

Département du Var

République Française

Arrondissement de Draguignan

## **ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION**

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

Nombre de Conseillers En exercice : 21 Présents : 16	Séance du : 9 décembre 2022	Date de publication : 16 décembre 2022
--	--------------------------------	---

L'an deux mille vingt-deux, le neuf décembre à neuf heures, le Bureau communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération régulièrement convoqué le 2 décembre 2022 s'est réuni à la communauté d'agglomération, sous la Présidence de M. MASQUELIER, Président.

#### **PRESENTS :**

MASQUELIER Frédéric - RACHLINE David - BOUDOUBE Paul - CHARLIER DE VRAINVILLE Gérard - MARCHAND Charles - ISEPPI Stéphane - CHIODI Josiane - LEMAITRE Didier - LONGO Gilles - JEANPERRIN Brigitte - SOLER Annie - HUMBERT Cédric - LOMBARD Danièle - REGGIANI Jean-Paul - BOYER Max - LEROY Carine.

**REPRESENTES** : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : DECARD Guillaume donne procuration à CHIODI Josiane - ARENAS Martine donne procuration à BOUDOUBE Paul - LANCINE Brigitte donne procuration à MARCHAND Charles - DELAUNAY KAIDOMAR Françoise donne procuration à ISEPPI Stéphane - MARTY Nicolas donne procuration à JEANPERRIN Brigitte

**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. MARCHAND.

#### **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE/ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**

\*

#### **VENTE DU TERRAIN POUR LA REALISATION DE L'ECOLE HOTELIERE**

#### **MODIFICATION DES MODALITES DE PAIEMENT**

#### **COMMUNE DE SAINT-RAPHAEL**

\*

**- N° 170 -**

M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Vice-Président, expose :

Dans le cadre de ses compétences « Développement économique » et « Enseignement supérieur », la Communauté d'Agglomération a par délibération n°60 du 28 février 2020, autorisé la vente d'une propriété située à SAINT RAPHAEL, au prix de 1.950.000 € HT, afin de réaliser une école hôtelière.

Il apparaissait en effet que l'industrie locale de l'accueil –hôtellerie, restauration, golf, domaines viticoles– est demandeuse de ressources qualifiées dans les domaines de la cuisine, de la restauration et du mid-management.

Une étude bilan-diagnostic-action a été réalisée au mois de mai 2019 avec l'appui de consultants de Ecole Hôtelière Lausanne (EHL) Advisory Services. Elle a permis de rencontrer de nombreux professionnels de l'Emploi, de la Formation et des Hôteliers-Restaurateurs.

L'implantation d'une réponse formation nouvelle a suscité l'intérêt des professionnels. Les acteurs de la formation professionnelle présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération ont également convenu du besoin de compléter leur offre de parcours professionnalisant par une Ecole Hotellière. Cette implantation aura également un impact majeur sur l'image des métiers de l'Hôtellerie et de la Restauration auprès des publics pouvant s'y orienter et ainsi répondre aux besoins en recrutement des professionnels.

Cette Ecole Hotellière devra accueillir à minima 200 étudiants et permettre au territoire de rayonner sur tout le Sud Est de la France. Il est ainsi nécessaire de pouvoir disposer de logements étudiants à proximité de l'Ecole Hotellière.

Ce projet sera réalisé en concertation avec la Commune de Saint-Raphaël qui vendra concomitamment à l'acquéreur les terrains nécessaires à la réalisation des logements des étudiants. Cela étant une condition pour l'acquéreur.

L'acquéreur mentionné dans la délibération n°60 était la société SNC Villa Mauresque, représentée par Monsieur Christophe SAN JOSE. Une faculté de substitution était prévue.

