



Département des ALPES MARITIMES

COMMUNE de PIERREFEU

36, route du Vieux-Pierrefeu 06910 PIERREFEU

Tel : 04.93.08.58.18

Courriel : mairie@pierrefeu-06.fr

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 octobre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de PIERREFEU, légalement convoqué, s'est réuni, en séance publique, dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. BELVISI Marc, Maire.

Etaient présents : Marc BELVISI, Jean-Marc FARNETI, Christian ZAETTA, Pierre NUNEZ, Jackie PIAZZA, Gilles TASSONE-CASTEL, Danièle MATILLO, Jacques BELLON, Christine FONTAINE, Mélissa MARGALHAN-FERRAT

Absents : Jacky PONSOT,

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Christian ZAETTA

Ordre du Jour

1. Approbation du PV du dernier Conseil Municipal
2. Résiliation anticipée à l'euro symbolique du bail à construction conclu avec Côte d'Azur Habitat
3. Demande de DCA 2025
4. Convention de proximité CCAA/ Commune pour l'entretien et la maintenance des écoles
5. Questions diverses

L'appel nominal des présents étant fait, Monsieur Christian ZAETTA est désigné comme secrétaire de séance.

POINT N°1 - PV DE LA SEANCE DU 16 AOÛT 2025

Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

POINT N°2 – RESILIATION ANTICIPEE A L'EURO SYMBOLIQUE DU BAIL A CONSTRUCTION CONCLU AVEC COTE D'AZUR HABITAT

Jean-Marc FARNETI expose l'historique de cette affaire qui remonte aux années 1980. La commune a fait le choix du bail à construction à charge pour le preneur de remettre en état le bâtiment.

Le projet initial de construction n'a pu être effectué, seulement 2 appartements ont été créés.

La commune et l'Office HLM, avait conclu un bail de 55 ans, la charge de l'entretien de l'immeuble revenant à l'office HLM.

A ce jour, les appartements sont devenus insalubres par faute d'entretien de la part de Côte d'Azur Habitat. Afin de mettre fin à cette situation, un accord réciproque a été trouvé pour mettre fin au bail.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de PIERREFEU est propriétaire d'un bien immobilier composé de deux logements sis à PIERREFEU, « le village », 2 rue de l'Eglise-Musée, cadastré section B, N°150.

Souhaitant mettre en valeur ce patrimoine, le 16 janvier 1982, la Commune de PIERREFEU a consenti un bail à construction de 55 années au profit de l'Office HLM avec un terme initial fixé au 31 décembre 2037.



Département des ALPES MARITIMES

COMMUNE de PIERREFEU

36, route du Vieux-Pierrefeu 06910 PIERREFEU

Tel : 04.93.08.58.18

Courriel : mairie@pierrefeu-06.fr

PROCES-VERBAL DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2025

Depuis plusieurs années, et malgré les différentes demandes des locataires appuyées par la commune, l'état du bâtiment ne cesse de se dégrader sans que Côte d'Azur Habitat satisfasse pleinement à son obligation de travaux.

Face à cet immobilisme, en 2025, la Commune a émis le souhait de redevenir pleinement propriétaire de ce bien afin d'engager les travaux nécessaires à sa remise en état et de redonner à ce bâtiment une vocation utile pour la collectivité. Pour ce faire, la commune de PIERREFEU a demandé que le bail soit résilié dès que possible et à titre gratuit.

Le 10 février 2025 les représentants de Côte d'Azur Habitat se sont rendus sur site et ont rencontré Monsieur le Maire ainsi que ses collaborateurs afin de faire un point sur l'état de l'immeuble et sur la suite à donner à la demande de la Commune.

Après études techniques et financières, et au vu des frais très importants de remise en état du bien (réfection de la couverture, isolation thermique et phonique, mises aux normes de sécurité et d'accessibilité, travaux intérieurs) qui incomberaient normalement à l'Office en vertu du bail, il a été convenu qu'une rétrocession de cet immeuble à la Commune était envisageable sous la forme d'une résiliation anticipée de bail à construction.

Dans ce cadre, France Domaine a été saisi et a rendu le 30 avril 2025 un avis n°2025-06097-15862 aux termes duquel l'indemnité de résiliation anticipée du bail à construction a été évaluée à la somme de 27 000 €.

