

## SÉANCE DU 31 MAI 2023

Mis en ligne sur le site internet de la ville de Libourne le 06.06.2023

23-05-092

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 24 mai 2023**

L'an deux mille vingt trois, le trente et un mai à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Edwige NOMDEDEU, Conseillère municipale, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

### Absents :

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Christophe GIGOT, Emmanuelle MERIT

### Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-François LE STRAT pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Bénédicte GUICHON pouvoir à Sandy CHAUVEAU

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

## URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

### ACQUISITION D'UNE PARCELLE AU 67 AVENUE CHARLES DE GAULLE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et notamment son article 2 fixant le seuil réglementaire de consultation pour avis des services de l'Etat en matière d'acquisition amiable à 180 000 €,

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de Libourne,

Vu la promesse de cession en date du 15 mars 2023 de la SARL Le Trident représentée par son gérant monsieur Marc Antognoli,

Considérant que la parcelle BT 35p est située dans l'emprise de l'OAP Peyronneau au Plan local d'urbanisme,

Considérant l'opération de renouvellement urbain du quartier Peyronneau-Peyregourde,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle doit permettre d'améliorer l'accès au S<sup>2</sup>LO  
Peyronneau-Peyregourde et la création d'une piste cyclable,

Considérant la nécessité pour la Ville de Libourne de se rendre propriétaire de cette parcelle afin de réaliser le programme d'équipements publics prévu,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 16 mai 2023 ,

Vu l'avis de la commission des finances en date du 22 mai 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (31 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve à un prix de 307 €/m<sup>2</sup> l'acquisition de la parcelle BT35p pour une superficie d'environ 410 m<sup>2</sup> (sous réserve du document d'arpentage)
- approuve la prise en charge des frais inhérents à cette acquisition par la Ville de Libourne
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique et tout acte nécessaire à cette acquisition

*Imputation budgétaire 908*

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 05.06.23  
et de la publication, le 06.06.23  
Fait à Libourne

Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Ville de Libourne

# LE TRIDENT

Siret n° 428 201 180 00026

*Société à Responsabilité Limitée au Capital de 38.112.25 Euros*

**Mairie de Libourne**

42 Place Albert Surchamp

33500 LIBOURNE

Vincennes, le 15 mars 2023

**Objet : Rétrocession à la mairie de Libourne  
En partie (410 m<sup>2</sup>) Parcelle BT 35**

*A l'attention de Marina Destand,*

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier du 10 mars 2023 et vous prions de trouver ci-joint notre promesse de cession d'une partie de la parcelle BT N°35 située, 67 avenue du Général de Gaulle à Libourne.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos meilleures salutations.

Marc ANTOGNOLI

**Pièce jointe :**

*Promesse de cession*

**Siège social**

22 Avenue du Général de Gaulle

94300 VINCENNES - Téléphone : 01.48.08.81.47

# LE TRIDENT

Siret n° 428 201 180 00026

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 38.112.25 Euros

## PROMESSE DE CESSION

*Je soussigné Marc ANTOGNOLI, gérant de la SARL LE TRIDENT, dont le siège social est domicilié à Vincennes (94300), 22 avenue du Général de Gaulle, immatriculé au RCS de Créteil n° 428 201 180.*

*M'engage à céder à la commune de Libourne, une partie de la parcelle BT N°35 située, 67 avenue du Général de Gaulle à Libourne, pour une superficie de 410 m<sup>2</sup> environ sous réserve du document d'arpentage au prix de 307 €/m<sup>2</sup>.*

*J'ai bien noté que les frais d'acte inhérents à cette cession (frais de notaire) seront à la charge de la commune de Libourne.*

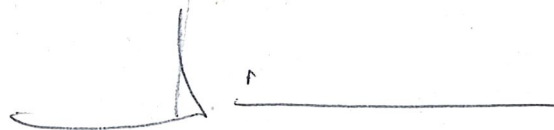
*Je m'engage en outre à passer acte public de cette vente à la première demande de Monsieur le Maire de Libourne.*

*Mon notaire est Maître Anne France COLNAT, notaire Associée, dont les coordonnées sont :*

- 3, impasse Serge Gainsbourg à Hettange Grande (57330)
- Adresse électronique : [anne.colnat@invictus-notaire.fr](mailto:anne.colnat@invictus-notaire.fr)
- Téléphone : 07 85 11 94 10