Il a donc été décidé à l'époque :

- De vendre ce terrain, pour le projet d'école hôtelière, au prix de 300 € (trois cents euros) Hors Taxes par mètre carré de surface de plancher, pour une surface de plancher prévisionnelle minimale de 6500 m<sup>2</sup>, soit un total de 1.950.000 € HT.
- En cas de changement de destination, le projet devra faire l'objet d'un nouvel accord par délibération de la Communauté d'Agglomération et le prix au mètre carré de plancher devra être revu en fonction du nouvel usage.
- Dans l'éventualité d'une surface de plancher supérieure à 6500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à une révision du prix de vente hors taxe, sur la base de 300 € HT par mètre carré de plancher. Précision étant ici faite que si l'acquéreur souhaitait édifier un projet de moins de 6500 m<sup>2</sup> de surface plancher, le prix de 1.950.000 € HT ne sera pas revu à la baisse.
- Que cette vente devra contenir l'instauration des servitudes, au profit de la Communauté d'Agglomération, pour les canalisations publiques existantes ou à créer pour tous réseaux (pluvial, eau potable, assainissement, fibre optique ...), sans modification du prix.

Les délais annoncés ont été prorogé par décisions, eu égard à la pandémie de COVID-19 et à la durée d'instruction des permis de construire des logements étudiants (pour la Ville de Saint-Raphaël).

Par décision n°2020/94 en date du 3 août 2020, visant l'avis des Domaines, a été poursuivie la vente en reportant l'échéance de signature de l'acte au 20 novembre 2020, en raison de l'épidémie de COVID 19.

Par décision n°2020/189 en date du 30 novembre 2020, compte-tenu du nouvel état d'urgence sanitaire et des modifications demandées par le nouvel architecte, l'échéance pour la signature de la promesse de vente a été reportée au 20 mai 2021.

Sur cette base, la promesse de vente a été signée le 7 mai 2021 avec la société « Ecole Hôtelière de Saint-Raphaël », représentée par Monsieur SAN JOSE.

Elle avait une échéance au 9 mai 2022, avec notamment les conditions suspensives suivantes :

- L'indissociabilité des opérations de l'école hôtelière sur le terrain vendu par la Communauté d'Agglomération et des logements étudiants sur le terrain vendu par la Commune de SAINT-RAPHAEL.
- L'obtention des permis de construire exprès devenus définitifs, tant pour l'école que les logements étudiants.
- 

A noter qu'il n'y avait pas de condition d'obtention de prêt bancaire.

Une décision n°2022/61 du 07 avril 2022 visant à prolonger la durée de la promesse de vente de 6 mois à cause de délais nécessaires aux permis de construire sur les logements a fixé la date de signature de l'acte de vente avant le 9 novembre 2022.

Le permis de construire pour l'école a été obtenu le 18 mars 2022 ; il est donc purgé de tout recours.

Une décision n°2022/61 du 07/04/2022 visant à prolonger la durée de la promesse de vente de 6 mois à cause des délais d'obtention des permis sur les logements étudiants, a fixé la date de signature de l'acte de vente avant le 9 novembre 2022.

Les deux permis pour les logements sur le terrain à vendre par la Commune ont été obtenus le 20 juin 2022, ils sont donc, à présent, purgés de tout recours. Tout obstacle à la réitération de l'acte de vente était levé.

Toutefois, le 5 juillet dernier, l'acquéreur a demandé la modification des modalités de paiement.

Le Pacte de Gouvernance d'Estérel Côte d'Azur, conclu entre les cinq communes membres de l'Agglomération, fait du développement de la formation un des axes prioritaires du territoire.

Cette volonté fait l'objet de l'article 2.2 intitulé « *Consolider l'économie du territoire par la formation* ». Le phénomène de métropolisation conduit à une concentration de la formation supérieure dans les grandes métropoles régionales, ce qui impacte les personnes qui souhaiteraient continuer à étudier (1000 bacheliers par an sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération), vivre et travailler « au pays », ainsi que l'économie locale (au premier plan de laquelle figure le tourisme), pour laquelle la présence d'une main d'œuvre formée est déterminante.

C'est pourquoi Estérel Côte d'Azur Agglomération a œuvré pour accueillir plusieurs instituts de formation, au premier rang desquels figure une école hôtelière haut de gamme, type « école de Lausanne » à forte attractivité pour le territoire qui pourra accueillir 300 étudiants.

En effet, l'hébergement et la restauration représentent directement (source : données Banque de France, Panorama général du territoire - juin 2021) :

- 9% du total des entreprises du territoire ;
- 10% du total des effectifs du territoire ;

Sans compter les activités qui y sont liées et bénéficient de sa dynamique (commerce de détail par exemple).

Ce projet, situé en extension du secteur à dominante économique d'ESPILON est une véritable opportunité pour le développement de l'offre de formation sur notre territoire.