Cependant compte tenu :

- de l'ampleur des travaux à réaliser estimés largement au dessus de cette somme,
- de l'absence de perspective pour Côte d'Azur Habitat s'il devait maintenir ce bail et assumer les frais de réhabilitation,
- du fait que la commune reprenne intégralement à sa charge les frais de remise en état, libérant Côte d'Azur Habitat de ses obligations,
- et enfin de l'intérêt général attaché à la remise en état et à la valorisation de ce patrimoine communal,

Le Conseil d'Administration de Côte d'Azur Habitat lors de sa séance du 19 septembre 2025 a délibéré et s'est prononcé pour autoriser la résiliation anticipée au profit de la commune de PIERREFEU du bail à construction en date du 16 janvier 1982 portant sur le bien immobilier sis à PIERREFEU « Le village » cadastré B 150 moyennant le paiement par la commune de PIERREFEU d'une indemnité d'un euro.

Monsieur le Maire indique qu'au vu de la décision du Conseil d'administration de Côte d'Azur Habitat, c'est maintenant à la commune de se prononcer pour entériner la résiliation et reprendre la main sur le bâtiment. A ce jour il rappelle qu'un appartement est vide et qu'un autre est occupé et qu'enfin les travaux de remise en état pourront faire l'objet de demandes de subventions afin de mettre en valeur ce patrimoine communal aujourd'hui délaissé.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis de France Domaine n°2025-06097-15862 du 30 avril 2025,

Vu la délibération question N° 109 du conseil d'administration de Côte d'Azur Habitat du 19/09/2025,

et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des membres présents et représentés :



Département des ALPES MARITIMES

COMMUNE de PIERREFEU

36, route du Vieux-Pierrefeu 06910 PIERREFEU
Tel : 04.93.08.58.18
Courriel : mairie@pierrefeu-06.fr

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2025

- **D'APPROUVER** la résiliation anticipée par Côte d'Azur Habitat au profit de la commune de PIERREFEU, du bail à construction en date du 16 janvier 1982 portant sur un bien immobilier sis à PIERREFEU, « le Village », 2 rue de l'église-Musée, cadastré section B, N°150, moyennant le paiement par la commune de PIERREFEU d'une indemnité d'un euro.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte rédigé en la forme administrative contenant la résiliation anticipée du bail susvisé, moyennant paiement d'une indemnité d'un euro.

POINT N°3 - DCA 2025 RENOVATION DE L'INTERIEUR DE LA SALLE DU CONSEIL

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal la délibération n° 2023041 du 16 décembre 2023 approuvant la réalisation de travaux de la salle du conseil et confiant la maîtrise d'ouvrage de ce projet à la communauté de communes Alpes d'Azur. Il rappelle également que par délibération du 6 avril 2024 n° 2024015 la commune a demandé au département la dotation cantonale 2024 à affecter aux travaux de la salle du conseil.

En janvier 2025, le département a informé la commune qu'elle recevrait au titre de la DCA 2024, la somme de 30 000 €. Ce montant ne représentant pas les 80% du total des travaux HT fixé dans la délibération n° 2024015, il a été décidé de réaliser uniquement les travaux extérieurs au bâtiment, et ce afin d'optimiser la part communale.

Ainsi par avenant n°1 à la convention de mandat du 12/05/2025, il a été acté avec la communauté de communes Alpes d'Azur que les travaux de la salle du conseil ne concerneraient que l'extérieur de celle-ci pour un montant de 37 500 € HT, soit 45 000 € TTC. Ces travaux doivent résoudre l'ensemble des problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité dans le bâtiment et étanchéifier l'ensemble des murs du bâtiment coté accès PMR de l'école. Ainsi les honoraires de la CCAA ont été également revus à la baisse pour un montant 2 250 €.

Aujourd'hui, les travaux liés à la DCA 2024 étant sur le point de se terminer, il convient de solliciter le conseil départemental, pour réaliser les travaux de rénovation de l'intérieur de la salle du conseil.

Monsieur le Maire explique que cette opération entre parfaitement dans le cadre de la Dotation Cantonale d'Aménagement 2025 et qu'il a été établi, pour ce projet, un chiffrage estimatif à hauteur de 38 603,96 HT, soit 46 324,75 € TTC.

Il précise qu'il convient, à ce stade de solliciter une subvention la plus haute possible auprès du Département des Alpes-Maritimes, au titre de la DCA 2025.

