

### **5.3 VENTE PAR ADJUDICATION AMIABLE EN LA FORME NOTARIEE DE DIVERS BIENS COMMUNAUX.**

### **5.8 VENTE DES BIENS COMMUNAUX. COMPTE RENDU DES VENTES PAR ADJUDICATION DES 28 ET 29 NOVEMBRE 2011 ET DU 23 JANVIER 2012.**

**Mme GAZIELLO.-** Monsieur le Maire, sur la 5.3 et la 5.8 et les ventes de biens communaux : d'un côté, comme nous l'avons vu ce matin avec plaisir, la Ville acquiert la villa Luna pour 1,1 M€, une villa vétuste car il y a 1,5 M€ de travaux à faire, et de l'autre côté le groupe de travail spécialisé dont je fait partie a dû examiner toute une série de biens qui seront soumis à une vente aux enchères mais dont une partie avait déjà été soumise à une vente aux enchères en novembre qui était déserte.

La Chambre des notaires qui assiste au groupe de travail a spécifié que sans doute le prix de France Domaine, même s'il y avait une décote de 20 % pour la mise à prix, était trop important et pas assez alléchant. On demande donc au groupe de travail, et évidemment au Conseil municipal, d'apporter une nouvelle décote qui sera à partir de cette vente de moins 40 % sur le prix de France Domaine pour la mise à prix de la vente aux enchères. Dans ces biens figure notamment le 21, boulevard de Cimiez, la Maison des rapatriés qui, j'estime, est un bien d'intérêt communal dans la mesure où c'est le patrimoine de la ville de Nice. C'est une villa de 250 m<sup>2</sup> qui, même si elle est située au-dessus de la voie rapide, avec des équipements adéquats pourrait très bien faire l'objet d'un équipement public.

Ensuite, il y avait la maison du 1, avenue de Maupassant (cela, j'en suis assez satisfaite) de 414 m<sup>2</sup> qui provenait d'une expropriation pour en faire une crèche mais qui n'a pas pu se faire puisque le lotissement a refusé cette crèche ; néanmoins, elle peut très bien faire l'objet d'une maison de retraite et d'ailleurs c'était son objet avant l'expropriation, une maison de retraite ; il y a aussi d'autres équipements comme des logements sociaux pour étudiants qui peuvent très bien se faire ici.

Je suis satisfaite que la Direction de l'habitat ait bien voulu réexaminer le cas de cette belle maison qui, pour l'instant, n'est pas dans la vente aux enchères suivante. Cependant, je m'oppose quand même à cette délibération car toute une série de biens ne se justifie pas pour moi, ils sont encore d'intérêts communaux et donc ne se justifient pas à la vente.

**M. PHILIP.-** Merci, Monsieur le Maire.

Mes Chers Collègues, sur l'intervention de madame Gaziello sur la vente des biens communaux, je rappelle – et vous l'avez tout à fait noté et signalé – qu'il existe un groupe de travail spécialisé auquel vous siégiez ainsi qu'avec d'autres élus de l'opposition et de la majorité. Ce groupe de travail se prononce et examine l'ensemble des dossiers. Ce groupe de travail, que je remercie pour la qualité des travaux qui se font, mène un réel débat dont vous pouvez témoigner, et nous prenons les décisions à l'unanimité du groupe de travail. Vous avez peut-être voté contre la dernière mais, en général, c'est voté à l'unanimité, je vous renvoie aux comptes rendus que vous avez dû recevoir.

Sur les points que vous signalez, d'une façon générale d'abord, on l'a déjà exprimé dans nos débats ici, ce n'est pas la première fois, la Ville a des biens et de nombreux biens immobiliers qui ne sont pas utilisés, qui sont dans un état défectueux, vétuste, et qui coûtent en entretien et en charge à la collectivité. Il y a nécessité dans une gestion globale et saine de ce patrimoine de pouvoir se détacher et vendre ces biens

pour investir dans ce que l'on voit régulièrement dans nos débats, c'est-à-dire l'amélioration des écoles ou la création d'équipements publics, etc. L'objectif est bien là.

Sur les biens dont vous parlez au 21, boulevard de Cimiez, deux éléments – et notre collègue Jacques Dejeandile va pouvoir développer – ce bâtiment est totalement inadapté aujourd'hui à l'accessibilité publique ; on en avait parlé en groupe de travail. C'est le premier élément : difficulté de le conserver parce qu'on ne saura pas, ou en tous les cas d'une façon extrêmement coûteuse, le rendre accessible au public d'une façon adaptée. Deuxième élément : c'est un bien qui est soumis à des nuisances importantes, notamment sonores extrêmement importantes puisqu'il surplombe la voie Mathis. Troisième élément : il y a des problèmes de stationnement à cet endroit en bord d'une voie et pas loin d'un virage. Là encore, en matière de reconversion c'est difficile. Toutes ces raisons expliquent pourquoi ce bien est mis à la vente.

