

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

**VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS****CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 9 MARS 2023****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS****N° 10****ACQUISITION D'UN LOCAL A USAGE DE BUREAU FORMANT LE LOT 14 DE
LA COPROPRIETE LA GALLERY SISE DANS LA ZAC DES GARILLANS**

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
2 mars 2023		33	27	24

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi 9 mars 2023 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme NOURI, M. BACQUET, Mme LOUISA, M. PRIARONE, Mme PICQ, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. FABRE, M. DAMO, Mme BIANCHI, M. FLECHE, M. TISSUER, M. GUÉRIN, M. LUCHINI, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Robert MASSON à M. Jean-Claude SAVIO, M. Jean-Michel BENHAMOU à M. Didier LEMAITRE, M. Olivier COUTANT à M. Ken TISSIER, Mme Michèle AUZOLAT à M. Julien LUCHINI.

Absents : Mme SUCHET.

Secrétaire de séance : M. Elio DAMO

Madame DEMONEIN soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis de France Domaine en date du 14 octobre 2022,

VU la proposition de la Société Anonyme Roquebrunoise de Gestion Événementielle et Touristique (SEML SARGET),

VU le procès-verbal des délibérations du Conseil d'Administration de la SEML SARGET en date du 18

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

janvier 2023,

La commune de Roquebrune-sur-Argens envisage d'acquérir à l'amiable un local à usage de bureau, formant le lot 14 de la copropriété dénommée « La Gallery », sise dans la ZAC des Garillans, appartenant à la Société Anonyme Roquebrunoise de Gestion Événementielle et Touristique (SEML SARGET) qui en a fait l'acquisition le 24 mars 2015.

Ce local, d'une superficie de 62 m², est situé au 1^{er} étage (dans la partie centrale) d'un bâtiment à usage tertiaire élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, édifié sur les parcelles cadastrées section AO n° 403, 405, 631, 817, 818, 831 et 879, sises lieudit « Pont du Prieur » - 2450 RDN7, et les 244/10 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été délivrée en date du 16 juin 2015.

Ce local, en bon état d'usage, bénéficiant d'un beau niveau de prestation, accueille une partie des services administratifs de l'EPIC de l'Office de Tourisme, que la Commune envisage de transférer dans le centre ancien du Village, dans des locaux déjà identifiés.

Ce local est situé dans le prolongement des lots 11, 12 et 13 appartenant à la Commune. Son acquisition permettra d'obtenir la maîtrise foncière totale du plateau et à terme d'envisager la cession de l'ensemble des lots.

Par avis n° 2022-107V65179 en date du 14 octobre 2022, France Domaine a estimé la valeur vénale de ce bien à la somme de 229 000 €.

Dans ce contexte, la Société Anonyme Roquebrunoise de Gestion Événementielle et Touristique (SEML SARGET) a proposé de céder ce local à la Commune au prix de 210 000 euros.

Compte tenu des éléments qui précèdent, la Commune envisage de donner une suite favorable à cette proposition.

Il est précisé que les élus du Conseil Municipal ayant la qualité d'administrateur de la SEML SARGET ne prendront pas part au vote de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE l'acquisition d'un local à usage de bureau, d'une superficie de 62 m², formant le lot 14 de la copropriété dénommée « La Gallery », situé au 1^{er} étage d'un bâtiment à usage tertiaire élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, édifié sur les parcelles cadastrées section AO n°s 403, 405, 631, 817, 818, 831 et 879, sises lieudit « Pont du Prieur » - 2450 RDN7, et les 244/10 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales, appartenant à la Société Anonyme Roquebrunoise de Gestion Événementielle et Touristique (SEML SARGET), au prix convenu de 210 000 euros, conforme à l'avis de France Domaine, auquel s'ajouteront les frais d'acte,

AUTORISE M. le Maire à recevoir et authentifier l'acte passé en la forme administrative et à signer au nom de la Commune toutes pièces nécessaires concernant cette affaire,

AUTORISE M. le Premier Adjoint au Maire à signer l'acte requis en même temps que l'autre partie et en présence de M. le Maire, habilité ci-dessus à procéder à son authentification,

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

~~DIT que la dépense sera imputée sur les crédits~~ inscrits au budget communal de l'exercice courant.

