

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 29 OCTOBRE 2015**

L'an deux mille quinze, le vingt-neuf du mois d'octobre à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Ramatuelle, régulièrement convoqué par lettre dans le délai légal comportant en annexe l'ordre du jour et le dossier des questions inscrites, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du maire Roland BRUNO.

ETAIENT PRESENTS :

Les adjoints et les conseillers municipaux :

Michel COURTIN, Patricia AMIEL, Patrick RINAUDO, Danielle MITELMANN, Richard TYDGAT, Line CRAVERIS, Bruno CAIETTI, Odile TRUC, Jean-Pierre FRESIA, Sandra MANZONI, Alexandre SURLE, Pauline GHENO, Georges FRANCO, Gérard DUCROS et Françoise LAUGIER.

ETAIT REPRESENTEE :

Nadine SALVATICO par Roland BRUNO.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

Nadia GAIDDON et Gilbert FRESIA.

AUTRES PERSONNES PRESENTES :

Patrick MOTHE, directeur général des services,
Séverine PACCHIERI, directrice générale adjointe des services,
Guy MARTIN, chef de cabinet,

PRESSE : Absente

PUBLIC : 3 personnes

ORDRE DU JOUR

0. Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 22/09/15.
1. Eco-hameau des Combes-Jauffret : modalités de la vente des terrains – Complément aux délibérations des 11 mars 2013 et 22 septembre 2015.

*Le MAIRE ouvre la séance à 18 heures et remercie toutes les personnes présentes.
Déclare que le quorum est atteint et que cette assemblée peut valablement délibérer.
Odile TRUC est désignée secrétaire de séance à l'unanimité.*

0 - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2015.

Le MAIRE soumet le projet de procès-verbal de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2015.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

I – ECO-HAMEAU DES COMBES-JAUFFRET – MODALITES DE VENTE DES TERRAINS – COMPLEMENT AUX DELIBERATIONS DES 11 MARS 2013 ET 22 SEPTEMBRE 2015.

La Maire, rapporteur, expose à l'assemblée que par délibération du 11 mars 2013, le conseil municipal a décidé d'approuver le principe de la vente des parcelles dans le cadre de la réalisation de l'éco-hameau des Combes-Jauffret pour un montant de 3 500 000 Euros HT au

lauréat du jury de concours, à savoir le groupement composé d'« *Immobilière Méditerranée* » et « *Urbancoop* ». Le conseil municipal a ainsi chargé le maire de signer la promesse de vente, le cahier des charges de cession des terrains (rappelant les engagements et les obligations des opérateurs) et d'effectuer toutes les démarches nécessaires pour assurer l'exécution de la promesse de vente.

La promesse a été signée le 13 février 2014 avec les deux sociétés, formant un groupement conjoint et solidaire. Après un avenant n°1 lié à la rectification d'une erreur matérielle dans la promesse et conclu le 14 mars 2014, un avenant n°2 a été signé le 19 août 2015, afin de répartir le prix du terrain entre les opérateurs selon leur demande pour tenir compte de l'ajustement du prix de vente des logements en « *Prêt social location-accession* » et en « *Accession encadrée* », le programme de construction et le prix global encaissé par la commune demeurant inchangés.

Par un arrêté n°PC 083 101 1300065 du 14 février 2014, « *Immobilière Méditerranée* » et « *Urbancoop Ramatuelle* » (« *Urbancoop* » ayant créé une société dédiée à l'opération) ont obtenu un permis de construire pour la réalisation de l'éco-hameau. L'association « *Vivre dans la presqu'île de St-Tropez* » a introduit un recours (non encore jugé) devant le tribunal administratif de Toulon. Mais le groupement solidaire a accepté d'acquiescer le foncier nécessaire et de réaliser sans attendre les constructions, et l'ensemble des conditions suspensives prévu par la promesse de vente est considéré comme réalisé. Il convient cependant de relever que ce recours a, pour les opérateurs, retardé depuis plus d'un an cette acquisition et le début des travaux de construction, générant par là même des frais financiers supplémentaires pour la commune.

Par délibération du 14 avril 2015, le conseil municipal a accepté que la commune se porte caution à hauteur de 100% à l'égard de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse du remboursement du prêt PSLA contracté par « *Urbancoop Ramatuelle* » pour un montant de 6 215 000 euros.

Par délibération du 22 septembre 2015, le conseil municipal a autorisé le maire à signer l'acte de vente des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, pour un montant de 3 500 000 euros hors taxes.

