REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de membres :

En exercice : **32**

Présents ou représentés : **31**

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

Date de la convocation : **18/04/2017**

Date d'affichage : **21/04/2017**

de la Commune de COGOLIN
Séance du jeudi 27 avril 2017

L'an deux mille dix-sept et le 27 avril à 19 heures 30, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Bastide Pisan, sous la présidence de Monsieur Marc Étienne LANSADE, Maire

PRESENTS : Éric MASSON - Audrey TROIN – Régine RINAUDO - Rémy FÉLIX - Laëtitia PICOT - Maria de Fatima FIANDINO - Aimé GARNIER - Patrick GARNIER – Margaret LOVERA - Patricia BERENGUIER - Monique LEBLANC - Valérie ROBIN - Pascal CORDÉ - Christelle DUVERNET - Jonathan LAURITO - Anthony GIRAUD - Jeanne LAURITO - Jean-François FARNET - Michel DALLARI - Ernest DAL SOGLIO - Patricia PENCHENAT - Frédéric LACOUR – Malika OUAREZKI -

POUVOIRS : René LE VIAVANT à Margaret LOVERA / Élisabeth CAILLAT à Maria de Fatima FIANDINO / Renée FALCO à Audrey TROIN / Michel BERTIN à Marc Etienne LANSADE / Gaëtan MULLER à Eric MASSON / Manuel REQUIN à Jonathan LAURITO / Carole RUIZ à Jean-François FARNET

ABSENT : Sébastien MACREZ –

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Jeanne LAURITO

Par délibération n° 2016/254 du 15 décembre 2016, le Conseil municipal a d'une part approuvé la cession à la société COGEDIM Provence, domiciliée 79 boulevard de Dunkerque, 13002 Marseille, d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, pour une superficie de 101 550 m², au prix de 34 800 000 euros, et d'autre part, autorisé le Maire à signer la promesse de vente et l'acte authentique.

Depuis, la commune a décidé d'engager une démarche de labellisation EcoQuartier qui nécessite une plus grande mixité fonctionnelle hors logement.

La société COGEDIM Provence a souhaité inscrire son projet dans cette démarche et accepté d'adapter celui-ci en conséquence et donc d'en réduire l'emprise foncière.

N° 2017/055

MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055

MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

Afin de tenir compte de ces adaptations il y a lieu de modifier les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente, de la manière suivante ;

la partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108 cédée à la société COGEDIM Provence, représentera alors, après bornage, une superficie de 98 480 m² inférieure à celle prévue dans la délibération du 15 décembre 2016 précitée (101 550 m²),

la commune restera donc propriétaire de la superficie restante des deux parcelles, c'est-à-dire 36 749 m², ce qui représentera une superficie supérieure à celle prévue dans la délibération du 15 décembre 2016 précitée (33 679 m²),

par ailleurs pour optimiser le phasage et la réalisation de l'opération, il sera donné à la société COGEDIM Provence la possibilité de réaliser l'opération en trois phases successives permettant de séquencer la délivrance des permis de construire et le démarrage des travaux, comme suit :

- Une levée d'option partielle n° 1 correspondra à la première phase, concernant le terrain de couleur jaune sur le plan ci-annexé d'une superficie de 10 260 m² environ, pour un prix de 3 000 000 euros (trois millions d'euros), payable au jour de la signature de l'acte de vente,

- Une levée d'option partielle n° 2 correspondra à la deuxième phase, concernant le terrain (de couleur violette sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 48 762 m² environ, pour un prix de 17 300 000 euros (dix-sept millions trois cents mille euros), payable à hauteur de 10 300 000 euros (dix millions trois cent mille euros) le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 7 000 000 euros (sept millions d'euros),

- une levée d'option partielle n° 3 correspondra à la troisième phase, concernant le terrain (de couleur rose sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 39 458 m² environ, pour un prix de 14 500 000 euros (quatorze millions cinq cents mille euros), payable à hauteur de 10 300 000 euros (dix millions trois cent mille euros) le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 4 200 000 euros (quatre millions deux cents mille euros).

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055
MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

Par ailleurs, la clause prévoyant que le prix pourrait être revu à la baisse en cas de construction de logements locatifs sociaux, à la demande de la commune, au-delà de 5 000 m² de surfaces de plancher sur la totalité du programme de 60 000 m², sur la base d'un prix de 150 euros du mètre carré de surface de plancher, est supprimée.