*Fait à Vincennes le 15 mars 2023*

*Le Gérant Marc ANTOGNOLI*

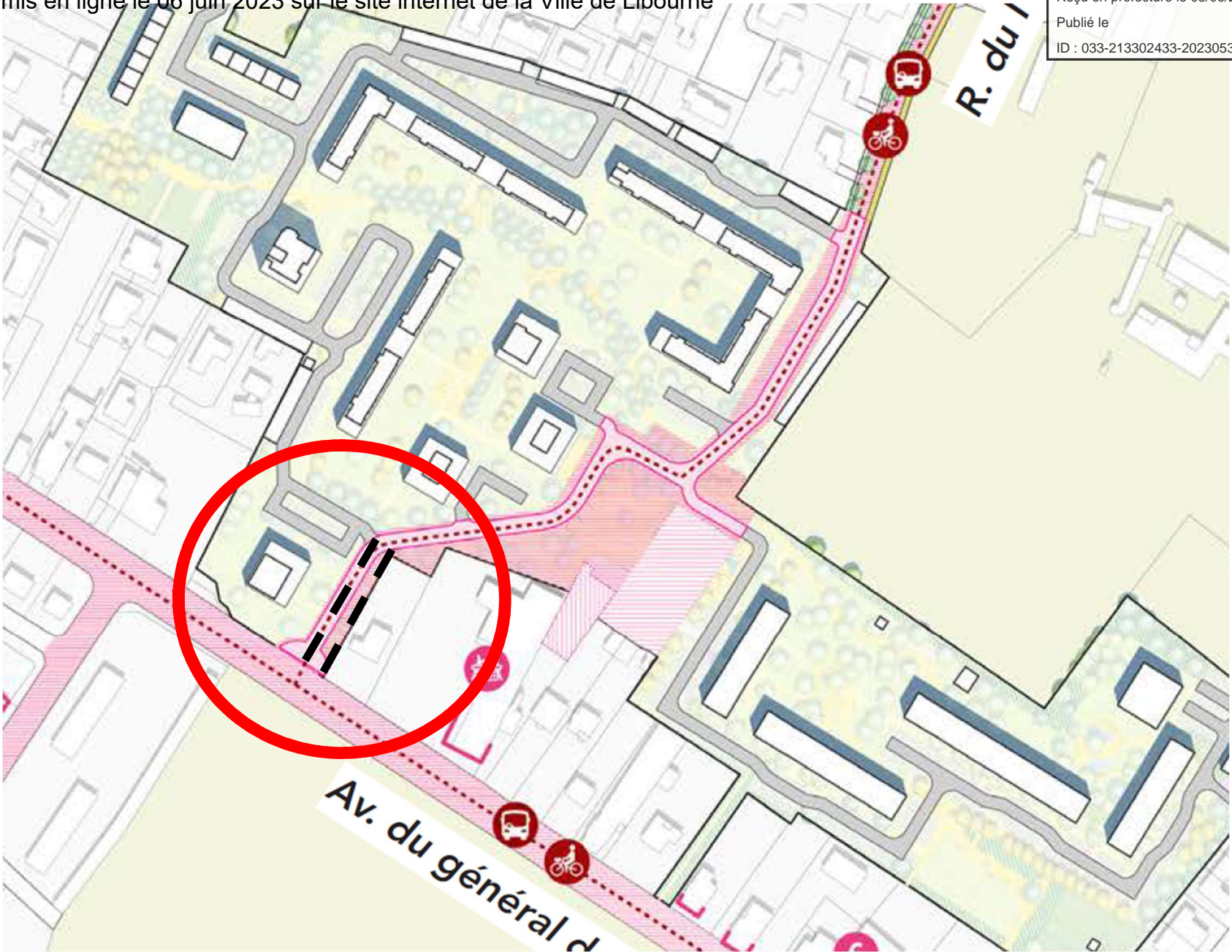


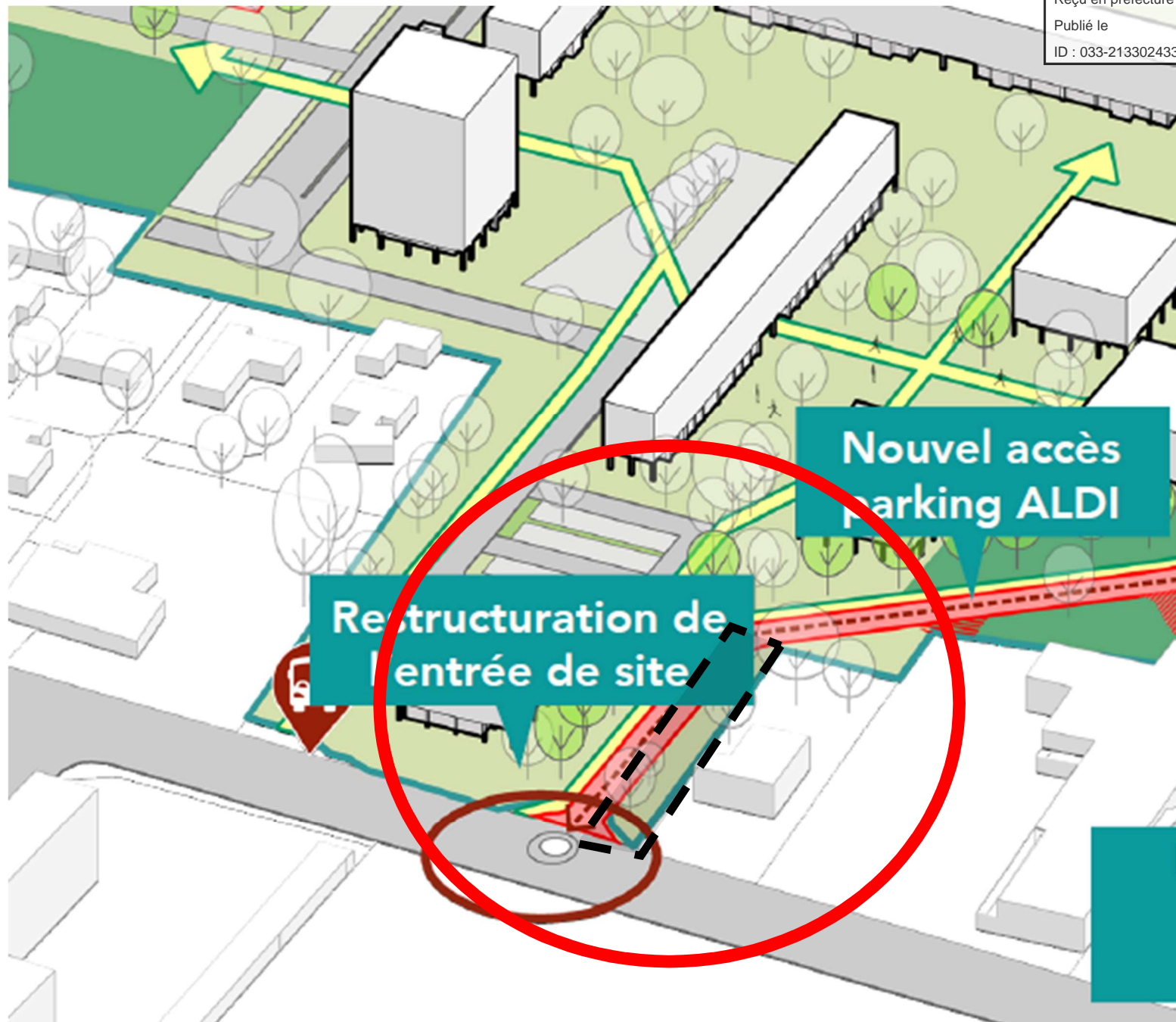
### Siège social

22 Avenue du Général de Gaulle  
94300 VINCENNES - Téléphone : 01.48.08.81.47

Document mis en ligne le 06 juin 2023 sur le site internet de la Ville de Libourne

Envoyé en préfecture le 05/06/2023  
Reçu en préfecture le 05/06/2023  
Publié le  
ID : 033-213302433-20230531-DELIB\_23\_05\_092-DE





**SÉANCE DU 31 MAI 2023**

[Mis en ligne sur le site internet de la ville de Libourne le 06.06.2023](#)

**23-05-093**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 24 mai 2023**

L'an deux mille vingt trois, le trente et un mai à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Edwige NOMDEDEU, Conseillère municipale, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

**Absents :**

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Christophe GIGOT, Emmanuelle MERIT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:**

Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-François LE STRAT pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Bénédicte GUICHON pouvoir à Sandy CHAUVEAU

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

**URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX**

**ACQUISITION D'UN DÉLAISSÉ DU DÉPARTEMENT AU LIEU-DIT LE RUSTE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et notamment son article 2 fixant le seuil réglementaire de consultation pour avis des services de l'Etat en matière d'acquisition amiable à 180 000 €,

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de Libourne,

Vu la promesse de cession reçue le 22/02/2023 du Président du Conseil Départemental de la Gironde,

Considérant le projet de construction d'un nouvel équipement public par la Ville de Libourne sur sa propriété cadastrée AM 130 sise rue de Libreville lieu-dit le Ruste,

Considérant que l'emprise du projet d'équipement public sur la parcelle AM 130 ne permet pas de disposer d'une emprise suffisante à la réalisation de places de stationnement prévues au PLU,

Considérant la présence en mitoyenneté de la parcelle AM 130 d'un terrain délaissé du département,

Considérant que l'acquisition de ce délaissé d'environ 1 800 m<sup>2</sup> permettra la réalisation de places de stationnement obligatoires en cas de construction d'un équipement public,

Considérant l'intérêt général du projet,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 16 mai 2023 ;

Vu l'avis de la commission des finances en date du 22 mai 2023 ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (31 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve à un prix de 10 035 € l'acquisition du délaissé du département situé lieu-dit le Ruste, section casatrale AM pour une superficie d'environ 1 800 m<sup>2</sup> (sous réserve du document d'arpentage)

- approuve la prise en charge des frais inhérents à cette acquisition par la Ville de Libourne

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique et tout acte nécessaire à cette acquisition

*Imputation budgétaire 908*

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 05.06.23 et de la publication, le 06.06.23  
Fait à Libourne

Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Ville de Libourne

*(Handwritten signature)*



Le Président

MONSIEUR PHILIPPE BUISSON  
MAIRE DE LIBOURNE  
HOTEL DE VILLE  
52 PLACE ABEL SURCHAMP  
33500 LIBOURNE

Affaire suivie par Marine AUGONNET-DI-BOF  
Tél. 05 56 99 53 87  
m.augonnet@girondede.fr

Bordeaux, le

Monsieur le Maire, *cher Philippe,*

Par mail du 17 octobre 2022 de votre service foncier, vous sollicitez le Conseil départemental pour l'acquisition d'une emprise de 1800 m<sup>2</sup> au lieu-dit le "Ruste" sur la commune de LIBOURNE afin d'y permettre le stationnement aérien qui sera nécessaire à votre projet de construction d'équipement public sur votre propriété cadastrée AM numéro 130 jouxtant cette emprise.

Vous envisagez cette cession à l'euro symbolique sur la même base et dans les mêmes conditions que la cession par la commune de Libourne de la parcelle cadastrée section AI numéro 5 au profit du conseil départemental de la Gironde.

Le Conseil départemental vous a sollicité le 03 décembre 2021 pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI numéro 5 dans le cadre de la réalisation d'un shunt (tourne à droite) à proximité de la RD1089.

