

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Dix Sept le Vingt-huit novembre à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jo. DANIEL, Maire.

Étaient également présents : F. Ballester, P. Cormier, M. Foidart, D. Guillaume, F. Téroute, F. Hervé, AM Goujon, J. Grévès, G. Thiery, A. Buzaré, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, L. Monnerie, D. Renouf, MF Guillemot, Z. Dano, MC. Couf, A. Boudios, R. Hénault, L. Detrez, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogneq, P. Le Dro, V. Robin Cornaud

Absents excusés :

Cécile Jourdain qui a donné procuration à Aline Boudios

Jean-Jacques Marteil « « à Jacques Grévès

Marie-Madeleine Prévost « « à Françoise Ballester

Caroline Pecchia « « à Pierrick Le Dro

Olivier Huguet

Sonia Caroff

Secrétaire : Marylise Foidart

Date de la convocation : 22 novembre 2017

Date de l'affichage : 22 novembre 2017

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 31

2017_135_ : GUIDEL-PLAGES – Restauration des milieux dunaires : Transfert de la galerie commerciale vers le cœur de station – Convention relative à l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise - Offre de concours à Lorient Agglomération

Rapporteur : G. Thiery

Afin de respecter la réglementation relative à la loi littoral, la commune de GUIDEL s'est engagée, à la demande du Préfet, dans le porter à connaissance du POS de 1997, à démolir la galerie commerciale actuellement implantée sur les dunes et à transférer les commerces dans la partie déjà urbanisée de GUIDEL Plages.

La restauration du massif dunaire de Guidel-plages par le déplacement de la galerie commerciale constitue l'un des projets retenus dans le cadre du Contrat de Pays 2006 - 2012. Ce projet comporte plusieurs opérations conduites par deux maîtres d'ouvrage :

- La commune de GUIDEL pour la requalification des espaces publics du Bas POULDU ;
- Lorient Agglomération pour la restauration du milieu dunaire par le déplacement de la galerie commerciale ;
- Avec l'intervention du Conservatoire du Littoral.

L'opération de transfert de la galerie commerciale se décline en plusieurs étapes :

- L'acquisition par Lorient Agglomération des terrains devant accueillir le projet immobilier mixte (commerces/logements) ;
- La vente de ces terrains à un promoteur immobilier et la construction du bâtiment par ce promoteur ;
- Le transfert des commerçants ;
- La déconstruction de l'actuelle galerie commerciale suivie de la renaturation de l'espace en milieu dunaire naturel.

Compte tenu de leur vétusté, la valeur vénale des locaux de l'actuelle galerie commerciale est faible. Leur maintien sur le domaine public maritime est incompatible avec la restauration du milieu dunaire et interdit leur développement. Sur le fondement de ce double constat, il est impératif de transférer la galerie commerciale vers le nouveau site.

Le dispositif financier repose sur les éléments suivants :

- Vente par le promoteur immobilier aux propriétaires des commerces transférés, de cellules commerciales dans le nouvel ensemble immobilier, à un prix inférieur au prix du marché ;
- Compensation du prix de vente consenti par le promoteur aux propriétaires des commerces transférés réalisée :
 - o d'une part, par Lorient Agglomération sous la forme d'un mécanisme de soulte imputée sur le prix de vente des terrains de l'ensemble immobilier mixte au promoteur ;
 - o d'autre part, par la commune de GUIDEL sous la forme d'une aide à l'immobilier d'entreprise allouée au promoteur.

Afin de permettre la restauration du milieu dunaire et réaliser l'ensemble immobilier mixte en vue du transfert de la galerie commerciale vers le cœur de station de GUIDEL Plages, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 19 mai 2011, Lorient Agglomération vend à la SARL IMMOCEAN les parcelles CS 2 (611 m²), CS 3 (716 m²), CS 195 (1 363 m²), et CS 203 (826 m²), soit une superficie totale de 3 653 m², au prix de 449 000 € HT. Ce prix résulte de la différence entre :