Enfin, il est prévu le versement d'un complément de prix dans la limite d'un prix maximum de 40 600 000 € (quarante millions six cent mille euros) dans l'hypothèse où la société COGEDIM Provence obtiendrait un ou plusieurs permis de construire définitif(s) permettant la construction de plus de 60 000 m² de surfaces de plancher à destination d'habitation, la constructibilité maximum étant fixée à 70 000 m² de surface de plancher.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse unilatérale de vente et l'acte authentique au profit de la société COGEDIM Provence, domiciliée 79 boulevard de Dunkerque – 13002 Marseille.

Cette promesse aura une durée de validité au 31 décembre 2021, prorogée de 24 mois en cas de recours exercé contre le ou les permis de construire nécessaires à la réalisation du projet.

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 émis le 28 octobre 2016 par la direction générale des finances publiques, estimant la valeur vénale des deux parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, d'une superficie totale de 135 229 m², à un montant de 36 460 000 euros, en fonction d'un projet permettant la création de 70 000 m² de surfaces de plancher en vue de la réalisation de logements et des places de stationnement nécessaires ;
Vu la délibération n° 2016/254 du 15 décembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a d'une part approuvé la cession à la société COGEDIM Provence, domiciliée 79 boulevard de Dunkerque, 13002 Marseille, d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, pour une superficie de 101 550 m², au prix de 34 800 000 euros, et d'autre part, autorisé le Maire à signer la promesse de vente et l'acte authentique ;

Considérant que les parcelles cadastrées section BD n° 1, d'une superficie de 1015 m², et BD n° 108, d'une superficie de 134 214 m², appartiennent au domaine privé communal ;

Considérant que ces parcelles sont situées dans le quartier de Cogolin-Plage – La Foux, dans le sous-secteur dit de l'Hippodrome;

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055
MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

Considérant que le sous-secteur de l'Hippodrome constitue un des quatre sous-secteurs qui composent la façade littorale de la commune ;

Considérant que ce sous-secteur représente une superficie de 13,52 hectares et abrite un village de vacances pouvant accueillir 2100 personnes, qui est entièrement clôturé et peu accessible ;

Considérant que ce sous-secteur a été classé en zone urbaine à vocation mixte (zone UT), par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 13 mai 2008 ;

Considérant que le PLU met en évidence la nécessité d'une restructuration du quartier de Cogolin-Plage – La Foux, dont le sous-secteur de l'Hippodrome fait partie ;

Considérant que la société COGEDIM Provence a pris l'initiative d'une démarche auprès de la commune en vue de lui faire part de son intérêt pour réaliser un projet immobilier sur le sous-secteur de l'Hippodrome ;

Considérant que la société COGEDIM Provence a proposé à la commune d'acquérir une partie des deux parcelles, pour une superficie de 101 550 m² afin d'y réaliser 60 000 m² de surfaces de plancher à usage de logement, au prix de 34 800 000 euros, c'est-à-dire un prix proportionnellement supérieur à l'estimation de la DGFIP qui porte sur la totalité des parcelles ;

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

Considérant que par délibération n° 2016/254 du 15 décembre 2016, le conseil municipal a autorisé la cession d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, pour une superficie de 101 550 m² à la société COGEDIM Provence, et autorisé le Maire à signer la promesse de vente et l'acte authentique;

Considérant que les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ont été définies, dans la délibération approuvée par le Conseil municipal, de la manière suivante :

- Signature d'une promesse unilatérale de vente au profit de la société COGEDIM Provence portant sur la cession d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, pour une superficie de 101 550 m², le

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

prix de la cession s'élevant à un montant de 34 800 000 euros,

- Prix pouvant être revu à la baisse en cas de construction de logements locatifs sociaux, à la demande de la commune, au-delà de 5 000 m² de surfaces de plancher sur la totalité du programme de 60 000 m² de surfaces de plancher, sur la base d'un prix de 150 euros du mètre carré de surface de plancher,

- Promesse unilatérale de vente ayant une durée de validité jusqu'au 31 décembre 2019, prorogée de 24 mois supplémentaires en cas de recours exercé contre le ou les permis de construire nécessaires à la réalisation du projet,

- Promesse étant consentie sous les conditions suspensives usuelles en la matière telles que, notamment, le justificatif d'un titre de propriété incommutable, l'état du sol et du sous-sol, notamment, en matière de pollution, l'obtention et le caractère définitif des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet précité,

