

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
MEDOC ATLANTIQUE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Siège :

9 Rue du Maréchal d'Ornano  
33780 SOULAC SUR MER

☎ 05.56.73.29.26



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS**

**SEANCE ORDINAIRE DU JEUDI 17 OCTOBRE 2019  
D17102019/126**

**PRESIDENT :** Xavier PINTAT

**ETAIENT PRESENTS :**  
**Membres titulaires :** Patrick MEIFFREN, Serge LAPORTE, Jean-Marc SIGNORET, Laurent PEYRONDET, Véronique CHAMBAUD, Jean Pierre DUBERNET, Franck LAPORTE, Jean-Louis BRETON, Pierre BOURNEL, Jean Luc PIQUEMAL, Dominique FÉVRIER, Alain BOUCHON, Pascal ABIVEN, Isabelle LAPALU, Hervé CAZENAVE, Pascale MARZAT, Sylvie LAVERGNE, Jean-Jacques LAOUE, Bernard BESSAC, Marie-Hélène GIRAL, Evelynne MOULIN, Bernard LOMBRAIL, Marie-Dominique DUBOURG, Anne WISNIEWSKI, Tony TRIJOLET, Marie-Dominique SAINT-MARTIN, Alfred AUGEREAU

**ETAIENT REPRESENTES :** Jean Bernard DUFOURD (pouvoir à Jean-Jacques LAOUE)  
Jacques BIDLUN (pouvoir à Alfred AUGEREAU)  
Marie LASSERRE (pouvoir à Jean-Marc SIGNORET)  
Barbara FRANCOIS (pouvoir à Pascal ABIVEN)  
Gilles CHAVEROUX (pouvoir à Jean-Pierre DUBERNET)

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :** Gilles COUTREAU, Pierre JACOB, David LAFOSSE, Jérémy BOISSON

**Membres suppléants remplaçants un membre titulaire**

**Membres suppléants :** Geneviève CHAUSSIER, Dominique JOANNON

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Isabelle LAPALU

**Objet :** **GEMAPI : PROTOCOLE D'ACCORD AVEC L'ETAT RELATIF AU REGLEMENT DE LA SITUATION DE LA COPROPRIETE LE SIGNAL**

**Rapporteur :** **Xavier PINTAT, Président**

**Vote :** **UNANIMITE**

La copropriété de l'Immeuble Le Signal est composée de deux immeubles sis 2, Boulevard du Front de Mer à Soulac-sur-Mer, construits en 1967 et totalisant 78 appartements du T1 au T3. Elle a fait l'objet, le 24 janvier 2014, d'un arrêté municipal portant ordre d'évacuation et interdiction d'occupation, justifié par un risque grave et imminent en raison d'un très important recul du trait de côte constaté à la suite d'une succession de tempêtes et menaçant la sécurité des immeubles.

Le Conseil constitutionnel, par décision rendue le 6 avril 2018, faisant suite à une question prioritaire de constitutionnalité, a confirmé la conformité à la Constitution de l'article L561-1 du code de l'environnement, permettant à l'État de déclarer d'utilité publique l'expropriation des habitations exposées à certains risques naturels limitativement énumérés, pour protéger la vie des personnes habitant dans ces logements, tout en leur assurant une indemnisation équitable, mais en excluant l'érosion côtière de ces risques.

Par conséquent, ainsi que le Conseil d'État l'a indiqué dans sa décision du 16 août 2018, l'érosion côtière, cause de l'arrêté municipal du 24 janvier 2014, ne peut pas justifier une expropriation par l'État de la copropriété Le Signal au titre de l'article L561-1 du code de l'environnement.

Dans ces conditions, la Communauté de Communes Médoc Atlantique, compétente en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI – item 5 « défense contre les inondations et contre la mer ») et dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie locale de gestion du trait de côte, dispose quant à elle, des compétences et d'un motif légitime lui permettant de fonder en droit une expropriation pour cause d'utilité publique des copropriétaires au titre de l'article L1 du code de l'expropriation, ou une acquisition amiable précédée d'un protocole transactionnel comportant une indemnisation des copropriétaires pour la perte de jouissance de leur bien depuis janvier 2014, alors même que la valeur vénale actuelle du bien est quasi-nulle.

Par ailleurs, la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 a inclus, dans l'enveloppe du programme 181 « prévention des risques », un montant de sept millions d'euros destiné à l'indemnisation des propriétaires de biens immobiliers rendus inhabitables par l'érosion côtière.

Compte tenu de ce qui précède, la Communauté de Communes accepte, au regard de l'utilité qui s'attache à cette opération, d'apporter son concours à l'Etat.

