

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 NOVEMBRE 2024



LISTRAC-MÉDOC

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six novembre à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal, légalement convoqués en séance ordinaire se sont réunis dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de monsieur MOREL Pascal, en l'absence de madame le Maire.

Ouverture de la séance : 19 heures

Présents : 14

Pascal MOREL, Sandra LE GRAND, Mickael WILLIOT, Marie-Line BROHAN, Jean-Luc CHAZEAU, Aline DARVES, ARDOUIN Aurore, GUINANT Valérie, LACOTTE Bernard, LACOUME Bernard, LEMOUNEAU André, LESCARRET Amandine, NACIMIENTO Loïc, REYSSIE Gaëlle,

Pouvoirs : 5

Aurélie TEIXEIRA donne pouvoir à Marie-Line BROHAN
Hervé ICART donne pouvoir à Jean-Luc CHAZEAU
Bruno BAUDOUX donne pouvoir à Bernard LACOUME
Christophe LOUBANEY donne pouvoir à Mickaël WILLIOT
Lucie FAYOLLE-LUSSAC donne procuration à Sandra LE GRAND

Absents excusés : 2

Madame MENGÜE Danielle et Monsieur Jérôme AGUILAR

Est nommée aux fonctions de **secrétaire de séance** : Sandra LEGRAND

00000000

Adoption à l'unanimité des membres présents, du Procès-Verbal de la séance du conseil Municipal de Listrac-Médoc du 21 octobre 2024.

00000000

DOMAINE ET PATRIMOINE

DOMAINE ET PATRIMOINE 2024-48 DOMAINE DE PEYSOUP – SIGNATURE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC ET LA SARL EH!CO

Rapporteur : Monsieur MOREL Pascal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 1311-2,
Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 451-1,
Vu l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2122-1-1 et L 2122-1-4 et suivants
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/06/2018, révisé le 30/06/2022, modification simplifiée le 11/05/2023,
Vu les délibérations numéros 2019_32 datant du 12 juillet 2019, DEL 2020_22 datant du 27 février 2020 et DEL 2021_21 datant du 27 mars 2024,
Vu la promesse de bail emphytéotique administratif entre la Commune de Listrac-Médoc et la SARL EH!CO signé le 22 décembre 2021,
Vu l'avenant à la promesse de bail emphytéotique administratif signé le 28 février 2024,
Vu le permis d'aménager numéro PA 033 248 22 S0004 accordé le 18 novembre 2022 à la SARL EH!CO pour la création d'un projet écolieu Touristique, reçu par la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le 29 novembre 2022,

Considérant la volonté de la commune de Listrac-Médoc de soutenir un projet d'initiative privée permettant d'assurer localement un projet d'écolieu Touristique afin de dynamiser le territoire et expérimenter un projet écologique ;

Considérant que le Domaine de Peysoup (parcelle VA 50), propriété de la Commune de Listrac-Médoc, permet l'exploitation de cette activité tout en garantissant la conservation du patrimoine concerné ;

Considérant que le projet de la SARL EH !CO prévoit la création d'un projet d'écolieu Touristique sur le Domaine de Peysoup ;

Considérant qu'il convient d'encadrer l'utilisation de la parcelle appartenant à la Commune pour le projet de la SARL EH !CO et les engagements de chaque partie par un acte juridique.

Par délibération du 12 juillet 2019, portant le numéro 2019_32, le conseil municipal de Listrac-Médoc a prononcé son accord pour acquérir la parcelle cadastrée section VA numéro 16 située au lieu-dit Peysoup dans l'optique de pouvoir y développer un site multimodal de production alimentaire locale, d'accueil à la ferme et de sensibilisation pédagogique.

Cette parcelle a été divisée en deux, à savoir VA 50 d'une contenance de 2ha71a91ca et VA 51 d'une contenance de 10he83a85ca, suivant le document d'arpentage numéro 1112L établi par la société ABACGEOAQUITAINE le 3 janvier 2022.

Par délibération du 27 février 2020, numéro DEL 2020_22, le conseil municipal a approuvé le projet présenté par la SARL « EH !CO » qui consiste à développer sur les parcelles un éco tourisme responsable par le biais d'un gîte et la création d'un parcours pédagogique piloté par la Commune de Listrac-Médoc.

Par cette même promesse, il a été approuvé la signature d'un document juridique définissant ainsi les conditions de l'accord et qui permettra d'engager la procédure de réalisation du projet.

