

Date d'envoi de la convocation : 23 janvier 2020

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 janvier 2020

L'an deux mille vingt, le 29 du mois de janvier à 20 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents : 22 M. le Maire, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Adrien DEBEVER, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Pascale MARZAT, M. Cyrille RENELEAU, Adjoints.

M. Patrick MORISSET, Mme Bénédicte LABBE, M. Alain BERTRAND, Mme Catherine DUBOURG, Mme Corinne FRITSCH, M. Steve LOZANO, M. Alexandre DANJEAN, Mme Amandine VIGNERON, Mme Michèle VIGNEAU, Mme Brigitte BILLA, M. Denis LAGOFUN, Mme Lydia LESCOMBE, M. Cyril CAMU, M. Jean-Yves MAS et M. Jean-Michel JESUPRET, Conseillers municipaux.

Absents et représentés : 5 M. Jérémy BOISSON qui a donné procuration à Mme Alexia BACQUEY
M. Hervé CAZENAVE qui a donné procuration à M. Sylvie LAVERGNE
Mme Anne ESCOLA qui a donné procuration à Mme Pascale MARZAT
M. Joris MONSEIGNE qui a donné procuration à M. Laurent PEYRONDET
Mme Tiphaine RAGUENEL qui a donné procuration à M. Jean-Yves MAS

Absent et non représenté : 0

M. Philippe WILHELM est élu secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20200204- DL29012020-04-DE Date de réception préfecture : 04/02/2020
--

N° DL29012020-04 : Conclusion d'un bail emphytéotique avec la Société Immobilière des Lacs de Lacanau-Océan (SILLO) portant sur un terrain à Lacanau-Océan.

Rapporteur : Monsieur le Maire

Des opérations foncières sont envisagées avec les exploitants des campings « Yelloh ! Village les Grands Pins » et « Airotel l'Océan » en vue d'étendre l'emprise de leurs terrains, comme exposé dans le rapport de présentation des opérations foncières avec ces deux campings annexé à la présente délibération.

Dans ce cadre, la commune a proposé à la Société Immobilière des Lacs de Lacanau-Océan (SILLO) de conclure avec elle un bail emphytéotique portant sur une portion de terrain contiguë au camping « Yelloh ! Village les Grands Pins ».

Le terrain objet du bail emphytéotique à conclure avec la société SILLO, de superficie de 37 700 m² est composé de la parcelle cadastrée section BT 132 de 1 457 m² et d'un terrain détaché de la parcelle cadastrée section BT n°133, pour une superficie de 36 243 m² après bornage, le document d'arpentage étant en cours d'enregistrement par le service du cadastre.

Le bail emphytéotique est consenti pour une durée de cinquante (50) années consécutives, prenant effet le 3 avril 2020 pour se terminer le 2 avril 2070.

A l'expiration de ce bail emphytéotique, celui-ci ne pourra se prolonger par tacite reconduction. Le preneur ne bénéficie d'aucun droit acquis à son renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un éventuel bail d'habitation.

Dans l'hypothèse où le preneur souhaiterait poursuivre les droits qu'il détient dudit bail emphytéotique, il devra en faire la demande préalable et expresse au moins deux ans par avance en notifiant sa volonté à la commune bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la commune bailleur sera libre d'accepter cette demande ou de la refuser sans motif.

Le bail emphytéotique est consenti moyennant une redevance annuelle déterminée comme suit :

Année	Montant hors taxes
1 ^{ère} année	Gracieux
2 ^{ème} année et 3 ^{ème} année incluses	35 000,00 € HT
4 ^{ème} année à 6 ^{ème} année incluses	45 000,00 € HT
A compter de la 7 ^{ème} année incluse	130 000,00 € HT
TOTAL	5 925 000,00 € HT
Redevance annuelle moyenne	118 500,00 € HT

La redevance ci-dessus fixée sera actualisée chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail emphytéotique dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Le montant de la redevance annuelle sera indexé à chaque date d'anniversaire de la prise d'effet du bail selon la formule suivante :

$R = R_0 \times L$

- R = redevance
- R₀ = redevance à la date de signature du bail
- L = valeur du dernier indice d'indexation de l'Indice du Coût de la Construction

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 3^{ème} trimestre de l'année 2019, soit 1746 points.