- La date limite de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, hors caractère définitif du ou des permis de construire, étant fixée au 30 septembre 2017 ; la date limite pour le caractère définitif du ou des permis de construire étant quant à elle fixée au plus tard le 31 décembre 2019, éventuellement prorogée de 24 mois supplémentaires,

- En cas d'obtention du ou des permis de construire nécessaires à la réalisation de l'opération, la société COGEDIM Provence aurait la faculté de procéder à une levée partielle de l'option, pour un terrain d'une superficie de 10 260 m² situé dans le périmètre délimité (couleur jaune) sur le plan ci-annexé et un prix de 3 000 000 euros (trois millions d'euros) ; dans ce cas, la promesse continuerait à produire ses effets pour le surplus, sans qu'une indemnité d'immobilisation ne soit alors prévue,

- Si, après avoir obtenu le ou les permis de construire nécessaires à la réalisation de l'opération, la société COGEDIM Provence décidait de ne pas procéder à la levée partielle de l'option dans les conditions évoquées ci-dessus, elle serait réputée avoir renoncé au bénéfice de la condition suspensive relative au caractère définitif desdits permis et verserait à la commune la somme de 3 000 000 euros (trois millions d'euros) à titre d'indemnité d'immobilisation, qui resterait acquise à la commune et s'imputerait sur le prix de cession en cas de levée d'option,

- La société Cogedim Provence pouvant se faire substituer pour la réalisation de toute ou partie de la vente par :

. toute autre personne morale appartenant au groupe COGEDIM au sens de l'article L.233-3 et suivants du code de commerce qu'elle désignera ou à qui elle aurait transmis ses droits et dont elle resterait garante

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

solidaire,

. ou par tout tiers à hauteur de 8000 m² de surfaces de plancher de logements maximum, après agrément de la commune ; que compte tenu de cet agrément, la société COGEDIM Provence ne sera pas garant solidaire de son substitué,

Considérant par ailleurs que la commune a engagé une démarche de labellisation EcoQuartier ;

Considérant que COGEDIM Provence a souhaité inscrire son projet dans cette démarche de labellisation EcoQuartier ;

Considérant que la démarche de labellisation EcoQuartier nécessite une plus grande mixité fonctionnelle hors logement, la société COGEDIM Provence a donc accepté d'adapter son projet en conséquence et donc d'en réduire l'emprise foncière au bénéfice de la commune;

Considérant qu'afin de tenir compte de ces adaptations il y a lieu de modifier les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente, comme énoncé ci-après;

Considérant que la consistance des terrains cédés doit être modifiée, selon le plan ci-annexé ;

Considérant que la partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, qui sera cédée à la société COGEDIM Provence représentera après bornage et suivant le plan ci-annexé, une superficie de 98 480 m² inférieure à celle prévue dans la délibération du 15 décembre 2016 précitée (101 550 m²) ;

Considérant que la commune restera donc propriétaire de la superficie restante des deux parcelles, c'est-à-dire 36 749m², ce qui représentera une superficie supérieure à celle prévue dans la délibération du 15 décembre 2016 précitée (33 679 m²) ;

Considérant que pour optimiser le phasage et la réalisation de l'opération, le bien cédé à la société COGEDIM Provence pourra être acquis en trois phases successives, comprenant un terrain (de couleur jaune sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 10 260 m² environ, un terrain (de couleur violette sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 48 762 m² environ et un terrain (de couleur rose sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 39 458 m² environ,

Considérant que ce phasage permettra de séquencer la délivrance des permis de construire et le démarrage des travaux,

Considérant que la levée d'option partielle n° 1 correspondra à la première phase, concernant le terrain de couleur jaune sur le plan ci-annexé d'une superficie de 10 260 m² environ, pour un prix de

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

3 000 000 euros (trois millions d'euros), payable au jour de la signature de l'acte de vente,

Considérant que cette levée d'option partielle n° 1 pourra être exercée à partir du mois de décembre 2017, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, à l'exception de la condition suspensive tenant au caractère définitif du ou des permis de construire (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² sur les terrains d'assiette des première et deuxième phases et, de la condition suspensive tenant à l'obtention et au caractère définitif d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher comprise entre 25 000 m² et 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette de la troisième phase,

