



**EXTRAIT du PROCES-VERBAL des
DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Althen-des-Paluds – Bédarrides – Monteux – Pernes-les-Fontaines – Sorgues

Nombre de délégués en exercice	47	Absents représentés :	8
Présents	35	Absents non représentés :	4
VOTANTS			43

Le Conseil de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat » s'est réuni en séance publique au siège des Sorgues du Comtat à Monteux, le 11 décembre 2017, après convocation légale reçue le 05 décembre 2017, sous la présidence de M. Christian GROS, Président de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat ».

Etaient présents :

Mme Ingrid APPRIOU, M. Henri BERNAL, M. Pascal BONNIN, M. Alain BRES, M. Didier CARLE, Mme Martine CASADEÏ, M. Gwenaël CLAUDON, M. Jean-Claude DANY, M. Dominique DESFOUR, Mme Evelyne ESPENON, Mme Maryline EYDOUX, Mme Sylviane FERRARO, M. Pierre GABERT, M. Stéphane GARCIA, Mme Annie GARNERO, M. Gérard GERENT, M. Jacques GRAU, M. Christian GROS, M. Mario HARELLE, M. Robert IGOULEN, Mme Françoise LAFAURE, M. Bernard LE MEUR, Mme Annie MILLET, Mme Laurence MONTERDE, Mme Nicole NEYRON, M. Claude PARENTI, Mme Mireille PEREZ, M. Michel PERRAND, M. Christian RIOU, Mme Emmanuelle ROCA, M. Serge SOLER, M. Michel TERRISSE, M. Christian TORT, Mme Maryse TORT, Mme Sylviane VERGIER.

Etaient Absents représentés :

M. Jean BERARD (pouvoir donné à Mme Maryse TORT), Mme Sandrine BRAUD (pouvoir donné à M Dominique DESFOUR), Mme Karine CANDALE (pouvoir donné à M. Pierre GABERT), Mme Patricia COURTIER (pouvoir donné à Mme Emmanuelle ROCA), M. Thierry LAGNEAU (pouvoir donné à M. Stéphane GARCIA), Mme Nadia MARTINEZ (pouvoir donné à Laurence MONTERDE), M. Michel MUS (pouvoir donné à M. Claude PARENTI), Mme Fabienne THOMAS (pouvoir donné à Mme Sylviane FERRARO).

Etaient Absents non représentés :

M. Rémy ARNAUD, M. Yannick LIBOUREL, M. Alain MILON, Mme Isabelle VINSTOCK

Il a été procédé conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil de la Communauté de Communes : **M Pierre GABERT** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

ZAC du Quartier de Beaulieu – Convention de négociation exclusive avec la Société La Provence Autrement pour les îlots F2, F3 et F4

Monsieur Christian GROS, Président, rappelle à l'assemblée que La Société La Provence Autrement s'engage à acheter l'îlot E1 et va par ailleurs conclure une nouvelle promesse de vente, notamment pour prendre en compte l'achat définitif de cet îlot et son désengagement de l'îlot G1 destiné à réaliser un parking.

Les parties ont convenu de signer une convention de négociations exclusives pour la réalisation d'un ou plusieurs projet(s) à vocation d'infrastructure et d'hébergement touristique, sur la partie du site comprenant les îlots F2, F3, F4, d'une surface d'environ 24 443 m², pour permettre à la société, pendant deux ans, de mettre en œuvre les études nécessaires aux projets pouvant être développés. Cette convention doit conduire les parties à la signature de promesses de vente.

Acte Exécutoire

Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982

Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982

Envoyé le :

Affiché le : 15/12/2017

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT

L'objectif de cette négociation exclusive est de repositionner, en front de Lac, le programme d'infrastructure et hébergement touristiques prévu initialement sur l'îlot G1, en prenant en compte le futur développement du quartier de Beaulieu et notamment l'installation des parcs de loisirs.