La Trésorerie a été consultée et a donné son accord formel à cette vente à terme d'un bien immobilier, sous conditions prévoyant la clause résolutoire en cas de non-paiement et la garantie du privilège du vendeur valant hypothèque.

Il apparait, eu égard à l'argent public en jeu, qu'une caution réelle ou personnelle est nécessaire.

S'agissant de formalités substantielles, il conviendrait donc à présent d'abroger la délibération n°60 du 28 février 2020 et la décision 2020-94 du 03 août 2020, avant d'autoriser la vente selon les modalités suivantes.

La propriété à vendre est cadastrée sur la Commune de Saint-Raphaël, section AO n°927 d'une superficie de 5700 m<sup>2</sup> correspondant à la plate-forme constructible et section AO n° 956 d'une superficie de 2442 m<sup>2</sup>, correspondant à un espace vert à protéger octroyant tout de même des droits à bâtir.

Le terrain concerné est situé en zone UBc au PLU de Saint-Raphaël.

Ce terrain a fait l'objet d'une nouvelle évaluation par le service de France Domaine, spécifiquement pour le projet présenté d'école hôtelière, en date du 14 septembre 2022 au prix inchangé par rapport à l'évaluation du 02 avril 2020, de 2.054.000 €. Le prix négocié est dans la marge de négociation accordée.

Une demande de substitution a été acceptée au profit de la société « Les Hauts de Saint-Raphaël », dont le Gérant est Monsieur Christophe SAN JOSE.

Il est donc proposé de vendre ce terrain à la société LES HAUTS DE SAINT-RAPHAEL, par acte notarié reçu par Maître MOREAU-LESPINARD, notaire à ARCACHON avec la participation de Maître BARTOLOMEO, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS :

- Uniquement pour le projet d'école hôtelière haut de gamme à forte attractivité pour le territoire
- Au prix de vente forfaitaire de 1.950.000 € (un million neuf cent cinquante mille euros) HT, majoré de la TVA.

Les modalités de la vente et de paiement du prix de vente sont les suivantes :

- Le montant de la Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge sera réglé comptant à la signature de l'acte authentique de vente. Le montant de la tva sur la marge est de 351.244,80 € (trois cent cinquante et un mille deux cent quarante-quatre euros quatre-vingts centimes,
- Le solde du prix de vente sera réglé avec un différé total de sept ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente
- Tous les frais, notariés ou autres, induits par ce différé seront à la charge de l'acquéreur,
- Une hypothèque légale du vendeur de l'article 2402 1° du code civil sera constituée au profit de la Communauté d'Agglomération afin de garantir le paiement du prix du vente

- La Communauté d'Agglomération cède son antériorité pour un second rang dans l'hypothèse où un financement devrait être mobilisé par l'acquéreur auprès d'un organisme bancaire sollicitant une hypothèque légale de prêteur de deniers,
- Une action résolutoire en cas de non-paiement sera inscrite dans l'acte de vente,
- Une garantie réelle ou personnelle à mettre en place par l'acquéreur sera à définir et intégrer dans l'acte de vente,
- Le permis de construire PC 83118 21 C0172 obtenu le 18 mars 2022 pour l'école hôtelière, avec une destination de service public ou d'intérêt collectif, affiche une surface de 5350 m<sup>2</sup> de plancher. Dans l'éventualité de dépôt d'un nouveau permis ou d'une modification du projet immobilier conduisant à augmenter la surface de plancher au-delà de 6500 m<sup>2</sup>, l'acquéreur sera redevable d'un intéressement à verser à la communauté d'agglomération. Cet intéressement sera calculé sur la base de 300 € HT par mètre carré de plancher,
- L'acte devra contenir l'instauration des servitudes, au profit de la Communauté d'Agglomération ou du lotissement EPSILON 2, pour les canalisations publiques existantes ou à créer pour tous réseaux (pluvial, eau potable, assainissement, fibre optique ...), sans modification du prix et sans frais pour la Communauté d'Agglomération,
- L'acte de vente devra être signé dans le délai de six mois maximum à compter de la présente délibération,

A la suite de cet exposé,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** la délibération n°60 du 28 février 2020,