Du fait du projet d'intérêt général et de l'utilité publique qu'aura cet aménagement pour tous les usagers et notamment les habitants de Libourne, le Département vous a proposé d'acquérir cette emprise de 310 m<sup>2</sup> sur la parcelle AI 5 d'une surface totale de 1131m<sup>2</sup>, à titre gratuit.

La commune a proposé de céder la totalité de la parcelle cadastrée section AI numéro 5, à l'euro symbolique.

Le 27 juin 2022 la commission permanente du département a validé l'acquisition de la parcelle entière qui a depuis fait l'objet d'un acte authentique.

En application de l'article L3213-2 du CG3P nous avons saisi le pôle d'évaluation domaniale (PED) de la DRFIP, qui a évalué la parcelle départementale, à 15 euros le m<sup>2</sup> soit 27 000 euros au total avec une marge d'appréciation de 10 % sur cette zone viticole

Le PED fait référence dans le cadre de son estimation à plusieurs ventes identiques récentes dans cette zone viticole sur un zonage similaire proches de la RD1089.

Ces deux parcelles ont les mêmes caractéristiques, un zonage Ap au PLU qui correspond aux terrains agricoles, soumis aux dispositions réglementaires de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la Ville de Libourne, en zone AOC Pomerol.

Les deux terrains étant de même nature, ils sont comparables avec une différence de surface de 669m<sup>2</sup>.

Cela représente un différentiel de 10 035 € en faveur du département. Les 2 cessions ne peuvent donc se compenser en l'état.

Les cessions au rabais sont strictement encadrées par la jurisprudence.

Deux conditions cumulatives doivent être réunies pour envisager la cession d'une parcelle départementale à titre gratuit ou à un prix inférieur à sa valeur :

- permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- comporter des contreparties suffisantes au bénéfice du département.

Dans le cas présent, votre projet d'organiser le stationnement aérien nécessaire à votre projet de construction d'équipement public, répond à l'intérêt général.

La contrepartie au bénéfice du département, constituée par la cession gratuite préalable de la parcelle AI 5 n'est pas suffisante, eut égard le différentiel de prix.

En outre le département va devoir engager des frais de géomètre pour établir un document d'arpentage, qui s'élèvent à environ 1000 €, et mobiliser un agent pour rédiger l'acte de vente en la forme administrative.

Aussi je vous propose de vous céder la parcelle départementale au prix de 10 035 € - soit un rabais de 62% sur la valeur vénale.

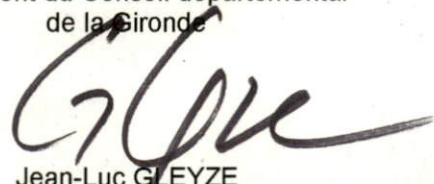
Si vous disposez d'éléments permettant d'apporter d'autres contreparties au Département, je vous prie de m'en faire part afin de d'étudier un rabais supplémentaire sur le montant de la cession.

La Direction des Infrastructures et son Bureau des Opérations Foncières restent à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

*Amitiés.*

Le Président du Conseil départemental  
de la Gironde



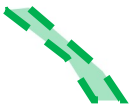
Jean-Luc GLEYZE  
Conseiller départemental du Canton Sud-Gironde



Terrain de la Ville



Terrain du Département



Voie d'accès



**SÉANCE DU 31 MAI 2023**

[Mis en ligne sur le site internet de la ville de Libourne le 06.06.2023](#)

**23-05-094**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 24 mai 2023**

L'an deux mille vingt trois, le trente et un mai à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Edwige NOMDEDEU, Conseillère municipale, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

**Absents :**

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Christophe GIGOT, Emmanuelle MERIT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:**

Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-François LE STRAT pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Bénédicte GUICHON pouvoir à Sandy CHAUVEAU

\_\_\_\_\_

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

\_\_\_\_\_

**URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX**

**SIGNATURE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE CONSENTI À LA VILLE DE LIBOURNE PAR L'ÉTAT POUR L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE SIS 80 COURS TOURNY**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le projet de bail emphytéotique entre la Ville de Libourne et l'État pour l'immeuble sis 80 Cours Tourny

Vu l'avis du Domaine n°2022-33243-86954 en date du 22/12/2022 portant fixation de la redevance annuelle pour un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans,

Considérant que l'État est propriétaire d'un immeuble situé à Libourne 80 cours Tourny occupé par la Gendarmerie Nationale jusqu'à son départ le 30 juin 2023,

Considérant que la Ville de Libourne souhaite louer cet immeuble de 565 m<sup>2</sup> pour pouvoir y loger ses services de Police municipale et lui permettre ainsi de relocaliser son activité tout en travaillant dans de meilleures conditions grâce à une surface utile de 565 m<sup>2</sup> de rénovation et de sectorisation de ses activités,

Considérant l'important investissement financier de la Ville de Libourne pour mener ces travaux qui implique une durée de location suffisante qui sera fixée à 25 ans, l'Etat n'envisageant pas de donner à bail pour une durée supérieure,

Considérant que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde en date du 22 décembre et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation,

Considérant que la redevance annuelle fixée à 1 865 € fera l'objet d'une révision quinquennale à la date anniversaire de prise d'effet du bail et que l'indice de révision pris pour base sera celui des loyers d'activités tertiaires publié par l'INSEE,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 16 mai 2023 ;

Vu l'avis de la commission des finances en date du 22 mai 2023 ;

Après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité (31 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

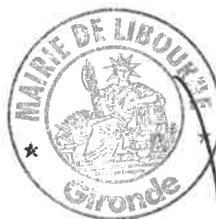
- approuve le principe de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 années au profit de la Ville de Libourne pour la mise à disposition de l'immeuble sis 80 Cours Tourny cadastré BO 319 en vue d'y établir ses services de la Police Municipale, moyennant une redevance annuelle fixée à 1 865 €

- approuve la prise en charge par la Ville de Libourne des frais inhérents à l'établissement dudit bail emphytéotique

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit bail emphytéotique administratif et ses avenants ultérieurs

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-préfecture le 05.06.23 et de la publication, le 06.06.23  
Fait à Libourne

Le Maire  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Ville de Libourne



**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques de**  
**Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde**  
Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux  
24 rue François de Sourdis-BP 908  
33060 BORDEAUX CEDEX  
drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 05 40 45 00 46

Le 22/12/2022

Le Directeur Régional des Finances Publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
à

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY  
Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.29.94.21.18  
Responsable adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Courriel : [bruno.benedetto@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bruno.benedetto@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05.40.45.00.63 ou 06.80.28.21.52  
Références : n° OSE : 2022-33243-86954

Division Domaine Gestion  
Pôle de gestion domaniale

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

### FIXATION REDEVANCE ANNUELLE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



- Nature du bien :** Ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage de bureaux abritant les services de la gendarmerie
- Adresse du bien :** 80 cours Tourny - 33500 LIBOURNE
- Valeur :** **Redevance annuelle pour un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans : euro symbolique**  
**Redevance annuelle pour un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans : 1 865 €**  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Jérôme PAULIET – Inspecteur rédacteur PGD

## 2 - DATES

de consultation :	22/11/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet
du dossier complet :	22/11/22

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<b>Bail emphytéotique</b>

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Dans le cadre du départ prévu en mai 2023 de la gendarmerie, la commune de Libourne est intéressée par la prise à bail sous forme de bail emphytéotique de cet ensemble immobilier afin d'y installer la police municipale.

Elle souhaitait connaître le montant de la redevance annuelle dans l'hypothèse de la mise à disposition du bien sous forme de bail emphytéotique pour une durée de 18, 25, 30 et 50 ans.

L'État propriétaire, à ce jour, n'envisage pas de conclure un bail emphytéotique d'une durée supérieure à 25 ans.

Dans le cadre de la présente estimation, le montant de la redevance ne sera donc estimé qu'en fonction des deux hypothèses envisagées par l'État soit 18 et 25 ans.