Considérant que la levée d'option partielle n° 2 correspondra à la deuxième phase, concernant le terrain (de couleur violette sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 48 762 m² environ, pour un prix de 17 300 000 euros (dix-sept millions trois cents mille euros), payable à hauteur de 10 300 000 euros (dix millions trois cent mille euros) le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 7 000 000 euros (sept millions d'euros),

Considérant que cette levée d'option partielle n° 2 pourra être exercée à compter de l'obtention et du caractère définitif d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette des deux premières phases,

Considérant que la levée d'option partielle n° 3 correspondra à la troisième phase, concernant le terrain (de couleur rose sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 39 458 m² environ, pour un prix de 14 500 000 euros (quatorze millions cinq cents mille euros), payable à hauteur de 10 300 000 euros (dix millions trois cent mille euros) le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 4 200 000 euros (quatre millions deux cents mille euros),

Considérant que cette levée d'option partielle n° 3 pourra être exercée à compter de l'obtention et du caractère définitif d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette des deux premières phases et d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher comprise entre 25 000 m² et 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette de la troisième phase,

Considérant qu'en cas d'obtention du ou des permis de construire nécessaires à la réalisation des deux premières phases de l'opération, la société COGEDIM Provence aura la faculté de procéder à la levée de l'option partielle n° 1 dans les conditions évoquées ci-dessus ;

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055
MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

Considérant que si la société COGEDIM Provence décide de ne pas procéder à la levée d'option partielle n°1 avant le 31 décembre 2017, la promesse de vente ne continuera de produire ses effets que si la société COGEDIM Provence, conformément aux conditions prévues, verse à la commune la somme de 3.000.000 euros (trois millions d'euros) à titre d'indemnité d'immobilisation restant acquise à la commune mais s'imputant sur le prix en cas de levée d'option ;

Considérant que la promesse unilatérale de vente aura une durée de validité jusqu'au 31 décembre 2021, prorogée de 24 mois supplémentaires en cas de recours exercé contre le ou les permis de construire nécessaires à la réalisation du projet ;

Considérant que la date limite de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, hors caractère définitif du ou des permis de construire de chacune des phases et hors obtention du ou des permis de construire de la phase 3, sera fixée au 15 décembre 2017 ;

Considérant que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un ou plusieurs permis de construire (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² sur les terrains d'assiette des première et deuxième phases, est fixée au plus tard le 15 décembre 2017 ;

Considérant que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher comprise entre 25 000 m² et 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette de la troisième phase, est fixée au plus tard le 31 décembre 2019 ; la date limite pour le caractère définitif du ou des permis de construire étant quant à elle fixée au plus tard le 31 décembre 2021, éventuellement prorogée de 24 mois supplémentaires ;

Considérant que le prix et les conditions financières de la cession doivent être modifiés pour tenir compte du phasage de l'opération ;

Considérant que le prix de la cession s'élèvera à un montant de 34 800 000 euros, pour une constructibilité de 60 000 m² de surfaces de plancher à destination d'habitation, c'est-à-dire un prix de 580 euros du m², ce qui correspond à un prix proportionnellement supérieur à l'estimation de la DGFIP estimé à 520 euros du m² ;

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055
MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

Considérant que ce prix sera ventilé en cas d'exercice des levées d'option partielles, à concurrence de :

- 3 000 000 euros pour la première phase, payable le jour de la signature de l'acte de vente,
- 17 300 000 euros pour la deuxième phase, payable à hauteur de 10 300 000 euros le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 7 000 000 euros,
- 14 500 000 euros pour la troisième phase, payable à hauteur de 10 300 000 euros le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 4 200 000 euros,

Considérant que la promesse prévoira le versement d'un complément de prix dans la limite d'un prix maximum de 40 600 000 € (quarante millions six cent mille euros) dans l'hypothèse où la société COGEDIM Provence obtiendrait un ou plusieurs permis de construire définitif(s) permettant la construction de plus de 60 000 m² de surfaces de plancher à destination d'habitation, la constructibilité maximum étant fixée à 70 000 m² de surface de plancher.

Considérant que la clause prévoyant que le prix pourra être revu à la baisse en cas de construction de logements locatifs sociaux, à la demande de la commune, au-delà de 5 000 m² de surfaces de plancher sur la totalité du programme de 60 000 m² de surfaces de plancher, sur la base d'un prix de 150 euros du mètre carré de surface de plancher, devra être supprimée,

Considérant que la société COGEDIM Provence a basé son offre de prix sur un programme contenant 5 000 m² de surfaces de plancher de logements locatifs sociaux sur la totalité du programme de 60 000 m² de surfaces de plancher dont 3 000 m² en phase 2 et 2 000 m² en phase 3.