Sur l'avenue de Maupassant, vous l'avez signalé vous-même, mais cela ne porte pas que sur la crèche, il y a un règlement aujourd'hui de lotissement qui est assez strict et il y a eu des recours des personnes de ce lotissement contre un aménagement. Par ailleurs notre collègue Françoise Monier pourra vous l'indiquer : la relocalisation des équipements prévus ont eu lieu sur d'autres espaces donc les ventes indiquées dans ces délibérations correspondent bien aux objectifs fixés par le Conseil municipal dans l'intérêt commun et dans l'intérêt général de tous. Monsieur Allemand, sur les délibérations de Costanzo quelques explications : encore une fois, excusez-moi mais c'est comme pour le Hors Taxes et le Toutes Taxes Comprises, j'imagine que vous le savez, quand on parle de prix de vente de terrain dans l'immobilier c'est en fonction de la SHON constructible et la superficie du terrain n'a pas beaucoup d'importance. Vous dites : « Le terrain fait tant de superficie, je fais un ratio et je ne trouve pas le même » ; forcément, ce n'est pas le même résultat. Je peux vous dire que la transaction s'est faite sur la base de l'estimation des Domaines comme à chaque fois que la collectivité, que la Ville fait une opération, elle se réfère au prix des Domaines qui, je le rappelle, est un service de l'Etat qui fixe le prix ; on est conforme à ce prix-là. Sur la différence de prix entre les 6 M€ et les 7,5 M€, dans la convention entre Bouygues et Costanzo le prix de vente est de 6 millions.

Sur le terrain où Bouygues réalisera son opération qu'il ne réalisera plus sur l'ancien bâtiment de Costanzo, d'abord dans le choix du site je rappelle qu'il s'agit de l'ancienne zone d'aménagement concerté Auvare qui était destinée à l'urbanisation, que c'est un terrain disponible aujourd'hui, que c'est une toute petite partie de l'espace disponible et surtout que ce terrain permet de réaliser l'opération sans nuisance aucune pour les riverains. Sur la différence de prix, pour réaliser cette opération la collectivité, la Métropole en l'occurrence, devra réaliser des réseaux et donc la différence de prix permet de réaliser les réseaux qui seront réalisés pour l'ensemble de l'opération et qui permettra de réhabiliter le quartier dans son ensemble.

Voilà, Monsieur le Maire, mes Chers Collègues, les précisions que je pouvais apporter sur ces délibérations.

**Mme ESTROSI-SASSONE.**- Simplement pour dire à Madame Gaziello, puisqu'on a assisté au même groupe de travail sur la vente des biens communaux et par rapport à la villa Bréa, qu'effectivement on l'a sorti de la vente parce qu'on a considéré qu'elle pouvait présenter un intérêt dans le cadre de notre programme local de l'habitat pour des logements à destination de populations spécifiques et non pas du logement social de base. Aujourd'hui, on a pris des contacts avec des bailleurs sociaux, en particulier

avec Maison Familiale de Provence qui est plutôt dans la réalisation de résidences sociales. La Direction de l'habitat va visiter les lieux le 11 avril pour se prononcer sur l'étude de faisabilité et, s'il y a une possibilité, bien évidemment on fera en sorte que cette villa puisse être cédée au bailleur social en acquisition-amélioration pour y faire vraisemblablement une pension de famille ou une résidence sociale.

Par ailleurs, je confirme ce qu'a dit Alain Philip sur l'ensemble des biens présentés au groupe de travail lors de la dernière séance, sous la présidence de Janine Giletta puisqu'Alain Philip était absent, le seul bien qui présentait un intérêt était celui-ci ; les autres, et en particulier celui du 21, boulevard de Cimiez, ne présentaient aucun intérêt à aucune fin, quelle qu'elle soit. On essaye de regarder et c'est vrai que la villa Bréa peut présenter une opportunité sous réserve que le bailleur social arrive à équilibrer l'opération.

**M. DEJEANDILE.**- Très vite, juste pour dire à madame Gaziello qu'à partir de 2015 les établissements recevant du public doivent être entièrement accessibles à tous, particulièrement aux personnes à mobilité réduite, aux personnes handicapées, etc. En ce qui concerne la Maison des rapatriés qui est totalement inadaptée à moins de dépenser des financements énormes pour y mettre des ascenseurs à des coûts prohibitifs, je préfère que ces financements aillent dans des écoles pour les rendre accessibles aux enfants handicapés plutôt que vers cet établissement dont on peut se débarrasser très facilement.

**M. LE MAIRE.**- Bien sûr, c'est tellement évident : 250 mètres carrés au-dessus de la voie rapide, c'est-à-dire de quoi réaliser trois logements avec les frais qu'il faudrait y investir pour la rendre accessible ! Les bailleurs sociaux ne veulent réaliser, je le dis sous le contrôle de Dominique Estrosi-Sassone, des opérations qu'avec un nombre minimum de 15 logements. Il vaut mieux faire des opérations de 15 logements plutôt que de 3 où aucun bailleur social n'acceptera de rentrer. Et puis, comme le dit Jacques Dejeandile, on n'est pas du tout dans l'exemple de la villa Luna qui est un squat alors qu'il s'agit là d'une villa pour laquelle on va trouver un acquéreur pour en faire une résidence et qui, en contrepartie de ce qu'il donnera à la Ville, nous laissera une marge d'investissement supplémentaire pour l'accessibilité des écoles par exemple ou dans notre politique du logement social en général. C'est de la bonne gestion tout simplement.

***La délibération n°5.3, mise aux voix, est adoptée à la majorité absolue.  
Votent contre : Groupe Communistes et Républicains***

***La délibération n°5.8, mise aux voix, est adoptée à la majorité absolue.  
Votent contre : Mme Gaziello et M. Injey.***