L'immeuble étant en état dégradé, la ville de Libourne a fait établir des diagnostics concernant l'état du bâti et des devis d'une part pour les travaux de rénovation lourde obligatoires et d'autre part pour les travaux de reconversion liés au relogement de la police municipale.

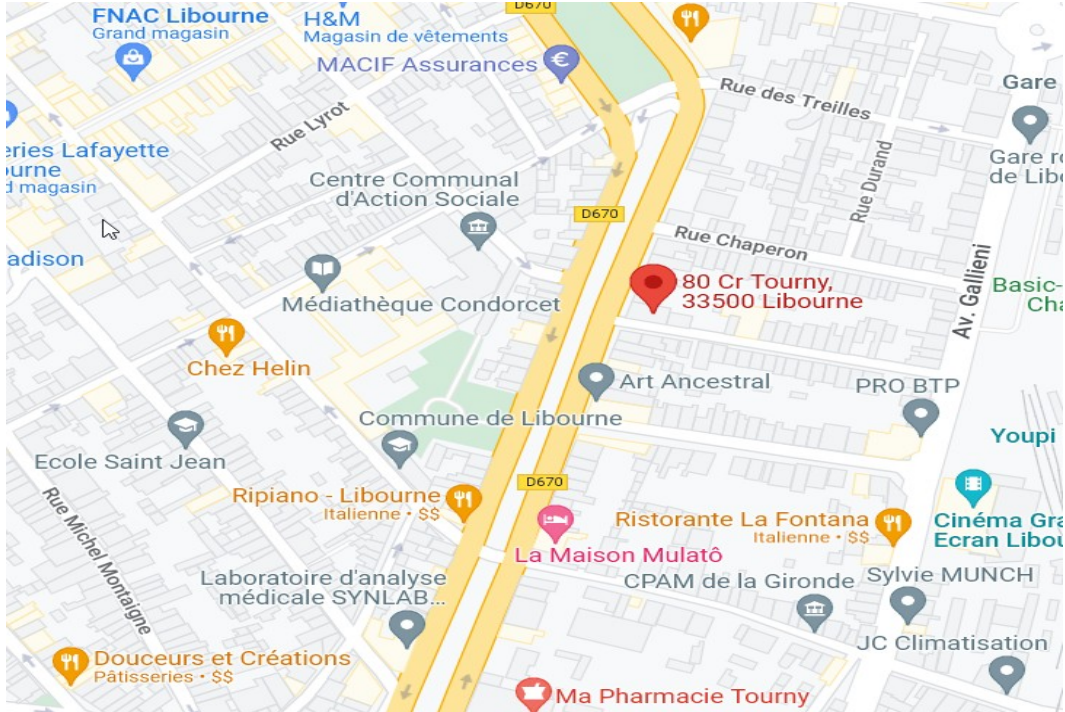
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

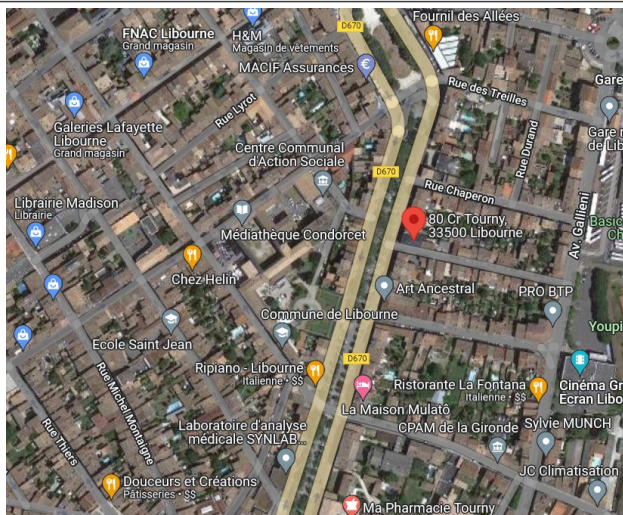
La parcelle est située sur la commune de Libourne, en centre-ville.

Situation géographique du bien au sein de la commune

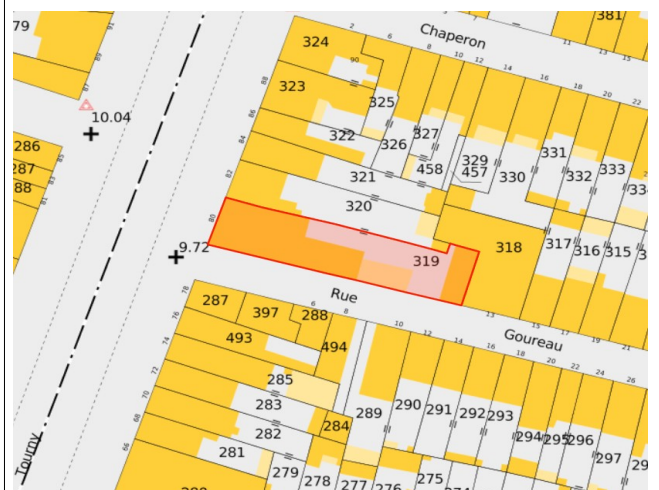


### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Environnement



Parcelle concernée BO 319







### 4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
LIBOURNE	80 Cours Tourny	BO 319	548 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif :

L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment ancien en pierre et d'un bâtiment annexe plus contemporain. L'immeuble est une propriété de l'État, il est occupé par la gendarmerie, qui quittera les lieux en mai 2023.

Terrain de forme rectangulaire d'une superficie de 548 m<sup>2</sup>, situé à l'angle du Cours Tourny et de la rue Goureau sur lequel sont implantés deux bâtiments séparés par une cour goudronnée donnant sur la rue Goureau.

Le bâtiment principal est un immeuble en R+1 en pierre édifié en 1850. Il se compose d'un étage, de combles aménagés et d'une cave. Le RDC comporte un SAS de sécurité donnant sur un hall d'accueil et des bureaux, ainsi que divers locaux, une armurerie et des sanitaires. Le R+1 est composé de bureaux. Les combles ont été aménagés en bureaux et vestiaires. Le sous-sol abrite les archives et le local chaufferie.

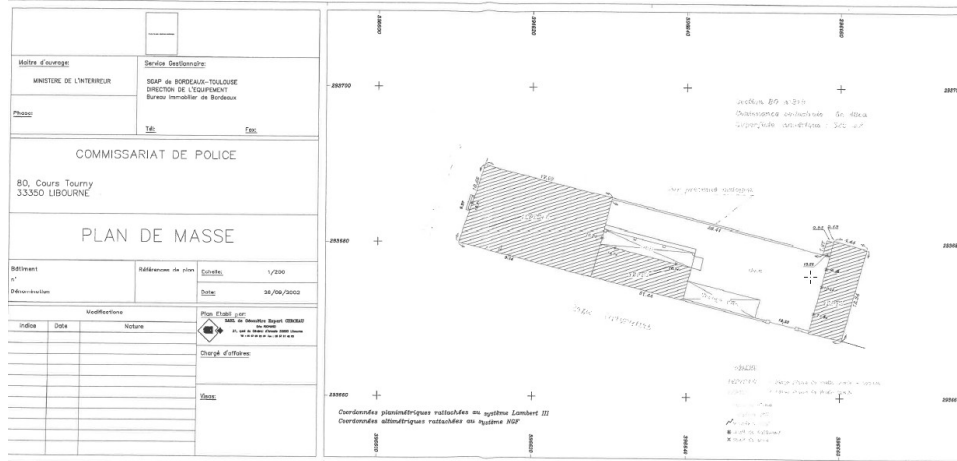
L'annexe est un immeuble contemporain en R+1, actuellement occupée par la brigade motorisée. Elle est située dans un bâtiment au fond de la cour. Le RDC est composé d'un vestiaire, d'un local chaufferie et de sanitaires. L'étage est constitué de bureaux et d'un vestiaire.

La surface hors-œuvre nette est de 773,56 m<sup>2</sup> selon les données issues de la comptabilité patrimoniale de l'État.