Considérant en dernier lieu que les autres conditions et caractéristiques essentielles de la vente, définies dans la délibération n° 2016/254 du 15 décembre 2016 resteront inchangées,

Considérant en conséquence que les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles seront définies de la manière suivante :

- Qu'une promesse unilatérale de vente sera consentie au profit de la société COGEDIM Provence,

- Que cette promesse, modifiée éventuellement par avenant(s), portera sur la cession d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108, pour une superficie de 98 480 m², conformément au plan ci-annexé, à la société COGEDIM Provence,

- Que la commune restera propriétaire de la superficie restante des

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

deux parcelles, c'est-à-dire 36 749 m²,

- Que le prix de la cession s'élèvera à un montant de 34 800 000 euros (trente-quatre millions huit cent mille euros), pour une constructibilité de 60 000 m² de surfaces de plancher à destination d'habitation, ventilé de la manière suivante :

- 3 000 000 euros (trois millions d'euros) pour la première phase, payable le jour de la signature de l'acte de vente,
- 17 300 000 euros (dix-sept millions trois cents mille euros) pour la deuxième phase, payable à hauteur de 10 300 000 euros (dix millions trois cents mille euros) le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 7 000 000 euros (sept millions d'euros),

- 14 500 000 euros (quatorze millions cinq cent mille euros) pour la troisième phase, payable à hauteur de 10 300 000 euros (dix millions trois cent mille euros) le jour de la signature de l'acte de vente et à terme à hauteur de 4 200 000 euros (quatre millions deux cent mille euros),

- Que la société COGEDIM Provence a basé son offre de prix sur un programme contenant 5 000 m² de surfaces de plancher de logements locatifs sociaux sur la totalité du programme de 60 000 m² de surfaces de plancher dont 3 000 m² en phase 2 et 2 000 m² en phase 3.

- Que la promesse prévoira le versement d'un complément de prix dans la limite d'un prix maximum de 40 600 000 € (quarante millions six cent mille euros) dans l'hypothèse où la société COGEDIM Provence obtiendrait un ou plusieurs permis de construire définitif(s) permettant la construction de plus de 60 000 m² de surface de plancher à destination d'habitation, la constructibilité maximum étant fixée à 70 000 m² de surface de plancher.

- Que cette promesse unilatérale de vente, modifiée éventuellement par avenant(s), aura une durée de validité jusqu'au 31 décembre 2021, prorogée de 24 mois supplémentaires en cas de recours exercé contre le ou les permis de construire nécessaires à la réalisation de la troisième phase du projet,

- Que la promesse sera consentie sous les conditions suspensives usuelles en la matière au profit exclusif de la société COGEDIM Provence telles que, notamment, le justificatif d'un titre de propriété incommutable, l'état du sol et du sous-sol, notamment, en matière de pollution, l'obtention et le caractère définitif des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet précité et ayant acquis un caractère définitif,

- Que la date limite de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, hors caractère définitif du ou des permis de construire de

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055
MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

chacune des phases et hors obtention du ou des permis de construire définitif(s) de la phase 3, sera fixée au 15 décembre 2017 ;

- Que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un ou plusieurs permis de construire (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² sur les terrains d'assiette des première et deuxième phases, est fixée au plus tard le 15 décembre 2017 ; la date limite pour le caractère définitif du ou des permis de construire étant quant à elle fixée au plus tard 31 décembre 2019, éventuellement prorogée de 24 mois supplémentaires,

- Que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher comprise entre 25 000 m² et 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette de la troisième phase, est fixée au plus tard le 31 décembre 2019 ; la date limite pour le caractère définitif du ou des permis de construire étant quant à elle fixée au plus tard le 31 décembre 2021, éventuellement prorogée de 24 mois supplémentaires,

- Que la société COGEDIM Provence pourra lever partiellement l'option d'acquérir, en trois phases,

- Que la levée d'option partielle n° 1 correspondra à la première phase, concernant le terrain (de couleur jaune sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 10 260 m² environ, pour un prix de 3 000 000 euros, payable selon les modalités définies ci-dessus,

