution (CIA), mise en place de la cotation de la demande de logement social...

Les travaux pour le passage à la gestion en flux ont démarré dès 2021 en lien avec la démarche régionale pilotée par la DREAL PACA, l'association régionale HLM PACA Corse et Action Logement. Une démarche partenariale a été menée avec l'ensemble des acteurs concernés du territoire associant la DDETS des Alpes-Maritimes, les bailleurs sociaux et les réservataires du territoire.

Le passage à la gestion en flux est une obligation réglementaire dont l'échéance est fixée au 24 novembre 2023.

La gestion en flux s'exerce par bailleur et par réservataire et se traduit par une convention bilatérale, d'une durée de trois ans, conclue entre chaque bailleur et chaque réservataire de logements sociaux, selon les termes du projet de délibération qui était joint en annexe de votre ordre du jour.

Aussi, je vous propose de bien vouloir :

- approuver le passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;
- approuver les conventions bilatérales de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune et les bailleurs sociaux, qui étaient jointes en annexe à votre ordre du jour, à savoir :
 - convention de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune de Villefranche-sur-Mer et le bailleur CDC Habitat
 - convention de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune de Villefranche-sur-Mer et le bailleur 3F Sud
 - convention de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune de Villefranche -sur-Mer et le bailleur In'Li PACA
- m'autoriser ou mon représentant à engager l'ensemble des actions et à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

M. LE MAIRE.- La première convention avec le bailleur CDC Habitat est relative au parc de Rochambeau où nous avons 100 % des 54 logements sociaux qui nous sont réservés. Toutes les personnes qui habitent dans les logements sociaux de Rochambeau sont proposées par la commune de Villefranche, et je dois dire que c'est quelque chose qui a été mis en place par M. Grosogeat avant que nous soyons élus, je veux lui rendre hommage pour cela.

Nous avons également une convention de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune de Villefranche-sur-Mer et le bailleur 3F : il s'agit de la villa Betty où quatre logements sur cinq nous sont réservés.

Enfin, la convention de gestion en flux des réservations de logements sociaux entre la commune de Villefranche-sur-Mer et le bailleur In'Li PACA : c'est l'ex-Parloniam qui a construit les logements de la Barmassa, où nous avons 26 logements sur 62 qui nous sont réservés.

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

Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Merci. Nous passons à la délibération numéro 4 : il s'agit de l'actualisation de la grille tarifaire de location des espaces appartenant à la commune de Villefranche-sur-Mer.

4. LOCAUX COMMUNAUX - ACTUALISATION DE LA GRILLE TARIFAIRE DE LOCATION

Rapporteur : M. le Maire

Le conseil municipal a été amené à délibérer à plusieurs reprises sur la gestion et la tarification de la location des locaux communaux et des espaces de la citadelle.

Ainsi par délibération en date du 28 mai 2014, le conseil municipal avait procédé à la révision des conditions particulières de mise à disposition des locaux communaux pour les associations villefranchoises en décidant que :

- les installations de la citadelle (chapiteau, théâtre de verdure, auditorium) sont, sous réserve de disponibilité des lieux, prêtées gracieusement aux associations villefranchoises une fois par an ; les frais annexes de personnel et matériel seront quant à eux facturés ;
- la salle du foyer sera mise à disposition gratuitement dans la limite de trois fois par an pour la tenue de réunions de travail, d'assemblée générale...

Puis par délibération en date du 27 mai 2015, il a été décidé la mise à disposition gratuite, au cas par cas, des locaux communaux pour les organismes ou associations suivants :

- associations caritatives villefranchoises ou internationales de grand renom, métropole Nice Côte d'Azur ;
- comité d'entreprise des employés municipaux de Villefranche-sur-Mer, comité des fêtes de Villefranche-sur-Mer ;
- centre communal d'action sociale de Villefranche-sur-Mer, établissements scolaires de Villefranche-sur-Mer.

Les frais annexes de personnel étant à la charge de l'utilisateur.

Par délibération du 9 décembre 2015, le conseil municipal a adopté les tarifs des locations et prestations diverses des espaces de la citadelle et des salles communales.