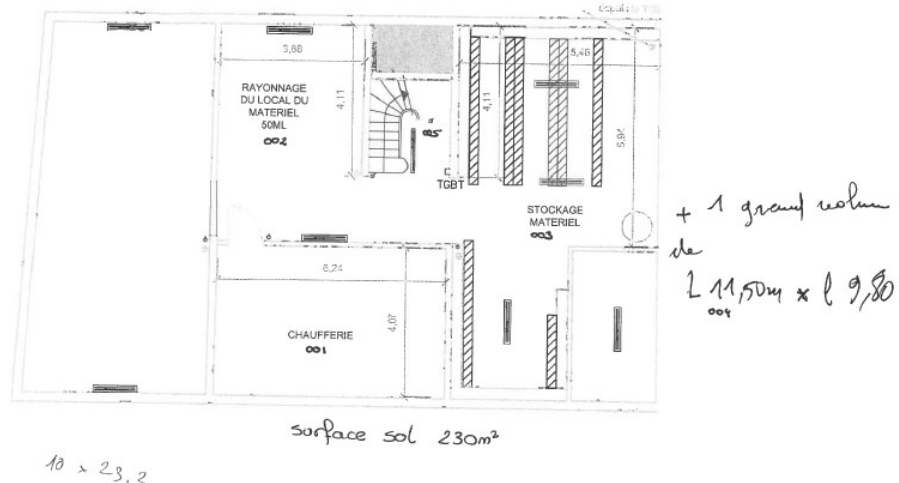
**La surface utile brute, qui sera retenue dans la présente évaluation est de 565,56 m<sup>2</sup>, comprenant 470,43 m<sup>2</sup> pour le bâtiment principal en pierre et 95,13 m<sup>2</sup> pour le bâtiment annexe. Il ne sera pas appliqué de pondération aux surfaces des combles, car cela implique une pondération des surfaces des termes sélectionnés, difficilement réalisable au regard du manque d'informations concernant les termes. On retiendra donc plutôt une pondération du prix/m<sup>2</sup> retenu en fonction des espaces.**

BÂTIMENT PRINCIPAL				BÂTIMENT ANNEXE			
Niveau	Nature des locaux	SHON	SUB	Niveau	Nature des locaux	SHON	SUB
Sous-sol	Chaufferie	25,50 m <sup>2</sup>		RDC	Chaufferie	2,80 m <sup>2</sup>	
	Cave	130,20 m <sup>2</sup>			Sanitaire	3,40 m <sup>2</sup>	3,40 m <sup>2</sup>
	Sous-Total	<b>155,70 m<sup>2</sup></b>	0,00 m <sup>2</sup>		Couloir/circulation	6,60 m <sup>2</sup>	6,60 m <sup>2</sup>
RDC	Accueil	25,90 m <sup>2</sup>	25,90 m <sup>2</sup>		vestiaire	33,13 m <sup>2</sup>	33,13 m <sup>2</sup>
	bureaux	73,80 m <sup>2</sup>	73,80 m <sup>2</sup>		Sous-Total	<b>45,93 m<sup>2</sup></b>	<b>43,13 m<sup>2</sup></b>
	Garde à vue	9,90 m <sup>2</sup>	9,90 m <sup>2</sup>	R+1	Bureaux	30,20 m <sup>2</sup>	30,20 m <sup>2</sup>
	Armurerie	3,70 m <sup>2</sup>	3,70 m <sup>2</sup>		Couloir/circulation	12,40 m <sup>2</sup>	12,40 m <sup>2</sup>
	Matériel	11,80 m <sup>2</sup>	11,80 m <sup>2</sup>		vestiaire	9,40 m <sup>2</sup>	9,40 m <sup>2</sup>
	Local technique	3,10 m <sup>2</sup>			Sous-Total	<b>52,00 m<sup>2</sup></b>	<b>52,00 m<sup>2</sup></b>
	Sanitaire	21,00 m <sup>2</sup>	21,00 m <sup>2</sup>		<b>Surfaces totales</b>	<b>97,93 m<sup>2</sup></b>	<b>95,13 m<sup>2</sup></b>
	Couloir/circulation	25,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>	Combles	bureaux	41,80 m <sup>2</sup>	41,80 m <sup>2</sup>
	Restauration	33,90 m <sup>2</sup>	33,90 m <sup>2</sup>		Local technique	6,60 m <sup>2</sup>	
	Sous-Total	<b>208,10 m<sup>2</sup></b>	<b>205,00 m<sup>2</sup></b>		Couloir/circulation	8,80 m <sup>2</sup>	8,80 m <sup>2</sup>
R+1	bureaux	121,30 m <sup>2</sup>	121,30 m <sup>2</sup>		Grenier aménagé	31,30 m <sup>2</sup>	
	Sanitaire	5,20 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>		Sous-Total	<b>88,50 m<sup>2</sup></b>	<b>50,60 m<sup>2</sup></b>
	Couloir/circulation	24,90 m <sup>2</sup>	24,90 m <sup>2</sup>	<b>Surfaces totales</b>	<b>675,63 m<sup>2</sup></b>	<b>470,43 m<sup>2</sup></b>	
	Secrétariat	35,83 m <sup>2</sup>	35,83 m <sup>2</sup>				
	Archives	27,60 m <sup>2</sup>	27,60 m <sup>2</sup>				
Autres	8,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>					
Sous-Total	<b>223,33 m<sup>2</sup></b>	<b>214,83 m<sup>2</sup></b>					