- Que cette levée d'option partielle n° 1 pourra être exercée à partir du mois de décembre 2017 jusqu'au terme de la promesse, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, à l'exception d'une part, de la condition suspensive tenant au caractère définitif du ou des permis de construire (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² sur les terrains d'assiette des première et deuxième phases et, d'autre part, de la condition suspensive tenant à l'obtention d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) définitif(s) autorisant une surface de plancher comprise entre 25 000 m² et 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette de la troisième phase,

- Que la levée d'option partielle n° 2 correspondra à la deuxième phase, concernant le terrain (de couleur violette sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 48 762 m² environ, pour un prix de 17 300 000 euros, payable selon les modalités définies ci-dessus,

- Que cette levée d'option partielle n° 2 pourra être exercée à compter de l'obtention et du caractère définitif d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette des deux

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

premières phases.

- Que la levée d'option partielle n° 3 correspondra à la troisième phase, concernant le terrain (de couleur rose sur le plan ci-annexé) d'une superficie de 39 458 m² environ, pour un prix de 14 500 000 euros,

- Que cette levée d'option partielle n° 3 pourra être exercée à compter de l'obtention et du caractère définitif d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher de 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette des deux premières phases et d'un ou plusieurs permis (valant permis de démolir le cas échéant) autorisant une surface de plancher comprise entre 25 000 m² et 35 000 m² de surfaces de plancher sur le terrain d'assiette de la troisième phase.

- Que si, après avoir obtenu le ou les permis de construire nécessaires à la réalisation de l'opération, la société COGEDIM Provence décide de ne pas procéder à la levée d'option partielle n° 1 avant le 31 décembre 2017, la promesse de vente ne continuera de produire ses effets que si la société COGEDIM conformément aux conditions prévues verse à la commune la somme de 3.000.000 euros (trois millions d'euros) à titre d'indemnité d'immobilisation restant acquise à la commune mais s'imputant sur le prix en cas de levée d'option.

- Que la société COGEDIM Provence pourra se faire substituer pour la réalisation de toute ou partie de la vente par :

. toute autre personne morale appartenant au groupe COGEDIM au sens de l'article L.233-3 et suivants du code de commerce qu'elle désignera ou à qui elle aurait transmis ses droits et dont elle resterait garante solidaire,
. ou par tout tiers à hauteur de 8 000 m² de surfaces de plancher de logements maximum, après agrément de la commune ; que compte tenu de cet agrément, la société COGEDIM Provence ne sera pas garant solidaire de son substitué,

Considérant qu'il y a donc lieu d'approuver la cession d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et n° 108, pour une superficie de 98 480 m², au prix de 34 800 000 euros, et d'autoriser le Maire à signer la promesse unilatérale de vente, les avenants éventuels à cette promesse et l'acte authentique, ainsi que toutes autres pièces afférentes à la vente,

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28/04/2017
ID : 083-218300424-20170427-DEL2017_055-DE

CM 27/04/2017

N° 2017/055

MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BD N°1 ET BD N°108 AUTORISEE PAR LA DELIBERATION N° 2016/254 DU 15 DECEMBRE 2016

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

- - de modifier les conditions de la cession d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et 108 autorisée par la délibération n° 2016/254 du 15 décembre 2016 ;
-
- - d'approuver la cession à la société COGEDIM Provence, domiciliée 79 boulevard de Dunkerque – 13002 Marseille, d'une partie des parcelles cadastrées section BD n° 1 et n° 108, pour une superficie de 98 480 m², au prix de 34 800 000 euros, conformément au plan annexé ci-après et aux conditions précitées ; un complément de prix sera prévu dans la limite d'un maximum de 40 600 000 € (quarante millions six cent mille euros) en cas de création de plus de 60 000 m² de surface de plancher d'habitation dans les conditions précitées ;

- - d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse unilatérale de vente, les avenants éventuels à cette promesse et l'acte authentique, ainsi qu'adapter ces différents actes conformément à la présente délibération, ainsi que toutes pièces afférentes à cette cession.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE – 24 POUR – 6 CONTRE** (Anthony GIRAUD - Jean-François FARNET, Michel DALLARI, Frédéric LACOUR, Carole RUIZ, Malika OUAREZKI) - **1 ABSTENTION** (Pascal CORDE).

Pour extrait conforme,

Le Maire,

MAIRIE DE COGOLIN VAR

Marc Étienne LANSADE