



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 avril 2025

L'an deux mille vingt cinq, le deux avril, à 16h00,

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Daniel ALSTERS, Maire.

Date de la convocation :
27 mars 2025

**Nombre de conseillers
en exercice : 31**

Nombre de votants : 30
Pour : 24
Contre : 3
Abstention(s) : 3
Ne participe pas : 0

Secrétaire de séance :
Laetitia BATTÉ

Présents :

Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, Muriel CANOLLE, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAUX, Eric MIGLIACCIO, Carole DE PERETTI, Véronique DI MAGGIO, Céline BOTTASSO, Laetitia BATTÉ, Claudia VITEL, Bernard ROTGER, Frédéric CARTA, Pascal GONET, Marie-Cristine NICOLAS, Pierre CHAZAL, Armande PROSPERI, Jacques VENET, Marie-Anne BENJO, Camille DESANGES, Elisabeth MOSER, Francine CHENET, Roger-Pol COTTEREAU, Jean-Pierre MEYER, Laurence COCHE-DEGRASSAT, Gilles GARCIA

Représenté(s) :

Linda ROMERO donne procuration à Laetitia BATTÉ, Jean-Pierre ROUSSEL donne procuration à Gilles GARCIA

Absent(s) :

Luc DE MARIA

DEL_2025_041 : Avenant n° 3 au bail à construction signé le 21 février 2011 avec la société La Farandole

Après avoir entendu le rapport de Daniel ALSTERS, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Vu les articles L. 2121-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation

Vu le bail à construction signé le 21 février 2011 ci-annexé,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2011-202 du 21 décembre 2011 approuvant la signature d'un avenant n°1 au bail à construction portant sur le versement du solde du loyer et les délais d'exécution des travaux par le preneur

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2021-12 du 17 mars 2021 approuvant la signature de l'avenant n°2 au bail à construction,

La commune de Sanary-sur-Mer a acquis par acte notarié du 27 juin 2007 la propriété des parcelles BC-43-44-45-46, terrain dit « des Chardons », pour la somme de 2 378 544 €.

Par une délibération en date du 16 décembre 2009, le conseil municipal de la commune de Sanary-sur-Mer a validé un projet de bail avec la SAS La Farandole pour la construction d'un hôtel 3 étoiles de 80 chambres. Le dit bail, d'une durée de 50 ans, a été signé par acte notarié du 21 février 2011 contre le paiement d'un loyer capitalisé de 2 400 000 € dont le preneur s'est acquitté en totalité.

Le bail prévoyait l'obligation pour le preneur d'obtenir deux permis de construire pour la réalisation du complexe hôtelier, le bâtiment revenant de plein droit à la Commune au terme du bail.

Le premier permis avait été obtenu en amont par arrêté n°083 123 09 00118 du 16 novembre 2010 tandis que le deuxième permis de construire lui était accordé le 25 mai 2012.

La mise en œuvre de ces permis de construire a été suspendue en raison des prescriptions archéologiques émises suite à l'intervention de la DRAC.

L'obtention d'un nouveau permis de construire était alors nécessaire sur la base du nouveau PLU de la commune. Le projet était ainsi légèrement modifié pour tenir compte des nouvelles exigences réglementaires, prévoyant désormais la réalisation de 70 chambres de catégorie 4 étoiles.

Un avenant au bail à construction était signé le 22 juin 2021 et le permis de construire obtenu le 28 février 2022.

Cependant, la situation internationale liée en particulier au conflit en Ukraine, n'a pas permis au preneur d'apporter le financement nécessaire (fonds propres et/ou dette bancaire) à la finalisation de l'opération projetée. Dans ce contexte, le preneur a proposé à la commune la réalisation d'un nouveau projet, qu'il sera en mesure de réaliser.

Le nouveau projet proposé par le preneur prévoit moins de constructions, ainsi qu'aucune démolition.

En effet, les 2 anciens bâtiments déjà présents sur le site seront intégralement réhabilités en chambres d'hôtel. Une construction supplémentaire est prévue sur le terrain, ainsi que la construction d'une piscine et de divers aménagements paysagers, portant le projet à environ 28 chambres.

Ce projet, en étant plus modeste, engendrera moins de circulation dans ce quartier, moins d'imperméabilisation des sols, ce qui est conforme à l'objectif national et local de dé-densification, et évitera une surcharge des réseaux. De plus ce projet préserve les bâtiments existants sur le site ce qui représente un avantage d'un point de vue patrimonial.

Le montant du loyer reste inchangé.

La commune s'est naturellement interrogée sur le respect de l'équilibre financier du contrat compte tenu des modifications envisagées. En effet, cet équilibre ne doit pas être bouleversé par l'avenant et par ce nouveau projet. Il convenait donc de s'assurer que les biens revenant à la commune à l'issue du bail avaient une valeur équivalente aux biens initialement prévus.

Une étude de l'équilibre du contrat a donc été réalisée par un expert judiciaire qui, après un calcul de la valeur vénale basée sur la méthode dite hôtelière a conclu que les deux projets aboutissaient à une valeur vénale du bâti quasi équivalente, à savoir 6 795 000 € pour le nouveau projet au lieu de 6 792 000 euros pour le projet initial. Le nouveau projet est même légèrement plus favorable à la commune d'autant plus que l'expert a précisé dans son rapport que l'immeuble souhaité par le preneur présenterait au fil du temps une vétusté et une obsolescence moindres que le projet initial, offrant ainsi une meilleure liquidité à cet actif.

La modification du contrat doit être actée par le biais d'un avenant qui formalisera l'obligation de construire du preneur.

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

- Approuver l'exposé qui précède
- Autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant au bail à construction figurant en annexe

Pour : 24

Contre : 3

Elisabeth MOSER, Francine CHENET, Roger-Pol COTTEREAU

Abstentions : 3

Laurence COCHE-DEGRASSAT, Jean-Pierre ROUSSEL, Gilles GARCIA

Adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour extrait conforme,



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Toulon (5 rue Racine – CS40510-83041 TOULON CEDEX 9) dans le délai de 2 mois, à compter de sa notification ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal peut être saisi par "Télérecours citoyens" accessible par le site www.telerecours.fr.