


AFFICHÉ ~~à~~ site de la Ville  
SANARY-sur-Mer, le 20.02.24  
Le Maire  
RETIRÉ LE 20.06.24.

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 083-218301232-20240215-DEL\_2024\_016-DE

MAIRIE DE			EXTRAIT DU REGISTRE
 <b>SANARY SUR MER</b>			<b>DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</b> - oOo - Séance du 14 février 2024 - oOo -
			Nombre de votants : 31
Pour	Abstention(s)	Contre	
23	5	3	
Service instructeur : Commande Publique Poste : Rédacteur : Emilie CARA Resp. exécution : E. CARA			Sur convocation individuelle en date du 6 février 2024,  L'an deux mille vingt-quatre et le quatorze février, à 16 h 01  Le conseil municipal s'est réuni dans la salle polyvalente, sous la Présidence de Daniel ALSTERS, Maire  Sont présents : Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, CANOLLE Muriel, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAU, Eric MIGLIACCIO, DI MAGGIO Véronique, BATTÉ Laëtitia, VITEL Claudia, Bernard ROTGER, Carole DE PERETTI, PROSPERI Armande, Frédéric CARTA, GONET Pascal, NICOLAS Marie-Cristine, CHAZAL Pierre, VENET Jacques, GARCIA Gilles, DESANGES Camille, CHENET Francine, MOSER Elisabeth, MEYER Jean-Pierre Sont représentés : BOTTASSO Céline donne procuration à NICOLAS Marie-Cristine, DE MARIA Luc donne procuration à CANOLLE Muriel, ROMERO Linda donne procuration à Jean-Luc GRANET, BENJO Marie-Anne donne procuration à Daniel ALSTERS, COCHE-DEGRASSAT Laurence donne procuration à GARCIA Gilles, ROUSSEL Jean-Pierre donne procuration à DESANGES Camille, COTTEREAU Roger donne procuration à MOSER Elisabeth  Madame Laëtitia BATTÉ, secrétaire de séance

**Daniel ALSTERS**

**OBJET DEL\_2024\_016 : Réalisation d'une opération mixte de restructuration de l'îlot Portissol en continuité du centre-ville de Sanary-sur-Mer - Autorisation de signer les trois actes nécessaires à la réalisation du projet avec l'attributaire du dialogue compétitif et autorisation de procéder au déclassement par anticipation avec désaffectation différée de la parcelle**

Robert PORCU donne lecture de l'exposé suivant :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1411-5 et L1414-2

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L2141-1 et L2141-2,

Vu le code de la commande publique et notamment ses articles L2124-4, R.2124-4 et R.2161-24 à 31

Vu la délibération du portant approbation du changement de procédure pour la réalisation du projet de restructuration de l'îlot Portissol et du projet de programme de contrat mixte faisant l'objet du dialogue compétitif,

Vu la décision de la commission d'appel d'offres du 5 décembre 2023 relative à l'attribution de la procédure de consultation relative à la réalisation d'une opération mixte de restructuration de l'îlot Portissol en continuité du centre-ville de Sanary-sur-Mer

Vu la délibération portant information relative au programme retenu par la commission d'appel d'offres et attribution des primes d'indemnisation aux candidats non retenus.

Par délibération n°2018-04 en date du 21 février 2018, le Conseil municipal a autorisé, après avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux, le lancement d'une concession de travaux dans le cadre du réaménagement de l'emprise foncière situé à l'angle de l'avenue de la Résistance et de l'avenue de Portissol qui sert actuellement d'aire de stationnement. Une procédure de concession de travaux a ainsi été lancée en identifiant un programme composé d'une résidence service, d'un cinéma, d'un parking public et de logement sociaux. Après différentes phases de négociations, elle n'a pu aboutir et ne correspond plus, à l'exception du parc de stationnement public, aux objectifs communaux de valorisation foncière de l'îlot.

Lors de sa séance du 22 juin 2022, par une délibération n° 2022-199, le Conseil municipal a autorisé l'engagement d'une procédure de consultation, par le biais d'un dialogue compétitif, aux fins de la réalisation d'une opération mixte de restructuration de l'îlot Portissol en continuité du centre-ville de Sanary-sur-Mer.

La consultation a donc été lancée et s'est déroulée de septembre 2022 à décembre 2023 selon l'information donnée au conseil lors de sa séance en date du 13 décembre 2023.

À l'issue de la phase de dialogue, la commission d'appel d'offres réunie le 5 décembre 2023 a décidé d'attribuer le marché à la société SAS FINANCIERE PICHET (PARTENAIRES : GROUPE PICHET/ CLEMENT CONIL ARCHITECTE, AGENCE FARAGOU, ADRET, MAISON DE FAMILLE, OFFICE SANTE, VIF EXPERTISE, APAVE, EXCEN, PARKYZE, 123 INVESTISMENT MANAGERS) présentant l'offre économiquement la plus avantageuse au regard des critères d'attribution du marché.

Par courrier en date du 6 décembre 2023, il a été procédé à une mise au point avec le candidat retenu. Celui-ci est devenu attributaire de la procédure de dialogue compétitif par la production, dans le respect d'un délai de 10 jours, des documents exigés lors du courrier susvisé.