Il est donc proposé de conclure une convention de négociations exclusives sur les îlots F2, F3, F4 comprenant les clauses suivantes :

Cocontractant : Société par actions simplifiée « La Provence Autrement ». 40 quai des entreprises, 84 660 Maubec

Durée : 24 mois

Désignation des biens :

ILOTS	Surface du terrain (estimée avant document d'arpentage)
F2	8 200 m ²
F3	7 465 m ²
F4	8 778 m ²
TOTAL	24 443 m²

Surface constructible affectée : 21 500 m²

A titre indicatif, rappel de la grille des prix de vente basés sur la Surface de Plancher selon la destination des biens :

<i>Prix unitaires Surface de Plancher m² H.T.</i>	Commerce	Hôtellerie Restauration	Services Activités tertiaires	Espaces polyvalents	Habitat	Habitat spécifique adapté
	250 €	250 €	200 €	100 €	280 €	180 €

Vu le Code civil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la Convention de négociations exclusives au profit de la Société LA PROVENCE AUTREMENT,

Vu le plan ci-annexé,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 4 Décembre 2017,

Le Conseil Communautaire, Monsieur Christian GROS, Président, entendu, et après en avoir délibéré à 39 voix pour et 4 abstentions (M. Gérard GERENT, M. Pascal BONNIN, M. Gwenaël CLAUDON et M. Robert IGOULEN) des membres présents et représentés :

VALIDE les termes de la convention de négociations exclusives au profit de la Société LA PROVENCE AUTREMENT,

AUTORISE Monsieur le Président ou en son absence les Vice-Présidents de la Communauté de Communes à signer la convention de négociations exclusives avec la Société LA PROVENCE AUTREMENT pour les îlots F2, F3 et F4 et tous documents y afférents.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme.



Le Président,

Acte Exécutoire
 Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982
 Loi N° 82.623 du 22 juillet 1982

Envoyé le :

Affiché le : 15/12/2017

Christian GROS

Président de la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat



VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles 2122-18 et 2122-21



CONVENTION DE NEGOCIATIONS EXCLUSIVES

Par la communauté de Communes LES SORGUES DU COMTAT

Au profit de la Société LA PROVENCE AUTREMENT

ENTRE

La Communauté de Communes dénommée LES SORGUES DU COMTAT, dont le siège est à MONTEUX (Vaucluse).

Créée en application de la loi d'orientation n° 92-125 du 6 février 1992, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Vaucluse en date du 24 octobre 2001, identifiée sous le numéro SIREN 248 400 293.

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Christian GROS.

Autorisé à signer la présente par une délibération de son Conseil communautaire n° en date du 11 décembre 2017

Ci-après dénommée LES SORGUES DU COMTAT.

ET

La Société dénommée LA PROVENCE AUTREMENT, Société par Actions Simplifiée au capital de 300.000,00 € ayant son siège social à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine) 88 Ter Avenue du général Leclerc identifiée sous le numéro SIREN 800 308 918 RCS NANTERRE.

Ci-après dénommée LPA représentée par

LIMINAIRE

La Communauté de Communes, dénommée « LES SORGUES DU COMTAT », a engagé la réalisation d'un projet important, consistant à terme en l'aménagement d'un EcoQuartier d'une centaine d'hectares sur le territoire de la Commune de Monteux. Ce projet d'urbanisme durable, intégré au Club National des EcoQuartiers depuis 2009, fondé sur les principes majeurs du développement durable, comporte un programme intégrant diversité et mixité fonctionnelle. Les travaux d'infrastructures publiques ont débuté en septembre 2010 et devront être entièrement réalisés par la Communauté de Communes dénommée LES SORGUES DU COMTAT avant la mise en œuvre du projet.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes dénommée LES SORGUES DU COMTAT a pris contact avec de nombreux opérateurs susceptibles d'être intéressés par la réalisation de cet EcoQuartier. Des négociations préliminaires ont notamment eu lieu entre la Communauté de Communes dénommée LES SORGUES DU COMTAT et la Société LPA.

Les parties entendent aujourd'hui entrer en négociation exclusive pour la réalisation d'un ou plusieurs projet(s) à vocation d'infrastructure et d'hébergement touristique, sur la partie du site

comprenant les îlots F2, F3, F4 tels qu'identifiés en Annexe 1, d'une surface d'environ 24 443 m², pouvant conduire à la signature de promesses de vente.

Cette négociation permettra notamment à la Communauté de Communes dénommée LES SORGUES DU COMTAT d'arrêter définitivement le programme des voiries et réseaux nécessaires au projet.

La présente a pour but de fixer le cadre de la négociation exclusive entre les parties.

