

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents : **22**

Représentés : **9**

Qui ont pris part à la délibération : **31**

Date de la convocation : **30/11/2022**

Date d'affichage : **30/11/2022**

**de la commune de COGOLIN
Séance du mardi 06 DECEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le **six décembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADÉ maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT - Gilbert UVERNET - Audrey TROIN - Patrick GARNIER - Geoffrey PECAUD - Sonia BRASSEUR - Francis LAPRADE - Erwan DE KERSAINTGILLY - René LE VIAVANT - Danielle CERTIER - Elisabeth CAILLAT - Franck THIRIEZ - Patricia PENCHENAT - Jean-Pascal GARNIER - Isabelle BRUSSAT - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Philippe CHILARD - Bernadette BOUCQUEY -

POUVOIRS :

Liliane LOURADOUR à Marc Etienne LANSADÉ / Jacki KLINGER à Patrick GARNIER / Jean-Paul MOREL à Christiane LARDAT / Margaret LOVERA à Elisabeth CAILLAT / Corinne VERNEUIL à Audrey TROIN / Michaël RIGAUD à Geoffrey PECAUD / Christelle DUVERNET à Sonia BRASSEUR / Kathia PIETTE à Mireille ESCARRAT / Jean-François BERNIGUET à Francis LAPRADE /

ABSENTS :

Florian VYERS - Audrey MICHEL -

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Par délibération n° 2016/254 du 15 décembre 2016, le conseil municipal a :

- d'une part approuvé la cession à la société COGEDIM d'une partie des parcelles alors cadastrées section BD numéros 1 et 108, pour une superficie de 101.550 m², au prix de 34.800.000 euros (trente-quatre millions huit cent mille euros),
- d'autre part autorisé le maire à signer la promesse de vente et l'acte authentique.

CM du 06/12/2022

N° 2022/12/06-20

PROMESSE DE VENTE - CESSION PARTIELLE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BD 130

Par acte du 1^{er} février 2017, la commune a promis de vendre à la société COGEDIM un terrain d'une superficie de 101.550 m² à extraire des parcelles alors cadastrées :

- section BD, numéro 1, lieudit " Cogolin Plage ", pour une contenance cadastrale de dix ares, quinze centiares (00ha 10a 15ca) ;
- section BD, numéro 108, lieudit " Cogolin Plage ", pour une contenance cadastrale de treize hectares, quarante-deux ares, quatorze centiares (13ha 42a 14ca).

Laquelle partie alors promise à la vente comprenant alors un ensemble de bâtiments et d'installations à ancien usage de camping - centre de vacances.

Par délibération n° 2017/055 du 27 avril 2017, le conseil municipal a :

- d'une part, décidé de modifier les conditions de la cession ;
- d'autre part, approuvé la cession à la société COGEDIM d'une partie des parcelles alors cadastrées section BD numéros 1 et 108, pour une superficie de 98.480 m², au prix de 34.800.000 euros (trente-quatre millions huit cent mille euros) ;
- enfin, autorisé le maire à signer la promesse de vente, les avenants éventuels à cette promesse et l'acte authentique, ainsi qu'adapter ces différents actes à la délibération d'alors, ainsi que toutes pièces afférentes à cette cession.

Par avenant du 10 mai 2017, la commune et la société COGEDIM ont alors adapté leur cadre contractuel sur les points suivants :

- réduction du périmètre : un terrain d'une superficie de 98.480 m² à extraire des parcelles alors cadastrées section BD, numéro 1, lieudit " Cogolin Plage ", pour une contenance cadastrale de dix ares, quinze centiares (00ha 10a 15ca) ; et section BD, numéro 108, lieudit " Cogolin Plage ", pour une contenance cadastrale de treize hectares, quarante-deux ares, quatorze centiares (13ha 42a 14ca) ;
- levées d'option en 3 phases successives :
 - terrain d'une contenance de 10.260 m² environ pour un prix de 3.000.000 euros (trois millions d'euros) ;
 - puis terrain d'une contenance de 48.762 m² environ pour un prix de 17.300.000 euros (dix-sept millions trois cents mille euros), stipulé partie payable comptant et partie payable à terme ;
 - puis terrain d'une contenance de 39.458 m² environ pour un prix de 14.500.000 euros (quatorze millions cinq cents mille euros), stipulé pour partie payable comptant et à terme pour le surplus.

Sans réduction du prix, ni de la constructibilité des biens tels que mentionnés dans la promesse en date du 1^{er} février 2017.

CM du 06/12/2022

N° 2022/12/06-20

PROMESSE DE VENTE - CESSION PARTIELLE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BD 130

- condition suspensive tenant à l'obtention d'un ou plusieurs permis de construire, valant le cas échéant permis de démolir, autorisant une surface plancher de 35.000 m² sur les terrains d'assiette de la première et de la deuxième phase telles que décrites ci-avant, dont 3.000 m² maximum affecté à la réalisation de logements sociaux.

Enfin, par acte du 19 décembre 2017, la commune a vendu à la société COGOLIN PLAGES (filiale de COGEDIM) la parcelle cadastrée section BD numéro 129, pour une contenance de 1ha 02a 60ca, moyennant le prix de 3.000.000 euros (trois millions d'euros) payé comptant, lequel acte constatant la division de la parcelle BD 108 en deux nouvelles parcelles cadastrées :

- section BD numéro 129 (vendue),
- section BD numéro 130 pour une contenance de 12ha 07a 28ca, restée propriété de la commune.