Enfin par délibération en date du 17 mai 2021, le conseil municipal a adopté la modification de la grille tarifaire portant sur le tarif de la salle Sainte-Élisabeth et l'instauration de tarifs de location des salles extérieures à la citadelle, ainsi que l'ajout aux conditions particulières figurant dans les délibérations précitées de la mise à disposition gratuite des salles pour les artistes sélectionnés par la commune, dans le cadre de l'organisation de ses expositions annuelles.

Afin de procéder à l'actualisation de ces délibérations, je vous propose :

- d'adopter la grille tarifaire dont le projet était joint en annexe de votre ordre du jour et précisant en rouge les modifications apportées à la grille actuelle.

Dans la rubrique « salle », suite aux travaux de restructuration et réhabilitation du gymnase Les Glacis, il est proposé de ne plus louer la grande salle du gymnase. L'actualisation des tarifs concerne la petite salle du gymnase municipal Les Glacis, la salle du gymnase du Col. Précision est apportée sur l'heure limite de fin de soirée fixée à 0h30 selon l'arrêté préfectoral, avec possibilité de dérogation municipale jusqu'à 1h30 sur demande expresse adressée à monsieur le maire.

En raison des travaux de réhabilitation de la citadelle, deux espaces seront retirés de la location : le mur d'escalade et le mur de rappel.

Dans la rubrique « matériel », modification de la liste de matériel disponible à la location, étant précisé que le matériel sera soumis à une caution.

Dans la rubrique « frais de personnel », ajout d'un tarif de l'astreinte électrique de sécurité dans le cadre de la location de l'auditorium de la citadelle.

Les dispositions de la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2020 relative à l'adoption du règlement intérieur et du contrat de location des espaces communaux demeurent applicables.

M. LE MAIRE.- Y a-t-il des questions, en sachant qu'on a essayé d'appliquer une augmentation modérée des tarifs après des discussions intéressantes entre nous ?

Caroline, vous avez la parole.

Mme BEUIL.- J'avais cru remarquer qu'il devait y avoir des olympiades interentreprises il n'y a pas si longtemps, pour « Octobre rose ». J'ai donc été très surprise de voir que vous aviez retiré le mur d'escalade. S'est-il produit quelque chose entre-temps ?

M. LE MAIRE.- Pourquoi ont-ils annulé ?

Mme BEUIL.- En raison de la tempête.

M. LE MAIRE.- Vous savez, quand il y a une tempête, faire du sport en plein-air, c'est assez compliqué !

Mme BEUIL.- Mais le mur d'escalade était dédié à l'une des activités, notamment le rappel.

M. LE MAIRE.- Je blague.

Monsieur Zambernardi, pourquoi ne loue-t-on plus le mur d'escalade, s'il vous plaît ?

Mme BEUIL.- Un changement de décision en si peu de temps, y a-t-il eu quelque chose ?

M. LE MAIRE.- Non, non, il n'y a rien eu.

M. ZAMBERNARDI.- Monsieur le maire, il y a tout simplement des travaux de rénovation de la citadelle actuellement. C'est un secteur qui va être en travaux.

M. LE MAIRE.- C'est un phasage de travaux. Il va y avoir des travaux bientôt.

M. ZAMBERNARDI.- Dans peu de temps.

Voilà pourquoi le mur d'escalade n'est pas disponible, mais de toute façon il ne sera plus disponible, parce qu'une fois qu'on aura fait la couleur des murs de la citadelle, il n'est pas question, vu que c'est de la chaux, que des gens puissent descendre en rappel sur les remparts, parce que cela laisserait des traces. C'est pour cette raison que le mur d'escalade a été retiré des activités possibles dans la citadelle.

Mme BEUIL.- J'avais bien vu, parce que ce qui m'avait interpellée dans cette manifestation, c'était justement de pouvoir descendre en rappel sur le mur d'escalade.

M. ZAMBERNARDI.- Il n'y avait pas que cela.

M. LE MAIRE.- Cela se fait depuis longtemps. Depuis dix ans, peut-être même plus, il y a des entreprises qui font des séminaires de cohésion, et pour faire bien de la cohésion, ils descendent en rappel le mur d'escalade, des gens qui ne l'ont jamais fait en plus.

Mme BEUIL.- Ce qui m'a interpellée, c'est le fait que la citadelle soit classée monument historique.

M. LE MAIRE.- C'est bien, non ?

Mme BEUIL.- C'est bien, mais c'est interpellant. Pourquoi faire de l'escalade sur un monument historique ?