Par la délibération du 27 mars 2021, numéro DEL 2021_21, le conseil a exprimé le souhait de mettre à disposition la parcelle VA 16 d'une contenance de 135 543m² à une entité de type SARL, Association ... Le conseil a validé le projet d'éco habitats innovants, de type « tiny house » au sens de l'article R 111-51 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'un centre de ressources et d'animations en matière de développement durable. Cette délibération autorise également le Maire de la Commune a signé une convention avec l'entité retenue.

Une promesse de bail emphytéotique administratif a été signé le 22 décembre 2021 entre la Commune de Listrac-Médoc et la SARL « EH!CO », immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 853 532 257, dont le siège social est situé au 45 rue Gouffrand 33000 BORDEAUX.

Il a dès lors été convenu des modalités suivantes dans le cadre de la promesse de bail emphytéotique administratif :

- **Objet du bail :** Terrain voué à la création d'un lieu d'expérimentation écologique et sociale. Le « Domaine de Peysoup » sera affecté à un usage d'éco-lieu.
- **Désignation du terrain et des biens mis à disposition :** parcelle VA 16 pour 2.7191 hectares (il s'agit de la nouvelle parcelle cadastrée section VA numéro 50), à l'exception du Moulin.
- **Durée du bail :** trente ans (30 ans).
- **Loyer annuel :** 25.000,00€. La perception des loyers seront dus à compter de la quatorzième année d'anniversaire du bail compte tenu des investissements amortis par le Preneur sur le foncier du BAILLEUR pendant les treize premières années. Dans le cas où le coût des travaux de rénovation excéderait 330 000 euros, jusqu'à deux années d'exonération de loyer supplémentaires pourront être octroyées en compensation du surcoûts engagés. L'exonération totale des années en loyer ne pourra excéder 15 années. Le paiement des loyers aura lieu le 15 juin et 15 octobre de chaque année.
- **Conditions particulières :**
 - Certaines activités relatives à la sensibilisation aux problématiques environnementales ou sociales pourront être confiées à l'association « L'asso EH !CO ».
 - Le Preneur s'engage à maintenir l'affectation des biens désignés à une activité d'éco-tourisme, de respecter l'esthétisme et le caractère naturel des lieux, de permettre au Bailleur, de jouir des lieux 3 semaines et 3 week-ends par an (en dehors des mois de juillet et août).
 - **Le Bailleur s'engage à :**
 - Réhabiliter le Moulin du Peysoup après étude préalable et de l'exploiter,
 - Réaliser les travaux nécessaires à la réfection de la toiture de la bâtisse de meunier,
 - Mettre en place une piste d'accès carrossable et une citerne souple contre l'incendie ou bâches en secteur périurbain,
 - Mettre en place un parking à l'Est du site donné qui restera à disposition du Bailleur et du Preneur,
 - Souscrire aux assurances nécessaires,
 - Réaliser les travaux de raccordement de la parcelle d'exploitation aux réseaux d'eau, électricité et internet.
 - **Le Preneur s'engage à prendre en charge :**
 - La rénovation écologique de l'ancienne bâtisse du Meunier qui regroupera l'accueil des visiteurs, le bar-restaurant et le lieu de formation des ateliers, ainsi qu'une zone d'habitation des employés de la société EH !CO et un petit marché de producteurs accessibles à tous,
 - L'acquisition et la mise en place des habitats écologiques,
 - La réalisation d'une clôture autour des habitats, de la zone de camping et de la voie de circulation longeant le terrain,
 - La mise en sécurité de la parcelle et de l'ensemble des installations.
- **Conditions suspensives :**
 - La purge des recours des tiers et du retrait administratif de la délibération exécutoire autorisant le Maire à signer le bail,

- L'obtention par le Preneur et le Bailleur de l'ensemble des autorisations d'urbanisme requises pour la réalisation du projet, purgées des recours des tiers, du retrait administratif et du déferé préfectoral,
- L'obtention par le Preneur de l'ensemble des autorisations administratives requises pour l'exploitation du lieu d'accueil,
- L'obtention par le Preneur de l'ensemble des servitudes et droit d'accès au site pour la durée du bail,
- L'obtention par le Preneur d'un financement bancaire d'un montant de 150 000 euros sur une durée minimale de 7 ans,
- Réalisation par le Bailleur des travaux ou installation à sa charge,
- Obtention par le Bailleur de la modification simplifiée du PLU et de l'autorisation de défrichement,
- Engagement par le Bailleur sur l'absence de servitudes d'urbanisme.