Pour rappel, le projet retenu consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier composé de :

- Une résidence Services Seniors comprenant
  - 73 chambres (6 chambres type Studio, 61 chambres type 2 pièces et 6 chambres type 3 pièces)
  - Environ 600 m<sup>2</sup> d'espaces communs à rez-de-chaussée comprenant notamment un restaurant, une salle de projection, une espace bien-être, un espace fitness et un salon
  - Environ 500 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs dont une terrasse et un jardin à usage privatif
  - 21 emplacements de stationnement au deuxième niveau de sous-sol
- Une Maison de Santé d'environ 500 m<sup>2</sup> de surface utile situé à rez-de-chaussée
- Une résidence en Accession de grand standing comprenant :
  - 4 appartements type 5 pièces d'environ 135 m<sup>2</sup> habitable et disposant d'environ 70 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs
  - 10 emplacements de stationnement
  - Un hall d'entrée, un escalier et un ascenseur indépendant
- Un parking public ERP à destination de la commune conforme au cahier des charges et totalisant 246 places de stationnement réparties sur 3 niveaux de sous-sol (VEFA)
- Une promenade urbaine qui fera retour à la commune

Le tout représentant une surface de plancher d'environ de 5630 m<sup>2</sup>.

Il convient donc de réaliser un déclassement anticipé. Ce mécanisme juridique, prévu par l'article L. 2141-2 du CGPPP permet de prononcer le déclassement d'un bien appartenant au domaine public alors même que les nécessités de l'usage direct du public justifient que sa désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

En l'espèce, le déclassement anticipé avant libération effective des lieux, apparait opportun car il permet à la Commune de Sanary sur Mer de signer une promesse synallagmatique de vente portant sur l'emprise sans être contrainte de supprimer dès aujourd'hui les places de stationnement participant au confort d'usage des habitants, touristes et professionnels.

Une étude d'impact tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et jointe en annexe de la présente délibération.

Il conviendra donc, d'une part, d'autoriser ce déclassement anticipé, et, d'autre part, d'autoriser le maire à signer les promesses précitées.

Les principales conditions suspensives et particulières des trois actes précités (identiques aux trois actes) sont les suivantes :

- La simultanéité de signature des actes de vente et de baux à construction
- La désaffectation et déclassement du bien par le conseil municipal
- L'obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et ou du sous-sol,
- L'obtention du permis de construire et la purge du délai de recours des tiers et de retrait.
- L'absence de prescriptions archéologiques
- Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement)
- Absence de prescription découlant de la modification du Plan de Prévention des Risques Naturels Miniers et Technologiques (PPRNMT) en vigueur ce jour susceptible de gêner, d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le Bénéficiaire
- Qu'il ne soit pas introduit de taxes d'urbanisme supplémentaires autres que celles actuellement en vigueur (TA, archéologie, PFAC) et que les taux actuels ne soient pas augmentés.

En outre, s'agissant de la VEFA, figureront également les conditions suivantes :

- obtention d'une garantie financière d'achèvement par l'attributaire, ou son substitué, garantissant à la Commune la bonne exécution des travaux ;
- justification par l'attributaire ou son substitué de l'obtention des assurances obligatoires de construction (Dommages-ouvrages / Constructeur non réalisateur).

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- valider l'exposé qui précède
- autoriser le déclassement par anticipation avec désaffectation différée à trois ans à compter de la date à laquelle la présente délibération aura été rendue exécutoire de la parcelle AR 563 d'une surface de 4107m2 située 67 avenue de la Résistance
- autoriser la signature d'une promesse synallagmatique de vente par la Commune au profit de la Société FINANCIERE PICHET, ou toute Société qu'elle se substituera pour la réalisation de ce projet et dans laquelle elle aura des intérêts, portant sur les volumes habitation, commerce et parking public, soumise à conditions suspensives
- autoriser la signature concomitante d'une promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement par la société FINANCIERE PICHET, ou toute société substituée dans laquelle elle aura des intérêts, au profit de la Commune, portant sur le volume parkings publics et l'esplanade publique soumise à conditions suspensives
- autoriser la signature concomitante avec l'attributaire ou son substitué d'une promesse de bail à construction portant sur le volume dénommé RSS devant comprendre notamment 73 logements, 21 places de stationnement en sous-sol et un jardin privatif, soumise à conditions suspensives

Le terrain à bâtir a fait l'objet d'une estimation à hauteur de 5 800 000 euros par le Pole d'évaluation du Domaine en date du 16 juin 2022. Le prix d'achat proposé à la Ville par le société PICHET, à savoir six millions sept cent quarante-cinq mille euros hors taxe (6 745 000 € HT) est significativement supérieur à l'estimation domaniale.