Je rejoins ce que dit M. Zambernardi.

M. LE MAIRE.- J'ai compris, mais vous savez, M. Zambernardi dit souvent non.

On passe au point suivant. Je donne la parole à quelqu'un d'autre qui dit non assez souvent : M. Bauchet.

Monsieur Bauchet, voulez-vous nous parler du contrat de prestations de services pour la gestion de la divagation des carnivores domestiques sur le domaine public et la gestion de la fourrière animale ?

Pardon, excusez-moi, Monsieur Bauchet, j'ai oublié de faire voter.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Merci beaucoup. Point suivant, Monsieur Bauchet, vous avez la parole.

5. CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES POUR LA GESTION DE LA DIVAGATION DES CARNIVORES DOMESTIQUES SUR LE DOMAINE PUBLIC ET LA GESTION DE LA FOURRIERE ANIMALE

Rapporteur : M. Jean-Louis BAUCHET

Merci, Monsieur le maire.

Mes chers collègues,

Les dispositions combinées du Code général des collectivités territoriales (article L.2212-2) et du Code rural (article L.211-22 et suivants) font obligation aux communes, quelle que soit leur taille, de disposer d'une fourrière animale destinée à la garde des animaux domestiques trouvés errants ou en état de divagation. Un lieu de dépôt doit être désigné par la commune concernant les animaux d'espèces sauvages, apprivoisés ou errants ou en état de divagation sur le territoire de la commune.

En l'absence de structure communale ou intercommunale la capture de ces animaux et leur garde peuvent être confiées à une entreprise spécialisée.

Dans ce cadre, je vous propose :

- de décider la passation d'un contrat de prestations de services avec la SAS SACPA (Société d'assistance pour le contrôle des populations animales) portant notamment sur :
 - la capture 24h/24h des animaux captifs ou errants ;
 - la garde sociale : animaux (chiens et chats) dont les maîtres sont hospitalisés, décédés... pour une durée de huit jours ouvrables et sur demande du maire ;
 - l'enlèvement des animaux morts dont le poids n'excède pas 40 kilos ;
 - l'exploitation de la fourrière animale ;
 - les frais de garde des animaux durant les délais légaux (huit jours) ;
 - la cession des animaux à une association de protection animale signataire de la charte éthique après les délais légaux obligatoires ;
 - la prise en charge des animaux blessés sur la voie publique et des frais conservatoires ;
 - la prise en charge des animaux de compagnie en cas de crise mettant en jeu la sécurité des personnes et nécessitant une évacuation de la population dans le cadre du plan communal de sauvegarde dans la limite de l'accueil des structures concernées.

Le contrat serait conclu à compter du 1^{er} janvier 2024 pour une durée d'un an reconductible tacitement trois fois, sans pouvoir excéder quatre ans.

Le prix est fixé à 1,479 € HT par habitant et par an soit 7 449,72 € HT et sera révisé annuellement.

Je vous demande :

- d'autoriser monsieur le maire à signer ledit contrat dont le projet était joint en annexe de l'ordre du jour.

M. LE MAIRE.- Merci beaucoup.

Y a-t-il des questions sur ce sujet important ?

M. BAUCHET.- Pour votre information à tous, depuis 2020, donc en trois ans, nous avons utilisé la fourrière 33 fois.

M. LE MAIRE.- C'est beaucoup.

M. BAUCHET.- Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

M. LE MAIRE.- Merci beaucoup. Nous passons au séjour en classe verte mai 2024 pour l'école des Magnolias. Madame Bravetti.

6. SEJOUR EN CLASSE VERTE MAI 2024 – ECOLE MAGNOLIAS

Rapporteur : Mme Joëlle BRAVETTI

La directrice de l'école maternelle les Magnolias a sollicité la commune pour le financement du séjour de 24 élèves de classe maternelle de grande section « en classe verte » et trois

adultes au centre de montagne « Chalet du Val de Blore » quartier des Grêles - Saint-Delmas 06420 Valdeblore du lundi 27 mai au vendredi 31 mai 2024.

Le montant de la participation serait de 9 euros par jour et par enfant, soit 45 euros par enfant pour la semaine, plus la totalité des frais pour le personnel encadrant.

