

*Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 7 décembre 2023*

---

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 décembre 2023

---

**L'an deux mille vingt-trois, le 13 du mois de décembre à 19 heures 00**

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

Présents : 19

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoints.

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, M. Patrick MORISSET, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP, Mme Michèle VIGNEAU, M. Jean-Yves MAS et M. Cyril CAMU, Conseillers municipaux.

Absents et  
représentés : 6

M. Philippe WILHELM, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Jacqueline HOFFMANN ;

M. Maxime PELLICER, qui a donné procuration à M. Cyrille RENELEAU ;

Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Prune MARZAT ;

M. René MAGNON, qui a donné procuration à M. Laurent PEYRONDET ;

Mme Lydia LESCOMBE, qui a donné procuration à M. Jean-Yves MAS.

Absents et  
non  
représentés : 2

Mme Hélène LEBLANC (non excusée) et Mme Hélène CROMBEZ (excusée).

*M. Cyrille RENELEAU est élu secrétaire de séance.*

## **N° DL13122023-04 : Bail emphytéotique avec la SAS COCO**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par acte en date du 14 décembre 2021, la commune de Lacanau s'est portée acquéreur auprès de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine des lots n° 209, 211, 237, 240 et 243 de l'immeuble en copropriété situé 6 et 8 allée Pierre Ortal, parcelles cadastrées section BI n° 447 et n°449 au prix de 184 807,25 €.

Par acte en date du 20 avril 2023, la commune de Lacanau s'est portée acquéreur auprès de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine des lots n° 245 et 246 de l'immeuble en copropriété situé 6 et 8 allée Pierre Ortal, parcelles cadastrées section BI n° 447 et n°449 au prix de 587 140,78 €.

Lors de ces acquisitions, la ville s'est engagée à demeurer propriétaire du bien jusqu'au recul définitif du trait de côte sur son front de mer. En effet, dans le cadre de cette problématique, il est important que la commune conserve la maîtrise foncière de ce bien tout en valorisant son patrimoine.

Dans ce contexte, la SAS COCO a présenté à la commune un projet de rénovation du bâtiment, englobant les lots acquis par la ville, inoccupés depuis 2014, suite à un incendie, par la création d'un bar / restaurant.

Aussi, un contrat de bail emphytéotique doit être conclu pour permettre la réalisation de ce projet.

La ville a sollicité l'avis d'un expert foncier qui a évalué le loyer maximum à 36 000 € par an pouvant être modulé et/ou négocié au regard des investissements réalisés par le preneur qui s'élèvent à 4 331 000,00 €.

Les conditions financières de ce bail seront les suivantes :

- Durée : 50 ans
- Loyer annuel :
  - 10 000 € sur les années 1 à 5,
  - 15 000 € sur les années 6 à 9,
  - 20 000 € sur les années 10 à 19,
  - 30 000 € sur les années 20 à 29,
  - 40 000 € sur les années 30 à 50.

Le loyer sera indexé sur la base de l'indice de référence des loyers commerciaux.

Une franchise de loyer est prévue pendant la période des travaux (maximum de 36 mois) et jusqu'à 3 mois après la date d'ouverture de l'établissement au public.

L'ensemble des frais résultant du contrat de bail sera à la charge de l'emphytéote.

**VU** les articles L451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime,

**VU** l'article L2121-29 du code général des collectivités territoriales,

**VU** le rapport d'expertise rendu par le cabinet d'experts fonciers BLB Associés en date du 31 août 2023,

Accusé de réception en préfecture  
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE  
Date de réception préfecture : 18/12/2023

**VU** le projet de bail emphytéotique, objet de la présente délibération,

**CONSIDERANT** que le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine ne peut réglementairement être saisi que des demandes d'évaluation concernant les acquisitions d'immeubles d'un montant égal ou supérieur à 180 000 €, **les prises à bail** d'un montant supérieur à 24 000 € et les cessions quel que soit leur montant, ce qui n'est pas le cas en l'espèce,

**CONSIDERANT** l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 6 décembre 2023,

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

#### **ARTICLE 1**

**APPROUVE** la conclusion d'un bail emphytéotique avec la SAS COCO, ou toute personne morale ou physique qui se substituerait et dont elle garderait le contrôle, portant sur les lots n° 209, 211, 237, 240, 243, 245 et 246 de l'immeuble en copropriété situé 6 et 8, allée Pierre Ortal, parcelles cadastrées section BI n° 447 et n°449 d'une superficie totale de 513,32 m<sup>2</sup> (pour les parties privatives) pour une durée de cinquante années consécutives moyennant un loyer annuel de :

- 10 000 € sur les années 1 à 5,
- 15 000 € sur les années 6 à 9,
- 20 000 € sur les années 10 à 19,
- 30 000 € sur les années 20 à 29,
- 40 000 € sur les années 30 à 50.

Le loyer sera indexé sur la base de l'indice de référence des loyers commerciaux.

Une franchise de loyer est prévue pendant la période des travaux (maximum de 36 mois) et jusqu'à 3 mois après la date d'ouverture de l'établissement au public.

L'ensemble des frais résultant du contrat de bail sera à la charge de l'emphytéote.

#### **ARTICLE 2**

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

#### **Délibération adoptée.**

**POUR : 24** M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Pascale MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, Mme Victoria FUSTER, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, Mme Anne ESCOLA, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, Mme Michèle VIGNEAU, M. Jean-Yves MAS et M. Cyril CAMU.

**CONTRE : 1** Mme Lydia LESCOMBE.

Accusé de réception en préfecture  
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE  
Date de réception préfecture : 18/12/2023

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  
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE  
Date de réception préfecture : 18/12/2023