OBJET DE LA NEGOCIATION

LES SORGUES DU COMTAT représentée par Monsieur Christian GROS, domicilié au siège de ladite Communauté, ont tout pouvoir pour négocier avec la seule Société LPA un compromis de vente sur la base d'un projet qui sera arrêté, sur proposition de LPA, dans le délai de 24 mois à compter de la signature de la présente.

Les parties mettront à profit la période de négociation aux fins de se concerter sur :

- Une programmation du projet, sur le plan conceptuel et financier ;
- La coordination du phasage et du programme du projet ici visé avec les autres parties du projet dit « Beaulieu », avec l'objectif que les différentes parties du projet Beaulieu soit complémentaires plutôt que concurrentielles, dans un esprit de cohérence et d'intégration du projet dans son ensemble.
- Les différentes structures porteuses du projet, en vue d'arrêter les conditions et modalités de la vente.

Cette négociation devra obligatoirement être cohérente avec la charte de l'EcoQuartier de Beaulieu, en intégrant les objectifs du développement durable.

LPA devra réaliser, dans le délai susvisé, une étude permettant de présenter le ou les projets qu'elle envisage de construire. En outre, cette étude de programmation précisera :

- Le nombre de phases et leur surface constructible ;
- La planification prévisionnelle de la commercialisation ;
- Un avant-projet architectural pour chaque phase.

TERRAINS OBJET DE LA NEGOCIATION

La négociation porte sur la signature à terme d'un compromis de vente sur les îlots et terrains suivants :

ILOTS	Surface du terrain (estimée avant document d'arpentage)
F2	8 200 m ²
F3	7 465 m ²
F4	8 778 m ²
TOTAL	24 443 m²

PROJET DE LA PROVENCE AUTREMENT

Le projet proposé par LPA devra obligatoirement prendre en compte :

1. Les principes du développement durable déclinés dans la charte de l'Ecoquartier, en particulier :
 - 1.1. Un projet référent en matière de développement durable
 - 1.2. La qualité urbanistique et architecturale
 - 1.3. La convivialité à travers la prise en compte de la vie dans le quartier.
2. L'environnement exceptionnel des terrains faisant l'objet des présentes, constituant le front urbain du lac de Monteux, nécessitant la conception d'un projet hautement qualitatif sur le plan architectural et environnemental.
3. L'obligation d'adhérer à la structure de gestion de l'EcoQuartier.

ENGAGEMENTS DES SORGUES DU COMTAT

LES SORGUES DU COMTAT s'engagent :

1. à négocier de manière exclusive avec LPA sur les parcelles objet de la présente ;
2. à fournir à LPA l'ensemble des données nécessaires à ses études ;
3. à définir avec LPA la meilleure stratégie en matière de réalisation des équipements propres au projet ;
4. à définir avec LPA la meilleure stratégie en matière de réalisation des équipements structurants

ENGAGEMENTS FINANCIERS

La fixation des montants financiers de cession de chaque tranche s'effectuera sur la base des critères suivants :

1. Finalisation des équipements d'infrastructures à réaliser par la Communauté de Communes en tant qu'aménageur de la ZAC
2. Définition du prix du terrain sur la base de la grille de prix mise en œuvre au sein de la ZAC de Beaulieu :

<i>Prix unitaires Surface de Plancher m² H.T.</i>	Commerce	Hôtellerie Restauration	Services Activités tertiaires	Espaces polyvalents	Habitat	Habitat spécifique adapté
	250 €	250 €	200 €	100 €	280 €	180 €



Si LPA réalise une étude conforme à ses engagements aux termes de la présente dans un délai de 24 mois, des promesses de vente seront rédigées entre les parties. Les promesses de vente seront signées sous condition suspensive de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises pour la réalisation du projet de LPA, sous condition suspensive d'un taux de commercialisation, ainsi que toute condition suspensive adéquate et proportionnée compte tenu de l'état d'avancement des études et du projet. Il est entendu que, si LPA ne respecte pas ses engagements, il n'entend pas réclamer à la Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat le remboursement des sommes qu'il aura engagées pour les études.

LPA pourra substituer toute Société dans laquelle il détiendra des parts significatives.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes LES SORGUES DU COMTAT s'engage à présenter ces promesses de vente à son assemblée délibérante pour se faire autoriser à les signer.