Je vous demande de bien vouloir approuver la prise en charge de cette dépense à laquelle s'ajouteront les frais de transport en autocar (environ 500 euros).

M. LE MAIRE.- Très bien. Merci, Joëlle.

C'est bien, il y a beaucoup de demandes de classes transplantées, on appelle cela comme ça maintenant, classes vertes, classes de neige. Cette année, je crois qu'on a cinq classes. C'est bien pour les enfants.

On passe au vote, Joëlle.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Merci beaucoup. La demande suivante concerne de nouveau une classe verte, mais cette fois-ci pour l'école Caldéroni.

7. SEJOUR EN CLASSE VERTE MAI 2024 - ECOLE CALDERONI

Rapporteur : Mme Joëlle BRAVETTI

La directrice de l'école Caldéroni a sollicité la commune pour le financement du séjour de 43 élèves de classe élémentaire de l'école Joseph Caldéroni et un adulte, en classe découverte de la Colmiane - école départementale de la Colmiane, quartier de l'Adrèchas, 06420 La Colmiane, du lundi 27 mai au vendredi 31 mai 2024.

Le montant de la participation serait de 9 euros par jour et par enfant, soit 45 euros par enfant pour la semaine, plus la totalité des frais pour le personnel encadrant.

Je vous demande de bien vouloir approuver la prise en charge de cette dépense à laquelle s'ajouteront les frais de transport en autocar (environ 500 euros).

Mme BRAVETTI.- Là, il s'agit des classes de l'école élémentaire, ce sont deux classes de CP et CE1.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

M. LE MAIRE.- Merci. Troisième délibération, c'est un séjour en classe de neige, cette fois-ci pour le mois de janvier, très bientôt.

8. SEJOUR EN CLASSE DE NEIGE JANVIER 2024 - ECOLE CALDERONI

Rapporteur : Mme Joëlle BRAVETTI

La directrice de l'école Caldéroni a sollicité la commune pour le financement du séjour de 48 élèves de classe élémentaire et six adultes de l'école Joseph Caldéroni en classe de neige et d'altitude - Valberg, 691 route des Huerris 06470 Péone-Valberg, du lundi 8 janvier au vendredi 19 janvier 2024.

Le montant de la participation serait de 10 euros par jour et par enfant, soit 100 euros par enfant pour le séjour, plus la totalité des frais pour le personnel encadrant.

Je vous demande de bien vouloir approuver la prise en charge de cette dépense à laquelle s'ajouteront les frais de transport en autocar (environ 500 euros).

Mme BRAVETTI.- Cela concerne deux classes de CM1-CM2.

Avez-vous des questions ?

Mme MARCHESSOU.- Oui, j'ai une question : avez-vous évalué la totalité des frais inhérents à ces trois séjours ?

Mme BRAVETTI.- La participation de la commune ?

Mme MARCHESSOU.- Oui, la participation de la commune.

Mme BRAVETTI.- 11 185 euros.

Mme MARCHESSOU.- Et ces 11 185 euros comprennent également les séjours du personnel ?

Mme BRAVETTI.- Oui, bien sûr.

Mme MARCHESSOU.- Et les bus, 500 euros par voyage ?

Mme BRAVETTI.- Oui, également.

Mme MARCHESSOU.- Et pour la maternelle, quel est le personnel ?

Mme BRAVETTI.- Il y a une ATSEM qui monte avec la maîtresse. La maîtresse monte toujours avec une ATSEM.

Mme MARCHESSOU.- En ce qui concerne les 43 élèves pour chacun des séjours, ce sont les mêmes deux classes ?

Mme BRAVETTI.- Les CM1-CM2 partent en classe de neige en janvier, et les CP-CE1 partent en classe verte du 27 au 31 mai.

Mme MARCHESSOU.- Très bien. Je vous remercie pour ces précisions.

Mme BRAVETTI.- Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Je vous remercie.

M. LE MAIRE.- Merci beaucoup.

Madame Marchessou, qui est élue au conseil municipal, est ancienne directrice de l'école maternelle de Villefranche, c'est pour cette raison qu'elle pose toutes ces questions. Je parle pour les jeunes journalistes. Vous voyez, à Villefranche, il y a une bonne atmosphère, on est cool, ce n'est pas partout pareil, mais ici tout va bien.

