

Extrait du Registre

Des Délibérations du Conseil Municipal

2017-12-17 - ECHANGE AVEC SOULTE DE TERRAINS ENTRE MONSIEUR JACQUES MICHEL ET LA VILLE DE GUJAN-MESTRAS

L'an deux mil dix-sept, le 15 décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni à la Salle Municipale de la Maison des Associations, sous la présidence de :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de Gujan-Mestras.

Nombre des conseillers municipaux en exercice : 33

Date de la convocation du Conseil Municipal : 8 décembre

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de Gujan-Mestras

Xavier PARIS, Élisabeth REZER-SANDILLON, Patrick MALVAËS, Évelyne DONZEAUD, David DELIGEY, Annie DUROUX, Ludovic DUCOURAU, André MOUSTIÉ, adjoints

Chantal DABÉ, André CASTANDET, Nicole NUGEYRE, François-Xavier RAHIER, Maryse LALANDE, Bruno DUMONTEIL, Bernard COLLINET, Sylvie BANSARD, Michèle BOURGOIN, Tony LOURENÇO, Maxime KHELOUFI, Michelle LOUSSOUARN, Claude RAULIN, Danièle DUBOURDIEU, Alain POLI, Jacques CHAUVET, Sylviane STOME, Jérémy DUPOUY, Joël LE FLECHER, Jean-Jacques GUIGNIER, Christiane SIRET, conseillers municipaux

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION

Monique POISSON donne procuration à Xavier PARIS

Mireille MAZURIER donne procuration à Ludovic DUCOURAU

Justine BONNEAUD donne procuration à Evelyne DONZEAUD

Tony LOURENÇO a été nommé secrétaire de séance

La réalisation du futur échangeur autoroutier de la Hume nécessite la maîtrise du foncier sur laquelle va être réalisée cette infrastructure. Comme il l'a été réalisé pour l'emprise située au Sud de l'A660, la Ville souhaite à présent disposer de l'assiette nécessaire à ce projet située au Nord, et plus particulièrement sur la parcelle cadastrée section DD n°19.

Pour ce faire, une négociation a été initiée avec Monsieur MICHEL, propriétaire dudit terrain. En outre, Monsieur MICHEL s'avère être également propriétaire d'une seconde parcelle (cadastrée section DD n°77) permettant la connexion de l'actuelle piste cyclable au nouveau rond-point en cours de réalisation à l'entrée du Bassin des Loisirs, Route des Lacs.

Il a donc été envisagé de procéder à des échanges de terrains.

Pour rappel, la ville possède une parcelle de 16 120 m² (DD n°20), qui jouxte celle détenue par Monsieur MICHEL située à l'angle de la Route des Lacs et de l'A660 (DD n°19).

La parcelle de la Ville a été estimée à **27 € le m²** par le service des Domaines dans son avis en date du 21 juillet 2017 n°2016-199V1977, en ce qui concerne sa partie aménageable, le reste de la parcelle étant grevé d'un Espace Boisé Classé (EBC).

La parcelle de Monsieur Michel, d'une contenance de 9 100 m², a quant à elle été estimée à une valeur globale de **75 000 €**.

Comme pour la ville, la parcelle est grevée pour partie d'un EBC, sur environ 7960 m², le reste, 1140 m², étant urbanisable. Par déduction et en appliquant la valeur de 27 euros le m² à la partie urbanisable, on peut en déduire une valeur de m² de **5,55 € le m²** pour l'EBC.

Le terrain de la Ville étant également grevé d'une certaine surface d'espaces boisés classés, il est possible d'affiner la valeur des échanges en identifiant les superficies urbanisables et non urbanisables du terrain communal. Ainsi, 9 420 m² sont urbanisables, et 6700 m² relèvent de l'Espace Boisé Classé non urbanisable.

Enfin, la piste cyclable nécessite l'acquisition de la parcelle DD77 d'une superficie de 278 m², cette fois en totalité en espace urbanisable.

L'échange pourrait donc se faire sur la base suivante :

- **27 € le m² urbanisable**
- **5,55 € le m² non urbanisable d'espace boisé classé**

Ainsi, il a été proposé et accepté par Monsieur MICHEL un échange du terrain communal DD n°20 contre la partie de la parcelle DD n°19 nécessaire à la réalisation du futur échangeur autoroutier et de son talus, ainsi que de l'emprise de la piste cyclable (parcelle DD n°77).

Ceci induit la répartition suivante :

- Pour le terrain de Monsieur MICHEL cadastré DD 19 d'une superficie de 9 100 m²
6531 m² à 5,55 € = **36 247 €**
909 m² à 27 euros = **24 543 €**
- Pour le terrain de la ville cadastré DD20 d'une superficie de 16 188 m²
6 700 m² à 5,55 € = **37 185 €**
9 420 m² à 27 € = **254 340 €**
- Pour la piste cyclable parcelle DD77 appartenant à Monsieur MICHEL
278 m² à 27 € = **7 506 €**

La valeur des biens échangé génère une soulte de **223 229 €** au bénéfice de la ville, qui vient équilibrer cet échange établi sur la base des valeurs ci-dessus fixées.

Je vous demande donc :

- d'approuver l'échange entre la Ville et Monsieur MICHEL portant sur la parcelle DD n°20, relevant de la propriété communale, et partie de la parcelle DD n°19 ainsi que la parcelle DD n°77, lesquelles appartiennent à Monsieur Jacques MICHEL, sur la base des valeurs au m² ci-dessus décrites, et moyennant le paiement d'une soulte par ce dernier au bénéfice de la Ville s'élevant à 223 229 € conformément aux modalités précitées.
- d'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document relatifs à cet échange.
- de confier à Maître LORIOD la rédaction de tout acte afférent à cet échange, tous frais inhérents à cet échange seront pris en charge par la ville.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ AVEC 32 VOIX POUR ET UNE VOIX CONTRE (Joël LE FLECHER)

Ainsi délibéré à Gujan-Mestras, les jour, mois et an que dessus, et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme au registre.



Marie-Hélène DES ESCAULX
Maire de Gujan-Mestras

Publication le 22 décembre 2017
GUJAN-MESTRAS le 22 décembre 2017