Le Maire rappelle que les honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes s'élèveraient à 2 316,24 €, soit 6% du montant HT de l'opération, et seront portés en section de fonctionnement, article 6226.

Dans le cas où la subvention départementale serait de 80 %, la participation communale s'élèverait à 15 441,58 € tels que détaillés ci-après :

7 720,79 € correspondant à 20% du montant HT du projet
7 720,79 € correspondant à la TVA à 20%



Département des ALPES MARITIMES

COMMUNE de PIERREFEU

36, route du Vieux-Pierrefeu 06910 PIERREFEU

Tel : 04.93.08.58.18

Courriel : mairie@pierrefeu-06.fr

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2025**

Où l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DE DELEGUER** la maîtrise d'ouvrage des travaux relatifs à la réalisation de travaux de la salle du Conseil dans le cadre de la DCA 2025 à la Communauté de Communes Alpes d'Azur pour un montant de 46 324, 75 € TTC.
- **DE DEMANDER** à la Communauté de Communes Alpes d'Azur de solliciter la subvention la plus haute possible auprès du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, au titre de la Dotation Cantonale d'Aménagement 2025.
- **D'AUTORISER** le Maire à signer la convention de mandat afférente et tous les documents nécessaires afin de mener à bien ce projet.

POINT N°4 - CONVENTION DE PROXIMITE ENTRE LA CCAA ET LA COMMUNE POUR L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DES ECOLES

Monsieur le Maire expose que la convention initialement proposée par la CCAA a été modifiée. En effet, après examen par les membres du Conseil Municipal, certaines propositions de cette convention n'entraient pas dans les attributions de la commune, la compétence « Ecole » relevant de la CCAA. En conséquence, la convention suivante limite l'intervention de la commune aux prestations de dépannage.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que les compétences « écoles et périscolaire » et « petite enfance, enfance, jeunesse » ont été transférées à la Communauté de Communes Alpes d'Azur depuis le 1^{er} janvier 2014. Il y a lieu de signer une convention définissant les modalités d'intervention de proximité de la commune de PIERREFEU à l'école des Ecureuils, sise 32 route du Vieux Pierrefeu. Il précise que la durée de ladite convention est pour la durée de la mise à disposition du bâtiment de l'école et s'achèvera si le bâtiment n'est plus utilisé par la Communauté de Communes Alpes d'Azur au titre des compétences « écoles et périscolaire ».

Le conseil municipal, où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** la convention (jointe en annexe de la présente délibération) de proximité pour l'entretien et la maintenance de l'école des Ecureuils.
- **AUTORISE** Le Maire à signer la présente convention.

Questions diverses :

Monsieur le Maire fait le point sur les problèmes liés à l'installation de la fibre.

Il indique également que les poteaux « ORANGE », qui étaient en bordure de chaussée depuis le mois de juin ont enfin été déposés par l'opérateur.

Jacques BELLON demande si les travaux d'accès PMR n'ont pas aggravés les problèmes d'étanchéité de la salle du Conseil. En fait, il s'avère qu'il n'y a pas de lien entre ces travaux et la dégradation de la salle de réunion.

Concernant l'acquisition de la maison, sise 8 route du Vieux PIERREFEU, nous sommes dans l'attente du



Département des ALPES MARITIMES

COMMUNE de PIERREFEU

36, route du Vieux-Pierrefeu 06910 PIERREFEU

Tel : 04.93.08.58.18

Courriel : mairie@pierrefeu-06.fr

PROCES-VERBAL DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 18 OCTOBRE 2025

versement des fonds.

Cette année, l'ADPE des noisettes organise Halloween au vieux village avec animations et grande chasse au trésor.

Jacques BELLON demande où en est le projet du parc de loisir. Le Maire précise que nous allons solliciter les subventions.

Jean-Marc FARNETI indique qu'à l'initiative de l'association Pierrefeu, nature et Vie, une opération nettoyage et débroussaillage aura lieu le week-end précédent le 11 novembre, quartier des Vignes. Toutes les bonnes volontés seront les bienvenues.

La séance est levée à 18H45

Le Maire

Marc BELVISI

Les Conseillers Municipaux



Handwritten signatures of the municipal council members in blue ink, including names like 'Taurin', 'Bellon', and 'Pierrefeu'.