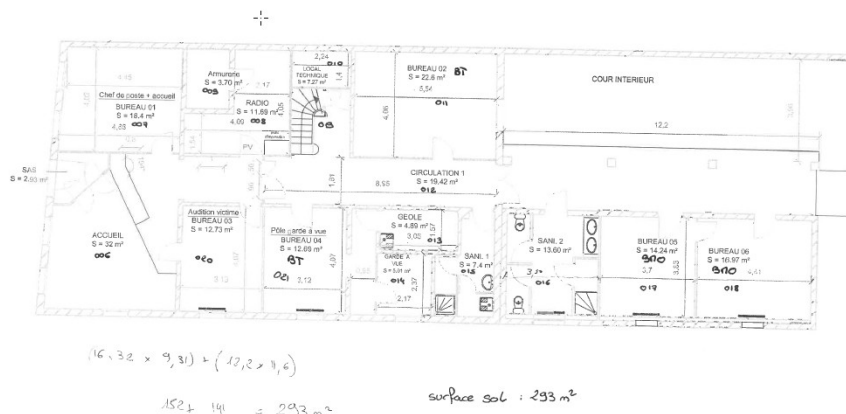
### Plan de masse



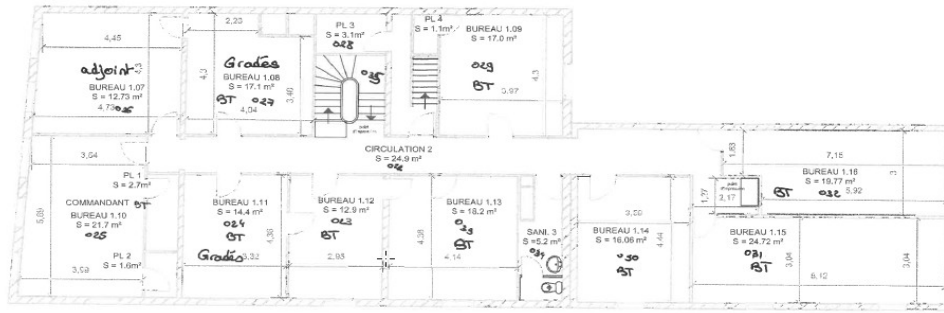
### Plan sous-sol



### Plan RDC – Bâtiment principal

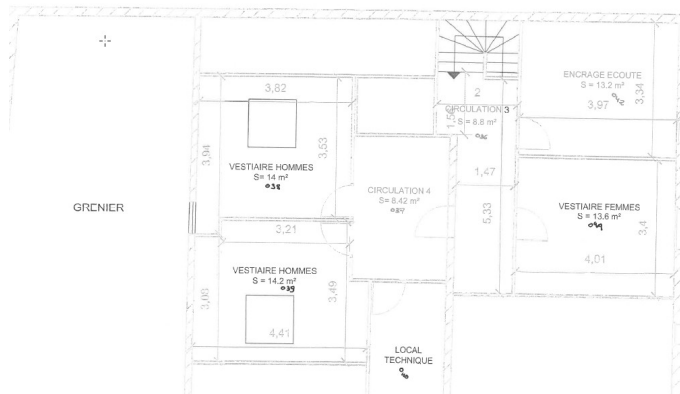


### Plan R+1 – Bâtiment principal



surface sol : 293 m<sup>2</sup>

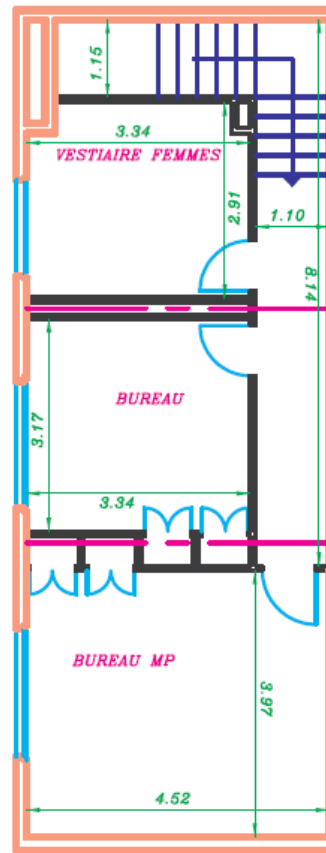
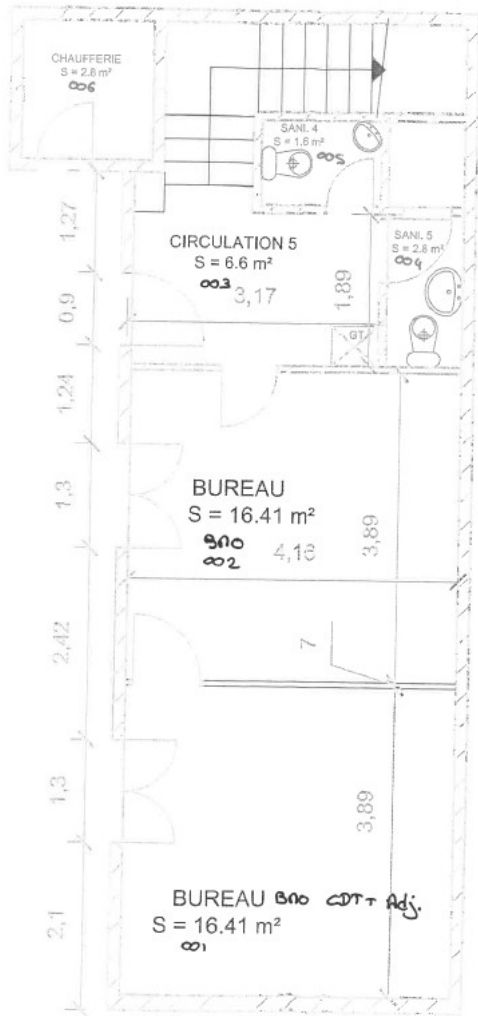
### Plan R+2 (combes) – Bâtiment principal



Plans bâtiment annexe

RDC

1<sup>er</sup> étage



Photos prises lors de la visite du 24/11/2022

Façade cours Tourny



Angle Cours Tourny – Rue Goureau



Façade rue Goureau



Portail rue Goureau



Façade annexe rue Goureau



Toiture ardoise



Façade – Corniche (vue du 82 cours Tourny)