Point numéro 9, M. Zambenardi va nous parler de l'aménagement de la boutique des musées qui est en face de la chapelle Cocteau et qui est en cours de travaux.

9. MARCHE N° 2023-06 AMENAGEMENT D'UNE BOUTIQUE DES MUSEES POUR LA VILLE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER - Lot n° 2 : électricité courant fort/courant faible - AVENANT N° 1

Rapporteur : M. Jean-Louis ZAMBERNARDI

Merci, Monsieur le maire.

Chers collègues,

Le lot n° 2 du marché d'aménagement d'une boutique des musées a été notifié le 9 juin 2023 à l'entreprise Interelec Bâtiment pour un montant global et forfaitaire de 8 387,22 € T.

En raison des délais de livraison des références précisées dans la décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF), il a été demandé le remplacement des luminaires et, par conséquent, une modification de l'implantation des rails afin de répondre à la réglementation Ad'ap prévoyant un niveau d'éclairage de 100 lux dans les circulations.

Ces modifications nécessitent l'établissement d'un avenant au marché.

Montant de l'avenant :

- montant HT : 2 103,32 €
- % d'écart introduit par l'avenant : 25,08 %

Nouveau montant du marché :

- montant HT : 10 490,54 €

Je vous demande de bien vouloir autoriser monsieur le maire à signer l'avenant n° 1 au lot 2 : électricité courant fort/courant faible attribué à l'entreprise Interelec Bâtiment.

M. ZAMBERNARDI.- Y a-t-il des questions ?

M. LE MAIRE.- Oui, Caroline, vous avez la parole.

Mme BEUIL.- J'aurais aimé savoir quelle est l'amplitude d'ouverture de cette boutique ? Restera-t-elle ouverte toute l'année ou juste en période saisonnière ?

M. LE MAIRE.- Je vous avoue qu'on ne l'a pas encore tout à fait défini.

D'ailleurs cela m'énerve un peu quand c'est toujours plus cher que ce qui est prévu au départ.

Mme BEUIL.- Je vous rejoins, Monsieur le maire.

M. LE MAIRE.- Merci. Je vois que vous me rejoignez de plus en plus, Caroline !

C'est une blague entre nous.

Mais combien cela coûte en tout, Monsieur Zambernardi ?

M. ZAMBERNARDI.- Je n'ai pas le prix. Je me tourne vers M. Caruso.

M. LE MAIRE.- Monsieur Caruso nous indique un montant de 80 000 euros.

On n'a pas encore exactement défini les horaires d'ouverture, les jours d'ouverture et les périodicités, si ce sera ouvert toute l'année ou plutôt six à neuf mois par an. En tout cas, c'est une boutique des musées, il me semble que c'est quelque chose qui est utile pour la commune, où l'on va vendre des objets de qualité, des livres de qualité aussi, comme par exemple le livre des escaliers de Villefranche. Je souhaite que cette boutique soit finie le plus rapidement possible.

Ce sera fini quand, Monsieur Zambernardi, vous qui êtes le maître des horloges pour les travaux ?

M. ZAMBERNARDI.- Si cela continue comme ça, je pense que l'été prochain, cette boutique pourra fonctionner normalement.

Vous n'êtes pas content quand cela coûte plus cher, moi non plus. Le problème, c'est qu'à un moment donné, il faut s'adapter à certaines normes, et la norme Ad'ap nous contraint tout simplement à avoir un éclairage beaucoup plus important pour être dans les normes. C'est une boutique qui est remise à neuf, on ne peut pas ne pas respecter cette norme.

M. LE MAIRE.- Bien sûr.

Vous vouliez ajouter un complément d'information ou des questions, Caroline ?

Mme BEUIL.- Non, je disais que, comme pour le gymnase, il me semblerait logique qu'on puisse avoir une vue sur le long terme et que les entreprises se projettent jusqu'à la fin des travaux, qu'on n'ait pas des surcoûts en cours de route, parce que je pense que les normes n'ont pas changé en si peu de temps.

M. LE MAIRE.- Vous avez raison. Quand cela coûte 3,5 millions, je souhaite que cela coûte 3,5 millions et pas 4,5 millions, et quand cela coûte 70 000 euros, ce n'est pas 80 000 euros. Mais on est de plus en plus soumis à ces surcoûts. On vous raconte toujours les mêmes choses sur la guerre en Ukraine, sur le fer qui coûte plus cher... On est bien obligé de voter ces surcoûts.