Compte tenu de l'imbrication des ouvrages, cette opération fera l'objet d'un état descriptif de division en volumes, précision étant ici faite que :

- Le volume résidence Services Seniors sera l'assiette d'un bail à construction dont les constructions seront destinées à faire un retour dans le patrimoine de la Commune à l'issue du bail (d'une durée de 70 ans). Le bail à construction sera consenti par la Commune moyennant un loyer capitalisé de 3.965.000,00 euros, non assujetti à la TVA. Le paiement de ce loyer capitalisé est stipulé payable à terme et par compensation avec une partie du prix de la vente en état futur d'achèvement par l'attributaire du volume parking public.
- Les volumes Logements, Commerces et Parking Public seront vendus en toute propriété à la société attributaire ou toute société que l'attributaire se substituera pour la réalisation de ce projet et dans laquelle il aura des intérêts. Le paiement du prix de ces volumes, soit une somme hors taxe et hors droit de 2.780.000,00 euros, étant stipulé payable à terme et par compensation avec une partie du prix de la vente en état futur d'achèvement par l'attributaire du volume parking public.
- Les volumes Parking Public (comprenant l'esplanade) seront vendus à la Commune en état futur d'achèvement pour une valeur fixée à trente mille huit cent quatre-vingt-trois euros et soixante-dix centimes (30 883,70 EUR) HORS TAXE la place de stationnement. Le volume parking public devant comprendre au minimum 246 places. Le prix de vente global sera payé par la commune : partie comptant et partie par compensation avec le loyer capitalisé du bail à construction du volume résidence Services Seniors et le prix de vente des volumes logements, commerces et parkings public visés aux alinéas précédents.

Les montants de 3.965.000,00 euros et 2.780.000,00 euros indiqués précédemment correspondant aux différents volumes pourront faire l'objet d'adaptations en fonction des recommandations de la DGFIP tant que leur somme reste égale aux 6.745.000,00 euros proposés par le société PICHET.

Pour la réalisation de l'opération, la Commune et l'attributaire ou toute société que l'attributaire se substituera pour la réalisation de ce projet et dans laquelle il aura des intérêts, doivent signer trois actes simultanément:

- 1) Une promesse synallagmatique de vente portant sur les volumes habitation, commerce et parking public
- 2) Une promesse synallagmatique de VEFA portant sur le volume parkings publics et l'esplanade
- 3) Une promesse synallagmatique de bail à construction sur une durée de 70 ans, portant sur le volume dénommé RSS devant comprendre notamment 73 logements, 21 places de stationnement en sous-sol et un jardin privatif. Etant ici précisé que les noms des volumes sont donnés à titre indicatif, chacun des volumes pourra être en réalité constitué de plusieurs lots volumes tels qu'ils seront identifiés dans l'état descriptif volumétrique.

Afin de pouvoir procéder à la vente de biens communaux, la règle de principe est que les biens dépendant du domaine public communal ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de ladite commune. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature des avant-contrats de vente.

Une désaffectation réalisée dès à présent afin de permettre le déclassement puis la signature des différentes promesses empêcherait de continuer à utiliser le parking public actuel, alors que celui-ci, dans l'attente du commencement des travaux, pourrait encore être utilisé plusieurs mois.

Pour : 23 - Contre : 3 (MOSER Elisabeth avec procuration de COTTEREAU Roger, CHENET Francine) –  
Abstentions : 5 (GARCIA Gilles avec procuration de COCHE-DEGRASSAT Laurence, DESANGES  
Camille avec procuration de ROUSSEL Jean-Pierre, MEYER Jean-Pierre)  
Adopté à la majorité des voix exprimées

Pour extrait conforme,

Fait à Sanary, le 15 février 2024



Le Maire

Daniel AISTERS

Voies et délais de recours

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet :  
- d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou son affichage devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du Code de justice administrative - CJA).  
- ou d'un recours gracieux et/ou demande préalable auprès des services de la Mairie.

Votre recours gracieux et/ou demande préalable donnera donc lieu à un examen par nos services. Il est à adresser à l'attention de Monsieur le Maire, service Juridique, Commune de Sanary-sur-Mer, 1 Place de la République, CS 70001, 83112 Sanary-sur-Mer Cedex ou par mail à [juridique@sanarysurmer.com](mailto:juridique@sanarysurmer.com). Votre interlocuteur sera Monsieur Louis MAUBERT, responsable du service Juridique.

Si votre demande donne lieu à une décision explicite en deçà d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux, vous disposerez d'un délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L.521-1 du Code de justice administrative).

Si votre demande ne donne pas lieu à une réponse, une décision implicite de rejet de celle-ci en résultera au terme d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux. A l'expiration de ce délai, vous disposerez alors d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du CJA).

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du CJA, sauf les requérants qui usent de la faculté prévue par les lois spéciales de déposer leurs requêtes auprès des services du représentant de l'Etat ou de son délégué dans les arrondissements, les subdivisions ou les circonscriptions administratives, les personnes qui demeurent en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Saint Barthélemy, à Saint-Martin, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les Iles Wallis-et-Futuna, en Nouvelle Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises et les personnes qui demeurent à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement 1 et 2 mois pour saisir le Tribunal administratif de Toulon.

Coordonnées du Tribunal administratif de Toulon : 5 rue Racine, CS40510, 83041 TOULON CEDEX 09. Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).