Différentes garanties et précisions complémentaires ont cependant été apportées depuis aux modalités de cession des terrains, notamment pour tenir compte du recours contre le permis de construire.

Tout d'abord, compte tenu de différentes sujétions notariales, deux actes authentiques de vente devront être conclus, au lieu d'un seul tel qu'envisagé initialement.

Ensuite, la vente des parcelles pourrait s'effectuer comme suit aux opérateurs, étant précisé que ces dernières proviendront de la division de la parcelle initialement cadastrée N°AT 9 :

Vente à « *Immobilière Méditerranée* » :

- Parcelle n°AT 579, d'une surface de 12a 83ca,
- Parcelle n°AT 580, d'une surface de 16a 90 ca,

Soit une surface totale de 29a 73 ca, pour un montant de 3 081 000 euros HT.

Vente à « *Urbancoop Ramatuelle* » :

- Parcelle n°AT 577, d'une surface de 3a56ca,
- Parcelle n°AT 578, d'une surface de 12a 63ca,
- Parcelle n°AT 581, d'une surface de 11a 98ca.

Soit une surface totale de 28a 17ca pour un montant de 419 000 euros HT.

L'évaluation de France Domaine est en accord avec ces prix.

Enfin, eu égard au fait que la vente doit se faire en deux actes au lieu d'un, le caractère fondamentalement solidaire des obligations des deux opérateurs constituant le groupement a été souligné dans les deux actes de vente à conclure avec la commune. De plus, à la demande du maire, et pour ne pas accroître le retard, le groupement s'engage à réaliser l'opération dans un

délai de 20 mois à compter de l'émission des ordres de services qu'elles doivent adresser aux entreprises chargées de la construction des bâtiments (hors les exclusions usuelles, telles que les journées d'intempéries et les cas de force majeure par exemple). En cas de manquement à cette obligation, il sera maintenant stipulé que le groupement devra payer des indemnités de retard auprès de la commune.

Les ordres de service doivent être émis de telle sorte que le chantier débute au mois de décembre 2015 pour s'achever au troisième trimestre 2017 au plus tard.

Le Maire, rapporteur, propose au conseil municipal :

- De confirmer sa délibération du 22 septembre 2015,
- D'approuver les deux ventes à conclure dans les conditions susvisées,
- De l'autoriser à signer, en exécution de la promesse synallagmatique, les actes authentiques de vente des parcelles devant permettre la réalisation de l'éco-hameau nouveau intégré à l'environnement, actes qui pourront faire l'objet, le cas échéant, des ajustements éventuels nécessaires :
 - o pour un montant de 3 081 000 euros HT, avec la société anonyme d'habitation à loyer modéré « *Immobilière Méditerranée* »,
 - o pour un montant de 419 000 euros HT, avec la SARL « *Urbancoop Ramatuelle* » ;
- De le charger de :
 - o Réaliser toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente décision,
 - o Réaliser toutes les formalités nécessaires au découpage des parcelles à céder,
 - o Constituer les servitudes de passage, d'accès et de réseaux sur les terrains dépendant actuellement du domaine privé communal.

Odile TRUC demande une explication du terme « synallagmatique ». A la demande du maire, Guy Martin chef de cabinet, explique qu'en droit civil, il s'agit d'un contrat indissoluble unilatéralement.

Georges Franco demande des précisions concernant les surfaces de terrains vendues. Guy Martin indique que les terrains vendus sont ajustés aux emprises bâties des futurs immeubles, y compris les parkings en sous-sol qui débordent légèrement des façades. Georges Franco fait remarquer que cela représente environ 58 ares de bâti, soit une surface en fait très limitée, même si cette surface comprend également tous les équipements communs - salle commune, etc.

Danielle Mitelmann intervient et souhaite savoir si la commune se porte bien garante des 6 millions d'euros correspondant aux trente-trois logements de la partie « accession aidée ». A la demande du maire, Guy Martin rappelle que la décision a été prise en avril dernier, par le conseil municipal, en application de la promesse synallagmatique. Le maire observe que le risque d'invendu est pour ainsi dire nul car, à 2 800 euros le mètre carré y compris 2 places de parking en sous-sol, le prix est très raisonnable dans la presque île de St Tropez. D'autre part, le risque de défaillance a été considéré comme minime. De plus, trois notaires interviennent dans ce contrat, en garantissent la validité et l'ont estimé acceptable par toutes les parties, y compris la commune.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et plus rien n'étant à délibérer, le MAIRE lève la séance à 18 heures 30.