Il est précisé que les frais afférents à la signature de l'acte seront à la charge 50% du Bailleur et 50% de Preneur, acte rédigé par Maître BENASSAYA-JOLIS, Notaire à PAUILLAC (33250), 15 Quai Jean Fleuret. Par ailleurs, en fin de bail, les constructions et aménagements réalisés par le preneur deviendront la propriété de la Commune de Listrac-Médoc à l'exception des aménagements mobiles (tiny house, chalets ...).

Un avenant à la promesse de Bail Emphytéotique administratif portant sur le domaine de Peysoup a été signé entre les parties le 28 février 2024. Cet avenant modifie la promesse de bail signée le 22 décembre 2021.

Ci-après, se trouve la liste des modifications apportées au bail, à savoir :

- Réduction des temps annuels de réservation du lieu par le Bailleur (article 2 et 4.1 de la promesse). Il a été convenu que la réservation ponctuelle du site donnée au Bailleur ne se ferait que sur 3 semaines par an.
- Modification du timing de réfection du moulin (article 4.1 de la promesse). Il a été ajouté que la réhabilitation du Moulin de Peysoup pourra être réalisée après la validation du bail, et ne représente donc pas une clause suspensive. La date de réalisation des travaux de rénovation du Moulin devra être définie par accord des deux parties.
- Ajout d'autorisations d'utilisation du lieu au profit du Preneur, avant la purge des clauses suspensives. Ces autorisations concernent le droit pour le preneur de réaliser des travaux paysagers divers (plantation de végétaux, entretien des forêts, défrichement ...), travaux de maraîchage, installations provisoires et démontables en vue de la réalisation d'animations
- Il a été convenu d'un changement de la répartition des travaux entre le bailleur et le preneur. En effet, le bailleur aura à sa charge les travaux de gros œuvre (démolition, préparation des supports, dalles et réseaux, fondations, enduit et pierre). Le Bailleur n'a donc plus à sa charge la réfection de la toiture, mais prend en charge l'entièreté du gros œuvre. Ces travaux n'incluent pas les menuiseries, ainsi que les parties chauffage, ventilation, plomberie, sanitaire et électricité. La partie rénovation de la toiture est à la charge du Preneur.
- L'obtention du financement bancaire par le preneur a également été modifié. Le montant du financement bancaire sera de 350 000 euros sur une durée de financement de 15 ans minimum.
- Il est précisé que la date de réalisation des conditions suspensives a été modifiée par celle du 1^{er} septembre 2025.
- Enfin, il a été prévu dans l'avenant l'allongement de la période de gratuité des loyers. En effet, les parties sont convenus que, les loyers seront dus à compter de la vingt-et-unième année d'anniversaire du bail.

Monsieur LEMOUNEAU demande si l'on peut passer sur une durée progressive pour la promesse de bail de 15 à 20 ans ? Monsieur MOREL lui indique la difficulté de revenir sur quelque chose de déjà défini dans l'avenant du mois de février car cela mettrait en péril la partie financière du projet, et l'association EH'CO a besoin de cette délibération pour valider leur emprunt.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, **DECIDE** :

- **D'approuver** la promesse du bail emphytéotique et l'avenant à celui-ci,
- **D'approuver** le bail emphytéotique à venir,
- **D'autoriser** Madame le Maire ou son remplaçant, à signer ce bail ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution des présentes,
- **De charger** Madame le Maire ou son remplaçant, d'effectuer toutes les démarches administratives nécessaires,
- **De dire** que le notaire représentant la Commune sera Maître BENASSAYA-JOLIS, Notaire à PAUILLAC (33250), 15 Quai Jean Fleuret,
- **D'imputer** les frais engagés pour cette procédure au budget commune.

<u>ADOPTÉ</u>				
Votants : 19	Abstentions : 0	Exprimés : 19	Pour : 19	Contre : 0

000000000

L'ordre du jour étant clos, la séance est levée à 20 h 00.

L'ensemble des questions et des points d'information ayant été abordé la réunion est définitivement terminée.

Le 28 novembre 2024

Pour le Maire,
 Adjoint délégué
 Pascal MOREL



Le secrétaire de séance,

Sandra LEGRAND

Lien de connexion Facebook :

<https://www.facebook.com/share/v/1DTKtAb1qy/?mibextid=WC7FNe>