La SNC COGOLIN PLAGES n'a pas obtenu les permis de construire sollicités dans le cadre de son projet de promotion immobilière, principalement au motif que l'extension alors prévue de l'urbanisation excédait, par son importance, par son implantation, par les caractéristiques géographiques du site et par la nature des travaux concernés, le caractère limité exigé par les dispositions de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme.

Dans le projet modifié et retravaillé présenté par COGEDIM, il s'agit de :

- « sanctuariser » la partie ouest du site du Yotel (abords de la Gisclette, pins classés, espaces boisés...),
- prendre en compte des contraintes hydrauliques (PPRI, digue de la Gisclette, le porter à connaissance de l'aléa submersion marine),
- limiter l'implantation des constructions sur les espaces déjà artificialisés,
- par conséquent, envisager un permis de construire sur une assiette foncière de 6,37 ha, pour 299 logements collectifs (T1 au T4), pour 17.561 m² de surface de plancher, et 450 places de stationnements.

La direction générale des finances publiques a valorisé, par avis en date du 29 septembre 2022, l'ensemble des deux parcelles BD 1 et 130 (d'une contenance cadastrale totale de 12,1740 ha) à un montant de 13.097.000 euros (treize millions quatre-vingt-dix-sept mille euros).

Par ailleurs, par délibération n° 2017/115 en date du 26 octobre 2017, le conseil municipal a consenti une convention d'occupation précaire à la société Var Gestion pour l'exploitation du camping, convention modifiée et prolongée par trois avenants puis résiliée par courrier en date du 10 décembre 2021 avec effet au 15 septembre 2022. Par acte en date du 13 avril 2022, la société Var Gestion assigne la commune à comparaître devant le tribunal judiciaire de Draguignan et entend revendiquer la

CM du 06/12/2022

N° 2022/12/06-20

PROMESSE DE VENTE - CESSION PARTIELLE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BD 130

propriété commerciale en demandant la requalification de la convention précaire, ce que réfute la commune en défense. La procédure est en cours.

Par conséquent, et sur ces bases, il y a lieu de préciser les conditions et caractéristiques essentielles de la vente envisagée au profit de COGEDIM de la manière suivante :

- vente au prix de 17.000.000 euros (dix-sept millions d'euros) d'une partie de la parcelle cadastrée BD 130 pour une contenance cadastrale de 5ha 34a 40ca ; la commune restant propriétaire du surplus de la parcelle BD 130 (12,0728 – 5,3440 = 6,7288 ha) et de la totalité de la parcelle BD 1 ;
- possibilité pour la commune, si le bien est alors encore occupé au jour du transfert de propriété et de jouissance, de décider de prendre à sa charge la moitié de l'éventuelle indemnité d'éviction due à l'occupant et dans la limite maximale de 1.000.000 euros (un million d'euros), à prélever alors sur le prix de vente ;
- en cas de dépassement de cette somme, les parties s'accorderont pour reprendre entre elles les termes de la convention initiale.

Dans ces conditions, il y a lieu pour la commune :

- de consentir une promesse unilatérale de vente au profit de la société COGEDIM, l'une de ses filiales, avec faculté de substitution au profit de toute filiale COGEDIM ;
- de préciser que cette promesse sera consentie sous les conditions suspensives ordinaires en ce compris l'obtention par COGEDIM des autorisations administratives de construction – valant permis de démolir – purgées de toute possibilité de recours ou de retrait ;
- dans ce cadre, fixer une date de réalisation à 12 mois maximum à compter de la promesse de vente, avec possibilité d'un avenant de prorogation en cas de recours sur les permis de construire.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L.3211-14 et L.3221-1 ;

Vu l'avis des domaines en date du 29 septembre 2022, valorisant l'ensemble des deux parcelles BD 1 et 130 (d'une contenance cadastrale totale de 12,1740 ha) à un montant de 13.097.000 euros (treize millions quatre-vingt-dix-sept mille euros) ;

Considérant que les conditions de cession d'un bien immobilier communal sont fixées par le code général des collectivités territoriales ;
Considérant ainsi qu'aux termes de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne

CM du 06/12/2022

N° 2022/12/06-20

PROMESSE DE VENTE - CESSION PARTIELLE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BD 130

lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

D'APPROUVER la cession à la société COGEDIM PROVENCE – 79 boulevard de Dunkerque – 13002 Marseille, ou au profit de toute filiale de celle-ci, au prix de 17.000.000 euros (dix-sept millions d'euros) d'une partie de la parcelle cadastrée BD 130 pour une contenance cadastrale de 5ha 34a 40ca, telle que figurant au plan annexé sous liseré violet (laquelle inclut sous la dénomination « emprise COGEDIM » la partie qui lui a déjà été vendue en 2017) dans les conditions sus-énoncées ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la promesse unilatérale de vente, les avenants éventuels à cette promesse et l'acte authentique en résultant ;

D'ADAPTER ces différents actes, ainsi que toute pièce afférente à cette vente.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE – 24 POUR - 7 CONTRE** (Olivier COURCHET – Mireille ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Kathia PIETTE – Philippe CHILARD – Bernadette BOUCQUEY).

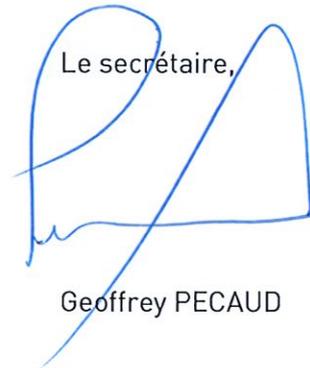
Le maire,



Marc Etienne LANSADE



Le secrétaire,



Geoffrey PECAUD