**VU** la décision n°94 du 03 août 2020,

**VU** la décision n°189 du 30 novembre 2020,

**VU** la décision n°61 du 07 avril 2022,

**VU** l'avis des Domaines du 14 septembre 2022,

**VU** l'avis du chef du service comptable du Service de Gestion Comptable de l'Estérel,

**VU** l'avis de la Commission des assemblées,

Le Bureau communautaire est invité à :

**ABROGER** la délibération du Bureau n°60 du 28 février 2020 et les décisions du Président n°94 du 03 août 2020, n°189 du 30 novembre 2020 et n°61 du 07 avril 2022 ;

**AUTORISER** la vente des parcelles cadastrées à Saint-Raphaël, section AO n°927 m<sup>2</sup> et 956 d'une superficie totale de 8142 m<sup>2</sup>, à la société LES HAUTS DE SAINT-RAPHAEL, uniquement pour le projet d'école hôtelière haut de gamme à forte attractivité pour le territoire ;

**FIXER** le prix de vente forfaitaire à 1.950.000 € HT (un million neuf cent cinquante mille euros hors taxes) pour le projet présenté, majoré de la TVA ;

**AUTORISER** les modalités de la vente et de paiement du prix de vente suivantes :

- Le montant de la Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge sera réglé comptant à la signature de l'acte authentique de vente. Le montant de la tva sur la marge est de 351.244,80 € (trois cent cinquante et un mille deux cent quarante-quatre euros quatre-vingts centimes ;
- Le solde du prix de vente sera réglé avec un différé total de sept ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente,
- Tous les frais, notariés ou autres, induits par ce différé seront à la charge de l'acquéreur ;
- Une hypothèque légale du vendeur de l'article 2402 1° du code civil sera constituée au profit de la Communauté d'Agglomération afin de garantir le paiement du prix du vente ;
- La Communauté d'Agglomération cède son antériorité pour un second rang dans l'hypothèse où un financement devrait être mobilisé par l'acquéreur auprès d'un organisme bancaire sollicitant une hypothèque légale de prêteur de deniers ;
- Une action résolutoire en cas de non-paiement sera inscrite dans l'acte de vente ;
- Une garantie réelle ou personnelle à mettre en place par l'acquéreur sera à définir et intégrer dans l'acte de vente ;
- Le permis de construire PC 83118 21 C0172 obtenu le 18 mars 2022 pour l'école hôtelière, avec une destination de service public ou d'intérêt collectif, affiche une surface de 5350 m<sup>2</sup> de plancher. Dans l'éventualité de dépôt d'un nouveau permis ou d'une modification du projet immobilier conduisant à augmenter la surface de plancher au-delà de 6500 m<sup>2</sup>, l'acquéreur sera redevable d'un intéressement à verser à la communauté d'agglomération. Cet intéressement sera calculé sur la base de 300 € HT par mètre carré de plancher ;
- L'acte devra contenir l'instauration des servitudes, au profit de la Communauté d'Agglomération ou du lotissement EPSILON 2, pour les canalisations publiques existantes ou à créer pour tous réseaux (pluvial, eau potable, assainissement, fibre optique ...), sans modification du prix et sans frais pour la Communauté d'Agglomération ;
- L'acte de vente devra être signé dans le délai de six mois maximum à compter de la présente délibération ;
- L'acte devra contenir l'instauration des servitudes nécessaires, au profit de la Communauté d'Agglomération ou du lotissement EPSILON 2, pour les canalisations publiques existantes ou à créer pour tous réseaux sans modification du prix et sans frais pour la Communauté d'Agglomération.

**FIXER** le délai maximal pour la signature de l'acte notarié reçu par Me MOREAU-LESPINARD, notaire à ARCACHON avec la participation de Me BARTOLOMEO, notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, à six mois à compter de la présente délibération ;

**AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à cette vente ;

**DECIDER** du transfert des parcelles du budget annexe ZA au budget principal qui supportera la vente différée de sept ans.

**LE BUREAU,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de **M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Vice-Président,**  
**ET A LA DEMANDE de M. LE PRESIDENT,**  
**APRES** en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ des MEMBRES PRÉSENTS et REPRESENTÉS, ADOPTE LA DÉLIBÉRATION.

---

**FAIT** et **DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Président**

**Frédéric MASQUELIER**