Façade – Corniche



Cave



Cave



Tableau électrique



Chaufferie



**Chaufferie**



**RDC**



**RDC**



**RDC – Sanitaires extérieurs**



**RDC – WC extérieurs**



**Vue bâtiment depuis cour intérieure**



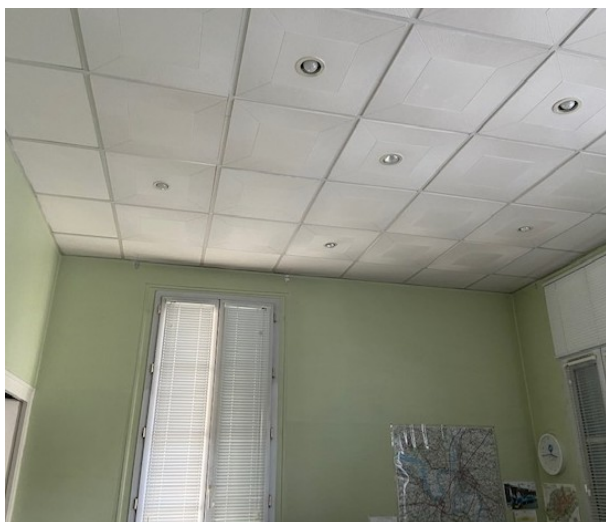
**RDC annexe**



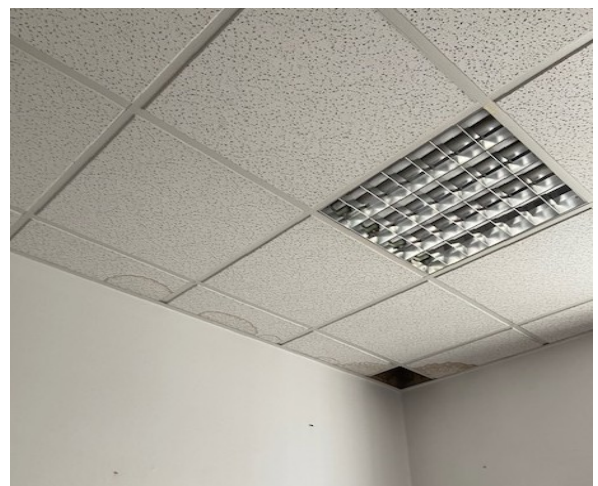
**Bureau R+1 annexe**



**R+1 – Bâtiment principal**

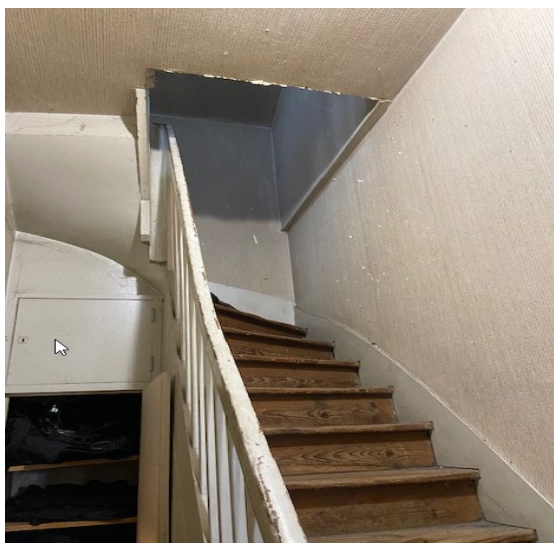


**R+1 – Bâtiment principal**



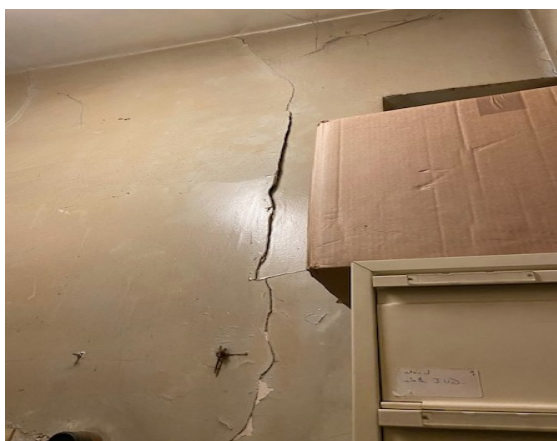


**Escalier accès combles**



**Fissure R+1**

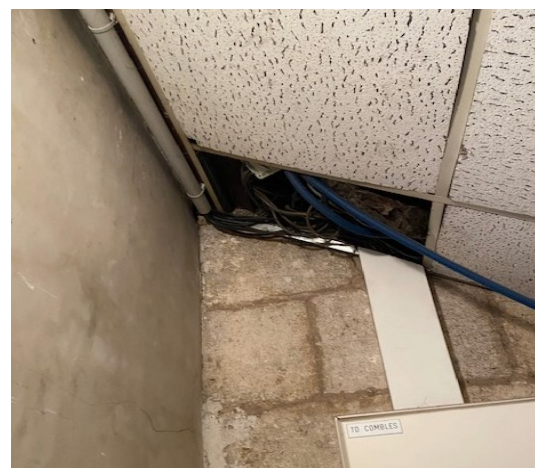
**Fissure R+1**



**Combles**

**Combles**



**Combles****Hall d'entrée****Bureau d'accueil**

Suite à la visite en date du 24 novembre 2022, en présence de Mme Marina Destand du service foncier de la mairie de Libourne et de M. Jérôme PAULIET, du Pôle de Gestion Domaniale, le service évaluateur a constaté que les locaux se trouvaient dans un état dégradé concernant le bâtiment principal.

**Extérieur des bâtiments :**

Concernant la façade du bâtiment principal, cours Tourny, on constate des fissures et des tâches liées à des infiltrations d'eau.

A l'angle du cours Tourny et de la rue Goureau, on constate un effritement du mur avec chute de pierres, qui laissent apparaître la structure métallique du bâtiment.

La façade donnant sur le jardin du bâtiment situé au 82 cours Tourny s'effrite et des morceaux de corniche chutent dans ce jardin.

La façade du bâtiment annexe, situé rue Goureau, laisse apparaître quelques fissures.

**Commentaires généraux :**

Sur l'ensemble des bâtiments l'électricité et les menuiseries sont à refaire. Sur le bâtiment principal, le toit en ardoises est à rénover.

**Bâtiment principal :**

La cave ou vide sanitaire est impactée par des infiltrations et ruissellements d'eau, ce qui provoque des inondations. Le compteur électrique et la chaufferie sont régulièrement entretenus.

Le RDC et le R+1 sont dans un état moyen, on constate des problèmes d'infiltration d'eau sur les plafonds.

L'escalier menant au R+1 est à rénover, certaines marches étant abîmées.

Au R+1, on constate sur le mur mitoyen avec le 82 cours Tourny, une fissure relativement importante qui nécessite d'être expertisée afin de déterminer son impact structurel.

L'escalier menant aux combles est dans un état passable. Le sol à ce niveau s'affaisse.

Les combles sont dans un état médiocre, avec des infiltrations d'eau et des fissures.

**Cour intérieure :**

La cour intérieure est bien entretenue. On constate la présence d'un groupe électrogène, fonctionnel et régulièrement entretenu.

**Bâtiment annexe :**

Le bâtiment est dans un état d'entretien correct. On ne constate pas de problèmes majeurs dans ce bâtiment. Les fenêtres sont en simple vitrage.

La ville de Libourne a fait intervenir des professionnels afin de chiffrer le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation du bâtiment.

Ces travaux seront pris en compte dans la présente estimation pour la valorisation de l'immeuble apporté par l'État, mais seulement dans leur **volet travaux de rénovation lourde**, à savoir les travaux obligatoires car impactant la structure du bâti, ou les normes électriques. Les travaux de type rénovation énergétique et ceux concernant l'aménagement afin d'accueillir la police municipale, sont pris en compte dans l'apport du preneur.

Des rapports réalisés en 2011 et 2012 révèlent la présence de plomb et d'amiante.

**Compte-rendu rapports**

**Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante,**

♦ **sur décision de l'opérateur de repérage :**

Local ou zone homogène	COMPOSANT de la construction	PARTIE DU COMPOSANT
Dégagement 2	Revêtement de sol	Dalle de sol 30x30 + colle noire
Bureau 2	Appui de fenêtres	Élément en fibres-ciment
Bureau 2	Revêtement de sol	Dalle de sol 30x30
Bureau 4	Revêtement de sol	Dalle de sol 30x30
Bureau 8	Revêtement de sol	Colle noire

## Estimation des travaux

Zone / Travaux	Enveloppe financière (€ HT)
<b>Travaux sur bâti</b>	
Diagnostics complémentaires diverses (diagnostic amiante complémentaire, structure balcon et fissures, sondage murs démolis, charpente, nuisibles, étude de sol, réseaux)	20 000,00 €
Travaux de désamiantage et déplombage des fenêtres (si fenêtres changées)	20 500,00 €
Rénovation façades (550 m <sup>2</sup> ) - travaux pouvant être différés	50 000,00 €
Consolidations structurelles (balcon, mur, charpente) – sous réserve diagnostic	30 000,00 €
Traitement nuisibles	5 000,00 €
Réfection toiture (180 m <sup>2</sup> )	35 000,00 €
Mise aux normes et reprise de l'installation électrique	70 000,00 €
Révision installations chauffage et VMC	15 000,00 €
<b>Sobriété énergétique (visant le respect du décret tertiaire)</b>	
Déposes et démolitions préparatoires	10 000,00 €
Isolation vide-sanitaire - pouvant être différé	16 000,00 €
Isolation parois	30 000,00 €
Changement menuiseries	50 000,00 €
Films solaires et entretien volets	2 000,00 €
Renforcement isolation toiture	18 000,00 €
<b>Total Travaux Bâti obligatoires</b>	<b>305 500,00 €</b>
<b>Total tous travaux Bâti</b>	<b>371 500,00 €</b>
<b>Travaux liés au relèvement</b>	
Travaux de désamiantage (RDC 1 bureau et Annexe R+1 - 66m <sup>2</sup> )	25 000,00 €
R+1 (intervention limitée sur amiante encapsulée) : env. 55m <sup>2</sup>	18 000,00 €
Plus value R+1 (désamiantage complet): 125m <sup>2</sup>	35 000,00 €
Accueil (compris démolition, création élévateur et marches)	63 000,00 €
Installation neuve de chauffage et rafraîchissement (PAC réversible)	67 000,00 €
Climatisation local serveur et vidéo	9 000,00 €
Installation de ventilation de confort (CTA) pour la salle de réunion	14 000,00 €
Pour tous les locaux	28 200,00 €
Création de vestiaires, kitchenette	42 000,00 €
Démolitions diverses (cloisons, murs, équipements)	30 000,00 €
Travaux électriques particuliers (intrusion, contrôle d'accès)	50 000,00 €
Mur d'écrans	100 000,00 €
Reprise des menuiseries int. et revêtements du RDC (235 m <sup>2</sup> )	68 000,00 €
Reprise des menuiseries int. et revêtements du R+1 et de l'Annexe - lié aux travaux de modifications de cloisonnement (120 m <sup>2</sup> )	34 800,00 €
Mobilier (banque d'accueil, chaises de l'accueil, estrade, mobilier de la salle de réunion)	15 500,00 €
<b>Total Travaux liés au relèvement obligatoires</b>	<b>469 300,00 €</b>
<b>Total tous travaux liés au relèvement</b>	<b>585 500,00 €</b>
<b>TOTAL Travaux obligatoires</b>	<b>774 800,00 €</b>
<b>TOTAL Tous travaux</b>	<b>942 000,00 €</b>

Honoraires MOE/OPC/BC/CSPS (env. 13,5%)	165 400,00 €
<b>Options:</b>	
Alimentation électrique de secours (Groupe électrogène) - pour l'ensemble des locaux	100 000,00 €
PSE : panneaux photovoltaïques (120 m <sup>2</sup> ) – sous réserve solidité charpente	25 000,00 €
Bornes de recharges électriques (2)	25 000,00 €
Réfection du parking	70 000,00 €
Reprise de menuiseries et revêtements R+1 et Annexe - reste des locaux (210 m <sup>2</sup> )	60 900,00 €
<b>Total Options</b>	<b>280 900,00 €</b>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
ETAT MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DE LA DECENTRALISATION	U27055276		P	87 RUE DU JARDIN PUBLIC 33000 BORDEAUX	PBD5G2