M. ZAMBERNARDI.- Monsieur le maire, je ne veux pas contredire Mme Beuil, mais pour le gymnase, c'était particulier. C'est l'État qui a permis aux entreprises qui avaient soumissionné, étant donné l'augmentation des matières premières, comme vous le disiez, de revoir à la hausse leurs prestations. Là, on pourrait dire qu'on n'a pas fait attention et qu'on a un petit surcoût, c'est pour un éclairage plus important, ce n'est pas pareil.

M. LE MAIRE.- Monsieur Zambernardi, personne n'a dit qu'on ne faisait pas attention. On fait très attention aux deniers communaux. D'ailleurs la ville n'a jamais été en aussi bonne santé financière : nous sommes à moins d'un an de capacité de désendettement. La capacité de désendettement, c'est le temps que met une commune pour se désendetter. Il y a des communes comme Èze où il y a zéro euro de dette ; Saint-Jean-Cap-Ferrat aussi. Il y a d'autres communes où il y avait énormément de dettes, jusqu'à 15 ans de désendettement, et où l'on est descendu à un an, alors qu'il y a des collectivités, pas loin d'ici, où il y a

beaucoup d'années de désendettement. Je peux vous dire que nous avons une adjointe aux finances qui n'est pas là, Mme Chichmanian, qui est très près de ses sous, ou plutôt qui est très près des sous de la commune.

Maître Bezzina veut dire un mot.

Mme BEUIL.- C'était juste en termes d'aménagement, je me demande si cela vaut la peine d'ouvrir sur douze mois, ou sur neuf mois, ou sur six mois, parce que c'est une question de rentabilité aussi.

M. LE MAIRE.- On verra, vous avez raison.

M. BEZZINA.- Une petite précision, mais très simple. En principe, la loi prévoyait, en matière de droit de la construction, qu'il y ait soit des marchés négociés, soit des marchés forfaitaires, et quand il s'agissait de marchés forfaitaires, jusqu'à une époque récente, jusqu'au moment du Covid, il n'y avait pas de possibilité de modifier le marché forfaitaire. On s'engageait pour faire des travaux autour de 80 000 euros, c'était 80 000 euros quoi qu'il arrive, ce n'était pas 81 000 euros. C'était fixe et définitif, à telle enseigne que le prix était consigné et qu'il n'y avait pas un euro de plus à déboursier.

De plus en plus, la loi, depuis quelques années, a adopté des modifications et des exceptions, mais surtout depuis le Covid, on a estimé que les prestataires de service qui interviennent n'étaient pas forcément responsables des délais de livraison de matériaux et autre chose, si bien que dans tous les dossiers, il y aura des clauses adaptatives qui permettront aux entreprises de majorer un peu les prix.

Je ne veux pas être oiseau de mauvais augure, mais attendons-nous, Monsieur le maire, à chaque fois que l'on aura des travaux, à ce qu'il y ait cette augmentation dans les factures définitives de ces entreprises. Pourquoi ? Parce que la loi l'autorise maintenant, elle ne l'autorisait pas précédemment. Je ne dis pas que les entreprises se sont engouffrées là-dedans, mais malheureusement, les motifs qu'elles allèguent sont aujourd'hui des motifs reconnus par la jurisprudence.

M. LE MAIRE.- Maître Bezzina, j'ai parfaitement entendu chacun de vos mots et j'ai parfaitement compris votre intervention. Je vous remercie de préciser ces points qui sont extrêmement pertinents.

Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

Merci beaucoup. Nous passons à une subvention complémentaire pour une association d'anciens combattants qui s'appelle l'UNC, Union nationale des combattants, présidée, je crois, par un Berlugan, M. Abatte.

Madame Khokhlov, vous avez la parole.

10. SUBVENTION COMPLEMENTAIRE - UNION NATIONALE DES COMBATTANTS

Rapporteur : Mme Claudie KHOKHLOV

Merci, Monsieur le maire.

Par courrier en date du 12 octobre 2023, l'Union nationale des combattants -association locale Beaulieu-sur-Mer, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Villefranche-sur-Mer, a sollicité la commune en vue d'un complément à la subvention annuelle accordée par délibération du 3 avril 2023. L'aide complémentaire demandée s'élève à 250 € et est destinée à la représentation et au dépôt de gerbes lors des manifestations patriotiques.