A la majorité

17 voix POUR, 5 voix CONTRE (M. Jean-Michel BENHAMOU, M. Didier LEMAITRE, M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT, Mme Claude ICHARD),
M. Jacques BACQUET, M. Jérôme BUSNEL, Mme Eve STEINMETZ, Mme Martine BOUVARD , M. Kader MERIMECHE, M. Christian BESSERER, Mme Carole SCHWALLER, Mme Marie-Line BIANCHI
n'ont pas pris part au vote concernant cette affaire.

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 9 mars 2023

Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).

le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

SEML SARGET

Société anonyme au capital de 2 125 387,50 €

Siege social Hôtel de Ville de Roquebrune sur Argens

RCS 487 545 675

**PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DU 18 JANVIER 2023**

L'an deux mille vingt trois

Le 18 janvier 2023

A 18 heures

Les administrateurs de la Société d'Economie Mixte Locale SARGET se sont réunis en Conseil d'Administration, conformément aux dispositions statutaires sur convocations d'un tiers des administrateurs.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

Sont présents :

Pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens

- Jacques BACQUET
- Eve STEINMETZ
- Kader MERIMECHE
- Martine BOUVARD
- Jérôme BUSNEL
- Christian BESSERER

- Laurent GREGORIOU
- Nuno FERNANDES
- Richard GASSIES (censeur)

Sont absents et représentés :

Pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens

- Madame Marie Line BIANCHI, représentée par Madame Eve STEINMETZ
- Madame Carole SCHWALLER, représentée par Monsieur Jacques BACQUET

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE

Recu le 17/03/2023

Sont absents :

- La Société AFUDE PARTICIPATIONS (son liquidateur, Maître Yann Lefort)
- La Société SONOMEV FREINS
- La Société CAP KAYA
- La Fédération du BTP du Var
- Monsieur Francis LEMOINE
- Monsieur Romain FROMENT (Commissaire aux comptes)

Pour rappel :

- Répartition des actions de La SEML SARGET :

Noms	Nombre d'actions	
Commune de Roquebrune-sur-Argens	299 800	80,40 %
Chambre de Commerce et d'Industrie du Var	700	0,18 %
AFUDE PARTICIPATIONS (liquidateur Maître Yann Lefort)	69 375	18,60 %
SONOMEV Freins	300	0,08 %
Cap Kaya	200	0,05 %
M LEMOINE	200	0,05 %
Fédération du BTP du Var	100	0,026 %
SCI GREGORIOU	2000	0,53 %
NFI CONSULTING	200	0,05 %
TOTAL	372 875	

Le quorum étant atteint, Monsieur Jacques BACQUET déclare la séance ouverte à 18 heures.

Le président de séance rappelle l'ordre du jour aux personnes présentes :

1 - Vente des locaux de l'Office de Tourisme appartenant à la SEML SARGET au Crédit Agricole pour un montant de 1 042 000 euros

2 - Achat des locaux du Crédit Agricole qui se situent au Village par la SEML SARGET pour un montant de 625 000 euros.

3 - Vente à la municipalité de Roquebrune-sur-Argens d'un bureau au 1^{er} étage lot N°14 (62 m²) appartenant à la SEML SARGET pour un montant de 210 000 euros.

4 - Questions diverses à remettre au plus tard 48 heures avant le Conseil d'Administration.

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE

Monsieur Jacques BACQUET expose la situation :

La SEML SOCIETE ANONYME ROQUEBRUNOISE DE GESTION EVENEMENTIELLE TOURISTIQUE (SARGET), représentée par son Président en exercice, Monsieur Jacques BACQUET, dûment habilité à cet effet en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 3 octobre 2022, envisage :

- De procéder à un échange de locaux à usage tertiaire avec le CREDIT AGRICOLE ainsi qu'à la vente d'un local à la Commune de Roquebrune-sur-Argens, aux conditions précisées infra.

1) Le CREDIT AGRICOLE souhaite se porter acquéreur d'un local commercial, d'une superficie de 238 m², formant le lot 4 de la copropriété dénommée « La Gallery », et les 938/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage tertiaire édifié sur les parcelles cadastrées section AO n° 403, 405, 631, 817, 818, 831 et 879, sises dans la ZAC des Garillans – Lieudit « Pont du Prieur » - 2450 RDN 7 - 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS, appartenant à la SEML SARGET, moyennant le prix de 1 042 000 € TTC.