- D'une part, le coût d'acquisition (valeur vénale) des parcelles CS 2, 3, 195 et 203 par Lorient Agglomération ; soit 1 259 000 € HT ;
- D'autre part, le manque à gagner subi par la SARL IMMOCEAN dans la vente des 4 commerces transférés (810 m²) ; ces commerces bénéficiant pour leur réinstallation dans le nouveau complexe immobilier d'un prix préférentiel de 500 € HT/m² (le prix de vente résultant du marché immobilier étant de 1500 € HT) ; soit 1 259 000 € HT - (1000 € HT x 810 m²) = 449 000 € HT

Dans l'hypothèse où le nombre de m² de commerces transférés serait inférieur à 810 m², le prix de 449 000 € HT sera augmenté de 1 000 € HT en plus par m² non transféré.

Offre de concours à Lorient Agglomération

Il est proposé au conseil municipal de verser dans le cadre du transfert de la galerie commerciale vers le cœur de station de Guidel Plages, une offre de concours à Lorient Agglomération, d'un montant de 481 600 €.

Cette offre a pour objet la participation aux dépenses d'acquisition du foncier (valeur vénale) nécessaire à l'accueil du projet immobilier permettant le transfert des commerçants de l'actuelle galerie commerciale de Guidel et la restauration des milieux naturels dunaires .

Dans la mesure où Lorient Agglomération a introduit une clause de variabilité du prix de vente dans l'hypothèse où tout ou partie des commerçants ne serait pas transférée, la convention définissant les modalités de versement de l'offre de concours, stipule expressément que si Lorient Agglomération venait, du fait de ces dispositions, à percevoir un complément de prix, l'offre de concours versée par la commune de Guidel serait diminuée du montant correspondant au complément de prix perçu par Lorient Agglomération.

Convention relative à l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise.

Il est proposé au conseil municipal d'allouer à la SARL IMMOCEAN une aide à l'immobilier d'entreprise (article L.1511-3 du CGCT) d'un montant de 92 415 € pour la création de 1300 m² de surfaces commerciales, soit 1,6% du prix de revient des travaux. Elle a pour objet de contribuer à assurer l'équilibre et la faisabilité économique du projet immobilier pour permettre la démolition de l'actuelle galerie commerciale et la restauration des milieux naturels dunaires.

Cette aide sera versée à la SARL IMMOCEAN. Les obligations de chacune des parties, les sanctions en cas de non -respect de leurs engagements respectifs ainsi que les modalités de versement de l'aide sont précisées dans la convention à intervenir entre la commune de GUIDEL et la SARL IMMOCEAN.

Aménagement des abords

Au-delà de ces soutiens, la ville devra aménager les abords sur le Domaine Public Maritime. Les travaux sont estimés à 200 000 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage du 07 novembre 2017 ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 1511-3 et R 1511-4 ;

VU le Contrat de Pays du Pays de Lorient 2006/2012;

VU la délibération du Conseil communautaire du 11 décembre 2009 prenant acte dans le cadre de la restauration du milieu dunaire de la réalisation d'un projet immobilier mixte en vue du transfert de la galerie commerciale ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 mai 2011 déclarant le projet d'utilité publique ;

VU le projet de convention relative à l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise allouée par la commune de GUIDEL au promoteur ;

VU le projet de convention portant offre de concours de la commune de Guidel à Lorient Agglomération dans le cadre du déplacement de la galerie commerciale et de la restauration des milieux naturels dunaires ;

VU le bilan financier prévisionnel de novembre 2017 de l'opération ;

DÉCIDE de verser une offre de concours d'un montant de 481 600 € à Lorient Agglomération en vue de permettre la restauration des milieux naturels dunaires par le déplacement de la galerie commerciale et conformément aux modalités définies dans la convention annexée ;

DÉCIDE d'attribuer une aide à l'immobilier d'entreprise à la SARL IMMOCEAN dans les conditions rappelées ci-dessus et définies dans la convention annexée ;

MANDATE Monsieur le Maire ou son représentant pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération notamment pour signer les conventions précitées.

Adopté par 29 voix pour et 2 abstentions (P. Le Dro qui a procuration pour C. Pecchia)

POUR EXTRAIT CONFORME,
GUIDEL, le 30 Novembre 2017
Le Maire,
Joël DANIEL