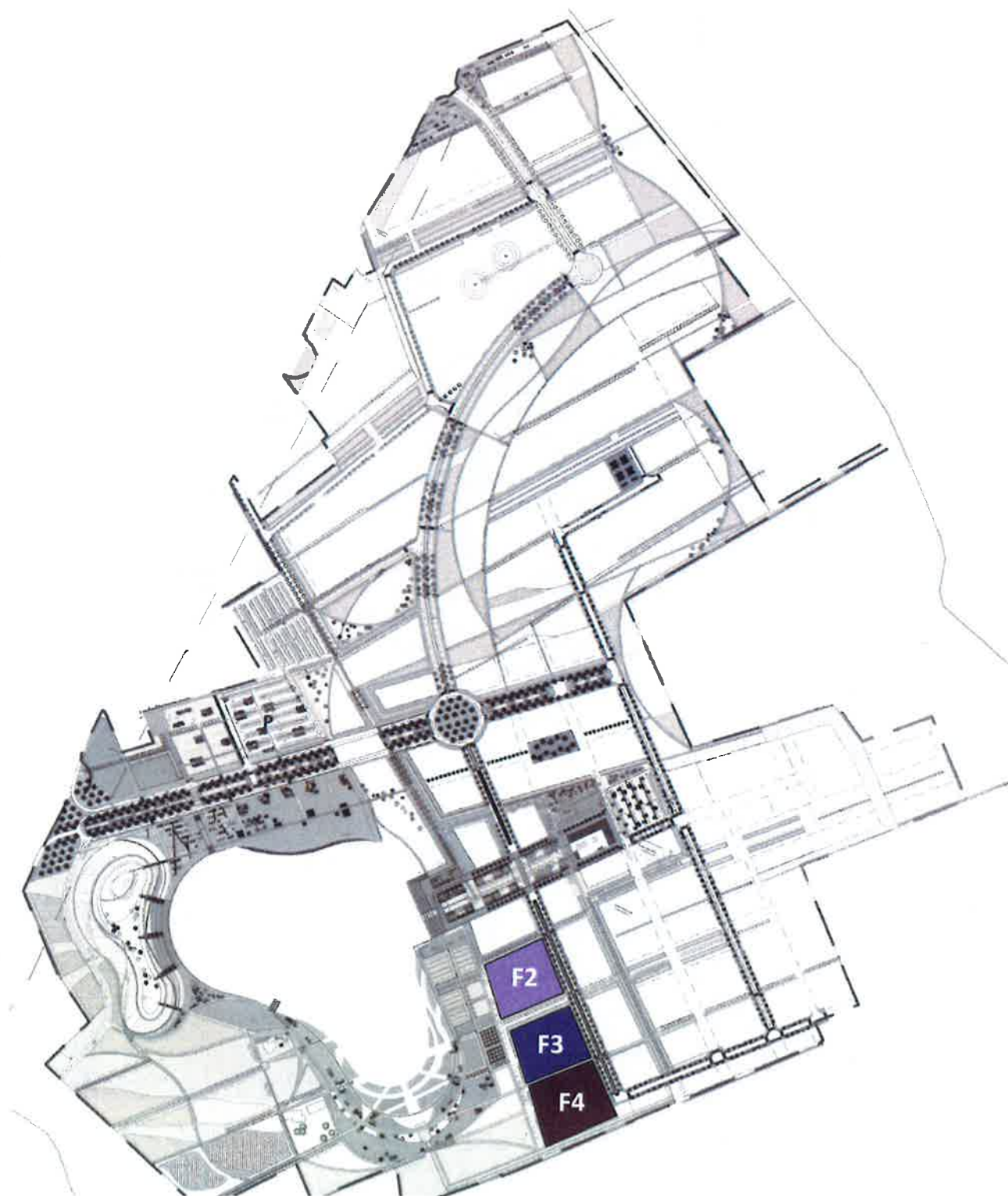
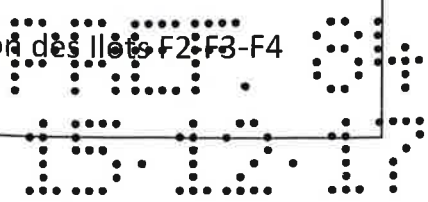
Fait à MONTEUX, le