Les locaux seraient achetés « en l'état » étant précisé que le vendeur devra simplement supprimer l'escalier permettant actuellement d'accéder au premier étage et devra reboucher la trémie.

Le Crédit Agricole aura la libre disposition du grand panneau d'affichage extérieur et du totem installé sur le parking.

2) La SEML SARGET souhaite se porter acquéreur d'un local à usage tertiaire de 240 m² environ, aménagé en agence bancaire, formant le lot 1 de la copropriété dénommée « Villa Saint-Roch », et les 340/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, situées au rez-de-chaussée d'un immeuble édifié sur une parcelle cadastrée section BE n° 430 d'une contenance de 334 m², sise 27, rue de la Pompe et 3 place Germain Ollier – 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, appartenant au CREDIT AGRICOLE, moyennant le prix de 625 000 € TTC.

Les locaux seront achetés « en l'état » étant précisé que le Crédit Agricole retirera simplement le distributeur de billets et les automates.

3) La Commune de Roquebrune-sur-Argens souhaite se porter acquéreur d'un bureau d'une superficie de 62 m² formant le lot n° 14 au premier étage de la copropriété dénommée « La Gallery », appartenant à la SEML SARGET, moyennant le prix de 210 000 euros.

DEBAT :

Monsieur FERNANDES (NFI Consulting) estime que si la vente des locaux de l'Office de Tourisme au Crédit Agricole est une bonne opération financière pour la SEML SARGET, il n'en est pas de même pour l'achat des locaux du Crédit Agricole dans le Village.

Il précise qu'étant un professionnel de la vente de locaux d'entreprises, le Crédit Agricole vend ses locaux trop chers. Selon son expertise et son appréciation, le prix d'achat des bureaux devrait être inférieur de 200 000 euros au regard de la proposition initiale.

Monsieur BACQUET explique que la Direction Départementale des Finances Publiques a été sollicitée pour avis.

Il rappelle que cette saisine est obligatoire en l'espèce et que l'on peut légitimement penser que le ou les fonctionnaires consultés disposent également de quelques compétences en la matière.

Le Directeur des Finances Publiques du Var a donc rendu :

AR Prefecture

Un avis des domaines sur la valeur vénale des locaux de l'Office de Tourisme pour un montant de 836 000
083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 19/03/2023

- Un avis des domaines sur la valeur vénale des locaux du Crédit Agricole pour un montant de 625 000 euros

Ces avis ainsi que l'expertise des services fonciers de la Commune ont donc servi de référence aux négociations.

Il nous interroge pour savoir pour quels motifs la Commune de Roquebrune-sur-Argens ne s'est-elle pas portée acquéreur des locaux du Crédit Agricole.

Monsieur BACQUET précise que lors du précédent Conseil d'Administration de la SEML SARGET, les représentants des actionnaires minoritaires présents s'inquiétaient d'une possible « liquidation » des actifs immobiliers.

Ils ont non seulement été écoutés, mais également entendus puisque le projet initial d'achat des locaux du Crédit Agricole par la Commune a été abandonné afin :

- De maintenir des biens immobiliers de valeur dans l'actif de la SEML SARGET
- D'encourager le désendettement de la société d'économie mixte
- De permettre à la Commune, non seulement d'investir dans les projets structurants énoncés dans le plan pluri annuel d'investissement, mais également de continuer sa politique de réduction de l'encours de la dette.

Concernant la vente d'un bureau à la municipalité de Roquebrune-sur-Argens, Monsieur FERNANDES considère que la SEML SARGET fait une bonne opération.

Monsieur GREGORIOU :

Estime que l'opération est pertinente et s'inscrit dans une démarche de valorisation touristique de notre Commune. Il s'interroge :