Je vous propose de bien vouloir accorder une subvention de 250 € au bénéfice de l'UNC - section locale, en complément de l'aide de 300 € votée le 3 avril 2023.

M. LE MAIRE.- Bien. Il s'agit en fait d'accorder le même niveau de subvention que les villes de Beaulieu-sur-Mer et de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Mme KHOKHLOV.- Tout à fait.

Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

M. LE MAIRE.- Merci beaucoup.

Nous passons au point numéro 11 : il s'agit de la rétrocession d'une urne dans le colombarium, la numéro 49. Madame Patricia Bonifaci, vous avez la parole.

11. CIMETIERE - RETROCESSION DE L'URNE - COLOMBARIUM N° 49

Rapporteur : Mme Patricia BONIFACI

Monsieur Yver Jean-Pierre demeurant 208 avenue du Fort, « La Lomellina », 06230 Villefranche-sur-Mer, a sollicité la commune afin de procéder à la rétrocession de la concession décennale Urne Columbarium n° 49.

Cette concession d'une durée de 10 ans a été acquise le 15 juin 2023 pour un montant de 400 euros.

Concomitamment M. Jean-Pierre Yver a souhaité acquérir une concession case décennale au prix de 838,47 euros afin d'y inhumer les urnes de membres de sa famille.

De ce fait, il libérerait l'urne columbarium le 14 novembre 2023, soit 114 mois avant la date d'expiration de la concession prévue le 14 juin 2033.

Aussi, il conviendra de procéder au remboursement de la somme de 380 euros (400 euros x 114/120) correspondant à la rétrocession de la case colombarium n° 49.

Je vous propose de bien vouloir accepter la rétrocession de cette concession aux conditions ci-dessus.

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

Nous passons au vote.

Votent pour : 26 voix

Adopté à l'unanimité

M. LE MAIRE.- Merci beaucoup. Merci, Patricia.

Demain, nous aurons la bénédiction des tombes au cimetière à 15 heures.

Jeudi, une conférence de « Science pour tous » : le cerveau dans tous les sens.

Samedi, sur la place Amélie Pollonais : un Halloween de l'association des parents d'élèves.

Dimanche : le vide-grenier du comité des fêtes sur le parking des Marinières.

Jeudi 9 novembre : une séance de cinéma « Downton Abbey » pour les seniors de Villefranche.

Vendredi 10 novembre, un concert par le groupe Olivula : « La vie parisienne ».

Samedi 11 novembre, je vous engage, mes chers collègues élus, à être tous à mes côtés pour la commémoration de l'Armistice du 11 novembre 1918 à 9 h 30 au cimetière, à 10 heures au monument aux morts.

Samedi 11 novembre : Citadell'Arte.

Mardi 14 novembre : une conférence de l'UVIA « Au ventre de Naples, l'obscur vertige de la lumière : Caravage, Ribera, Ernest Pignon-Ernest ».

Jeudi 16 novembre : un atelier numérique à l'espace France services.

Mardi 21 novembre : une conférence de l'UVIA « La Reconquista ».

Mardi 21 novembre : une séance de cinéma « Mascarade » pour les seniors.

Vendredi 24 novembre : un atelier numérique sur le stockage et le transfert de photos à l'espace France services.

Mardi 28 novembre : une conférence de l'UVIA sur Chopin.

Vendredi 1^{er} décembre : une projection de cinéma par les anciens élèves.

Samedi 2 décembre : une animation au marché de Noël et une parade de Noël.

Mardi 5 décembre : la journée nationale d'hommage aux morts pour la France pendant les guerres d'Algérie, du Maroc et de la Tunisie.

Mardi 5 décembre : une conférence de l'UVIA « De l'ancien régime à la République ».

Jeudi 7 décembre, une conférence « Science pour tous » : la voie lactée.

Samedi 9 décembre : l'animation de Noël au marché et le concert de Noël du Sivom.

Nous aurons, mes chers collègues, un conseil municipal avant la fin de l'année.

Je vous remercie. Je vous souhaite un bon mois de novembre, une belle soirée, et je vous dis à bientôt. Merci beaucoup.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 h 05