La mise en œuvre de ce processus d'indemnisation, faisant intervenir la Communauté de Communes en qualité d'opérateur technique, suppose la conclusion d'un protocole à intervenir avec les services de l'Etat, signé par le représentant de l'Etat, la Communauté de Communes et la commune de Soulac sur Mer.

Ce protocole tend à régler les missions de chaque signataire et la procédure de validation financière entre les services centraux ou déconcentrés de l'Etat et la Communauté de Communes Médoc Atlantique.

D'un côté, l'Etat s'engage à déterminer une grille d'indemnisation des copropriétaires tenant compte de la nature de leur bien et fondée sur le « rapport d'estimation de la valeur vénale actuelle » de l'ensemble immobilier Le Signal, rédigé à leur demande par Messieurs Michel Clos et Thierry Letourneau, experts fonciers près la Cour d'Appel, le 17 juillet 2012.

De l'autre, la Communauté de Communes s'engage à proposer, à chacun des copropriétaires, un protocole transactionnel comportant l'offre d'indemnisation conforme à la grille précitée en fonction de la nature de son bien, et deux contreparties à cette indemnisation :

- D'une part, l'engagement à mettre fin aux recours en cours et à renoncer à tout nouveau recours relatifs à cette indemnisation, à la vente et à la démolition de l'ensemble immobilier composant la copropriété Le Signal, contre l'Etat, la Communauté de Communes et la commune,
- D'autre part, l'engagement à céder son bien à la Communauté de Communes pour l'euro symbolique.

L'Etat accompagnera la Communauté de Communes dans toutes les démarches liées à cette indemnisation. Il participera à la rédaction des protocoles transactionnels. Il participera aux réunions organisées avec les copropriétaires, notamment pour mettre en évidence le caractère exceptionnel et définitif de cette indemnisation, qui ne pourra donner lieu à aucune répétition ou complément.

Au niveau du budget de l'Etat, cette enveloppe indemnitaire de sept millions d'euros réservée en loi de finances, aux fins exclusives de financement de l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble Le Signal sera gérée en autorisation de programme et crédits de paiement. Les crédits de paiement seraient versés à la Communauté de Communes, au fur et à mesure des signatures des protocoles transactionnels par les copropriétaires, et après validation par les services de l'Etat et de la DGFIP.

Dans le cas d'un refus par certains copropriétaires du protocole proposé, la Communauté de Communes engagerait une action d'expropriation pour cause d'utilité publique au titre de l'article L1 du code de l'expropriation, fondée sur la nécessité de se rendre propriétaire de l'ensemble de la copropriété en vue de la déconstruire et de procéder à une action d'aménagement de cet espace en application de sa stratégie locale de gestion du trait de côte. L'Etat s'engage à apporter son concours actif, compte tenu de ses compétences en la matière, à ces éventuelles procédures d'expropriation.

Dès lors que la Communauté de Communes sera rendue propriétaire de l'ensemble immobilier Le Signal, elle procédera à sa démolition et à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement de cet espace dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie locale de gestion du trait de côte.

Un comité de pilotage Etat / l'établissement public, sera mis en place dès la signature du protocole, sous la coprésidence de Madame la préfète de Gironde et de Monsieur le Président de la Communauté de communes Médoc Atlantique, chargé d'en définir la mise en œuvre opérationnelle et d'en assurer le suivi.

Au regard de ce qui précède, il est proposé au conseil communautaire, d'autoriser le Président ou son représentant, à signer :

- le protocole à intervenir avec la Commune de Soulac sur Mer et l'Etat, et tout acte y afférent, y compris les protocoles transactionnels,
- et les actes de cession à l'euro symbolique à intervenir avec chaque copropriétaire de l'Immeuble Le Signal.

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- APRÈS en avoir pris connaissance,
- VU l'avis favorable du bureau communautaire du 10/10/2019, pour l'inscription de cette question à l'ordre du jour,
- OUI l'exposé du rapporteur,

#### DÉCIDE :

- d'autoriser le Président ou son représentant, à signer :
  - le protocole à intervenir avec la Commune de Soulac sur Mer et l'Etat, et tout acte y afférent, y compris les protocoles transactionnels,
  - et les actes de cession à l'euro symbolique à intervenir avec chaque copropriétaire de l'Immeuble Le Signal.

Nombre de membres en exercice : 37  
Nombre de membres présents : 28  
Nombre de suffrages exprimés : 33  
Vote : Pour : 33 Contre : 0 Abstention : 0

FAIT ET DELIBERE LES JOURS MOIS ET AN QUE DESSUS  
ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS  
COPIE CERTIFIEE CONFORME  
FAIT À SOULAC SUR MER, le 17 OCTOBRE 2019



LE PRESIDENT,

Xavier **PINTAT**  
Maire de Soulac-sur-Mer  
Sénateur Honoraire de la Gironde