- Sur le risque de conflit d'intérêts quant à la participation de Monsieur BESSERER au Conseil d'Administration. En effet, ce dernier est administrateur au Crédit Agricole mais également au sein de la SEML SARGET. Monsieur BACQUET expose que Monsieur BESSERER n'a jamais pris part à une quelconque réunion ou négociation avec les représentants de l'organisme bancaire. Toutefois, il est décidé que Monsieur BESSERER ne participerait ni aux débats ni aux votes.
- Sur le montant du loyer payé par l'Office de Tourisme à la SEML SARGET quant à l'occupation des nouveaux locaux. Monsieur BACQUET précise que les surfaces louées étant identiques, il n'y aura aucune modification du loyer.
- Sur les places de stationnement et sur l'agencement de l'espace en face des futurs locaux de l'OT. Monsieur BACQUET explique qu'une réflexion sera bien entendu menée pour trouver des solutions adaptées à la situation géographique (mise à disposition d'un parking, sens de circulation, lieux de stationnement pour les personnels ...). Les propositions seront examinées dans le cadre « petites villes de demain ».
- Sur la répartition du capital : Les actions AFUDE PARTICIPATIONS 18,6% du capital sont à vendre par le liquidateur Maître LEFORT. Prix proposé 200 000 € à la dernière Assemblée Générale, en référence à la situation nette de 1 221 727 € de la société. Compte tenu de la situation le prix devrait être révisé à la baisse.

Monsieur GASSIES (Censeur) :

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Résumé de l'opération sont bénéfiques pour la Société d'Economie Mixte. Elles faciliteront son désendettement. D'autant plus que les emprunts en cours :

- Auprès de la Société Générale, se termine en 2024, aucun intérêt à rembourser avant.
- Auprès de la BTP, se termine en 2025, aucun intérêt à rembourser avant.
- Auprès du Crédit Mutuel la somme de 927081 €, sera remboursée avec la vente de OT RDC 238 m². Des négociations ont déjà été entamées avec l'organisme bancaire concernant le remboursement anticipé et d'éventuelles pénalités. Des discussions ont lieu actuellement sur le montant de l'emprunt à effectuer pour l'achat des locaux du Crédit Agricole au Village. D'autres établissements seront également consultés aux fins d'examiner l'offre la plus pertinente.

Monsieur BACQUET précise que la Commune de Roquebrune-sur-Argens étant actionnaire majoritaire, elle n'a pas vocation à mettre la SEML SARGET dans la difficulté et à perdre de l'argent. Il précise que sa démarche s'inscrit dans celle de la municipalité : défendre au mieux l'intérêt général et encourager le désendettement.

VOTES :

1 - Vente des locaux de l'Office de Tourisme appartenant à la SEML SARGET au Crédit Agricole pour un montant de 1 042 000 euros :

Vote à l'UNANIMITE

Adopté

2 - Achat des locaux du Crédit Agricole qui se situent au Village par la SEML SARGET pour un montant de 625 000 euros.

2 abstentions (Messieurs GREGORIOU et FERNANDES) - 7 pour (représentants de la Commune)

Adopté

3 - Vente à la municipalité de Roquebrune-sur-Argens d'un bureau au 1^{er} étage lot N° 14 (62 m²) appartenant à la SEML SARGET pour un montant de 210 000 euros.

Vote à l'UNANIMITE

Adopté

Monsieur Jacques BACQUET remercie l'ensemble des personnes présentes pour la qualité et la sérénité des débats.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 19 heures 30.

Le Président Directeur Général,

Jacques BACQUET



AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

053-218501075-20230309-DE0903202310-DE
Recu le 17/03/2023



LOT 14 COPROPRIETE LA GALLERY

Echelle : 1 / 1000



AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

étage:

- 16 - palier / dégagement
- 17 - sanitaire du personnel
- 18 - espace de repos / cuisine
- 19 - local technique
- 20 - entrée / dégagement
- 21 - bureau
- 22 - bureau de la direction



Cloison 7 cm

Cloison 10 cm

Maître d'Ouvrage
SCI CAYMAN
69 rue de la Tulipe
83520 Roquebrune St/Angone

Architecte
Jean GASQUIER - Architecte DPLG
BUSINESS PARK - FRÉLON II - 217 Jean Trépak
83700 SAINT VAHIALE
tél : 04 84 83 10 96 fax : 04 74 63 71 76
e-mail : jean.gasquier@orange.fr

AMENAGEMENT DE L'OFFICE DE TOURISME DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

AO plan n° Ech. 1/100^e

1417

04

Date : 05/11/14

plan d'aménagement de l'étage lot B05

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

La Gallery – Etage

Plan de l'étage

LA GALLERY

100 DES CAPILLAYS
ROULEEPLENE SUR ARDENNES



LOT 14 : 62 m²



AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Recu le 17/03/2023



AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202310-DE
Reçu le 17/03/2023