POUR LES SORGUES DU COMTAT

POUR LPA

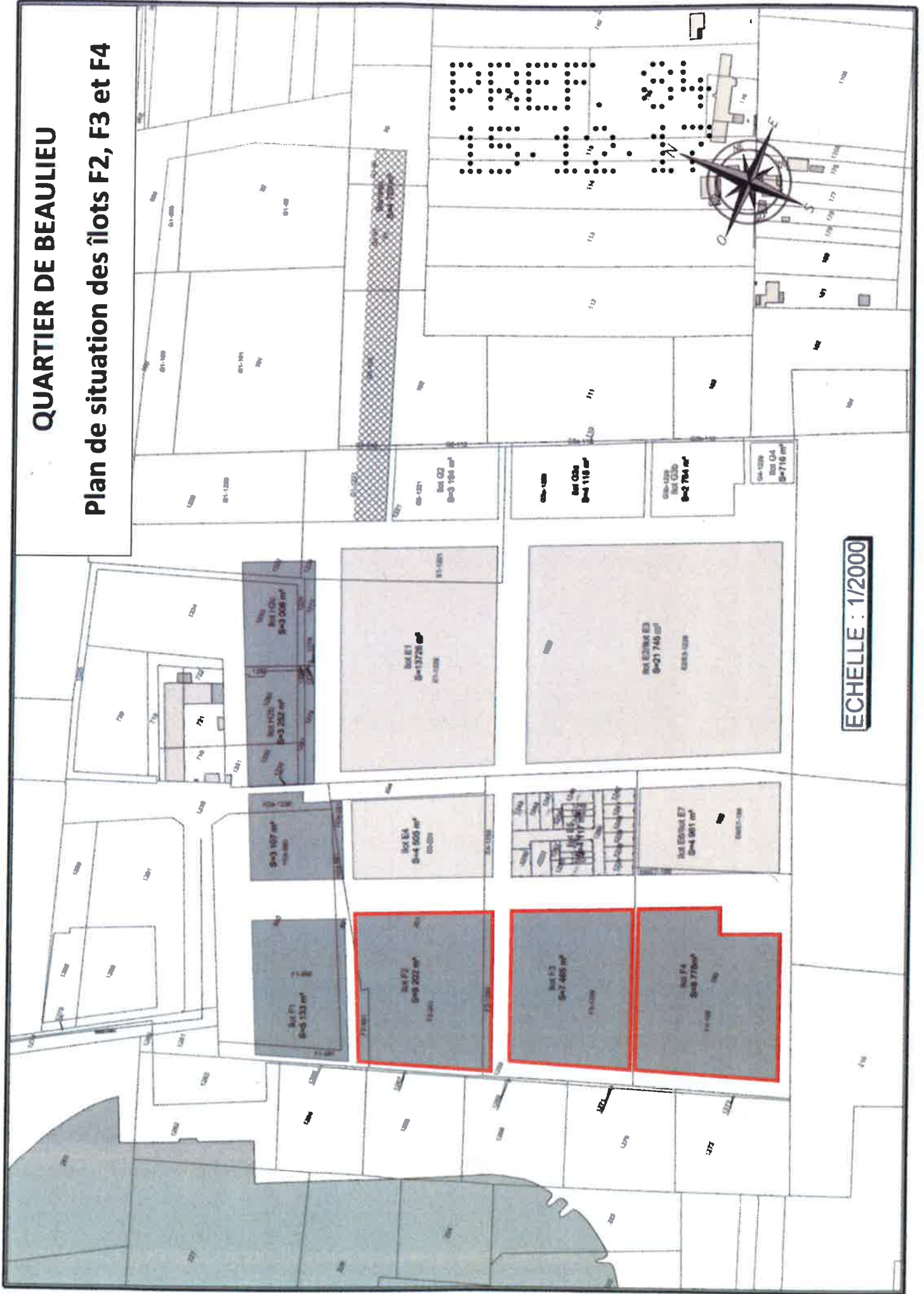
QUARTIER DE BEAULIEU

Plan de situation des îlots F2-F3-F4



QUARTIER DE BEAULIEU

Plan de situation des îlots F2, F3 et F4



ECHELLE : 1/2000