Dans un souci de respect de l'environnement, le bail stipule également que l'exploitant devra, à sa sortie, restituer les lieux en bon état, qu'il ne pourra pas demander à la commune d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées, que les fondations qui auront pu être nécessaires seront détruites et les excavations rebouchées à l'aide de matière présentant les mêmes qualités que celles du site en question.

Dans le même souci de respect de l'environnement, la commune a obtenu de l'exploitant qu'il s'engage à recycler ou faire recycler les matériaux de démolition.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine saisi d'une demande d'avis sur le montant de la redevance a indiqué par courrier du 13 janvier 2020 que cette demande s'inscrivait hors champ réglementaire de l'évaluation domaniale. En effet, sont considérées comme réglementaires les seules demandes d'évaluation concernant les biens de la commune, les prises à bail d'immeubles d'un montant égal ou supérieur à 180 000 €, les prises à bail d'immeubles d'un montant supérieur à 24 000 € et les cessions quel que soit leur montant.

Accusé de réception préfecture
N° 083-210302144-2020-04-
DL29012020-04-DE
Date de réception préfecture :
04/02/2020

En parallèle, la valeur locative annuelle de ce terrain a été évaluée à 95 000 € par Monsieur Emmanuel LAHAYE, expert foncier près la cour d'appel de Bordeaux.

Eu égard à ce qui précède, il est proposé de consentir à la société SILLO un bail emphytéotique dans les conditions ci-dessus exposées.

VU l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 22 janvier 2020,

VU le projet de bail emphytéotique, objet de la présente délibération, joint ainsi que le rapport de présentation des opérations foncières avec les deux campings précité à la convocation des conseillers municipaux adressée le 23 janvier 2020,

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau, entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, décide :

ARTICLE 1

APPROUVE la conclusion d'un bail emphytéotique avec la société SILLO portant sur un terrain de 37 700 m² composé de la parcelle cadastrée section BT n°132 de 1 457 m² et de partie de 36 243 m² de la parcelle cadastrée section BT n°133 pour une durée de cinquante années consécutives prenant effet le 3 avril 2020 pour se terminer le 2 avril 2070 moyennant une redevance totale de 5 925 000 € HT.

ARTICLE 2

WISE le courrier du 13 janvier 2020 du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 3

CHARGE le notaire de la Ville de la rédaction du bail emphytéotique et de ses avenants éventuels.

ARTICLE 4

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail emphytéotique, ses avenants éventuels et tous documents nécessaires et afférents à cette opération.

Délibération adoptée.

POUR : 20 M. Le Maire, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Adrien DEBEVER, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, M. Hervé CAZENAVE, Mme Pascale MARZAT, M. Cyrille RENELEAU, M. Patrick MORISSET, Mme Bénédicte LABBE, M. Alain BERTRAND, Mmes Catherine DUBOURG, Anne ESCOLA, Corinne FRITSCH, M. Steve LOZANO, M. Alexandre DANJEAN, M. Jérémy BOISSON, Mme Amandine VIGNERON, M. Joris MONSEIGNE et Mme Michèle VIGNEAU.

ABSTENTION : 7 Mme Brigitte BILLA, Mme Tiphaine RAGUENEL M. Denis LAGOFUN, Mme Lydia LESCOUBE, MM Cyril CAMU, Jean-Yves MAS et Jean-Michel JESUPRET.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.

Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20200204-
DL29012020-04-DE
Date de réception préfecture :
04/02/2020

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20200204-
DL29012020-04-DE
Date de réception préfecture :
04/02/2020