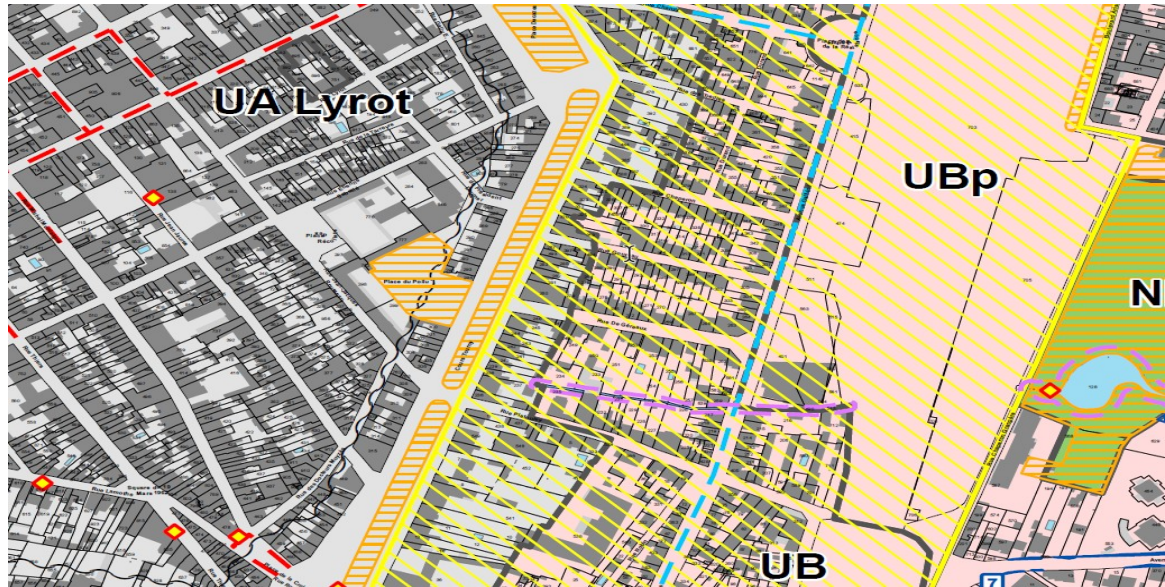
### 5.2. Conditions d'occupation : estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU de la commune de Libourne approuvé le 15/12/2016 1ère modification du PLU approuvée le 24/03/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UA Lyrot – secteur du centre historique de l'AVAP UBp – secteur du projet de la Gare-Epinette et qui fait l'objet d'une OAP.

## Extrait du plan de zonage



## 7 - CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES

Sans objet s'agissant d'un bien de l'État

## 8 - DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA REDEVANCE ANNUELLE

### 8.1. Détermination de la méthode

#### 8.1.1. Méthode d'évaluation retenue : méthode de l'apport net

Il s'agit d'une méthode financière. Elle consiste à appliquer un taux de rendement à l'apport net du bailleur. Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain ou du bien bâti apporté par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte.

C'est la raison pour laquelle **seul l'apport net du bailleur sert de base au calcul de la redevance**. L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

La redevance [R] résulte de la formule suivante :  $R = (V - S) \times t$

- [V] étant la valeur vénale du terrain donné à bail, à la date de conclusion du contrat ;
- [S] la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions édifiées par le preneur (également appelée [Va] valeur actuelle des constructions seules) ;
- [V - S] l'apport net du bailleur ;
- [t] taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. (traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du terrain, à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de terrains comparables, le taux pourra être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme).

### **8.1.2. Mise en œuvre de la méthode :**

#### ➤ **Détermination de la valeur du foncier apporté par le bailleur (V)**

La valeur du foncier est estimée par référence au marché des terrains ou bâtis correspondants.

#### ➤ **Détermination de la valeur en fin de bail de constructions ou améliorations apportées par le preneur ou emphytéote**

La valeur immobilière apportée au bailleur par l'entrée dans son patrimoine des constructions à la fin du bail est généralement tenue pour égale en valeur absolue au coût de construction. Le coût de construction est supposé représenter approximativement l'accroissement de valeur apporté par le preneur en supplément à celle du terrain.

Il est souvent repris sans majoration ni déduction. Cette démarche repose sur le postulat que vétusté et/ou obsolescence et hausse de la valeur de marché se compensent en raison de l'obligation contractuelle mise à la charge du preneur de conserver les constructions ou améliorations en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

#### ➤ **Détermination de la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions ou améliorations [S]**

L'apport du preneur S ou Va (valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions) est égal à la somme qu'il convient de placer à un taux déterminé en début de bail pour obtenir à la fin du bail une somme égale à la valeur présumée des constructions à cette date.

**Soit la formule suivante :  $S \text{ (ou } Va) = \text{Valeur future des constructions } (1 + i)^n$**

◆ **i** : taux d'actualisation déterminé à partir d'un taux de placement à long terme

◆ **n** : durée du bail.

#### ➤ **Construction du taux d'actualisation :**

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

• **le taux sans risque** qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (OAT).

• **une prime de secteur immobilier ou de liquidité** qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers ;

Il est proposé de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Cette prime n'est pas toujours considérée comme pertinente lorsque la cession aboutit à la confusion des droits et donc à la fin du bail.

• **une prime de risque liée à l'immeuble** qui tient compte notamment de la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail, du risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, du risque ou avantage lié à la situation géographique, du risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble, du risque de défaillance du preneur, du risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

### ➤ **Choix du taux sans risque :**

Il conviendrait en principe de retenir une OAT d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans

A titre indicatif, le taux à 10 ans pourra être augmenté de (écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT) :

- +0.40% pour une durée de 15 ans ;
- +0.58% pour une durée de 20 ans ;
- +0.64% pour une durée de 25 ans ;
- +0.67% pour une durée de 30 ans ;
- +0.75% pour une durée de 50 ans.

*NB : il s'agit d'écarts moyens constatés sur une longue période d'observation, ils donnent une bonne approximation des taux sans risque à longue échéance. L'écart entre les échéances décroît avec l'allongement de la durée conformément à la courbe des taux sans risque*

### ➤ **Choix de la prime de risque :**

**La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 % voire plus.** En pratique, le niveau retenu sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

### ➤ **Détermination de l'apport net du bailleur**

**[V] - [S] :** dans le cas où **[V]** (apport du bailleur) est supérieur à **[S]** (apport du preneur), une redevance est exigible.

### ➤ **Détermination de la redevance annuelle ou capitalisée**

La redevance vise à rémunérer l'apport net. Elle peut être annuelle ou capitalisée. Dans ce dernier cas, l'apport net est intégralement « rémunéré » dès la signature du bail. Par contre, la redevance annuelle répartit cette rémunération sur la durée du bail.

La démarche la plus répandue considère que le bailleur est en droit d'attendre de son apport net une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble. **Un taux de rendement immobilier net est appliqué au montant de l'apport net.**

**Ce taux est en règle générale fonction de la nature de l'immeuble apporté (bâti ou non).**

Dans ce contexte, quatre approches du calcul du taux de rendement peuvent être envisagées :

1 - Appliquer le taux de rendement locatif du bien apporté par le bailleur ;

2 - Appliquer un taux de rendement net immobilier constaté pour le type d'immeuble que le preneur s'engage à construire (tertiaire, résidentiel libre ou social...), dont on déduira une quote-part de l'ordre de 25% correspondant aux charges relatives aux constructions (qui sont exclusivement, dans un bail emphytéotique, supportées par le preneur) ;

3 - Retenir un taux financier de placement correspondant à la durée du bail. Le taux de rendement appliqué au terrain est ainsi déconnecté du projet immobilier du preneur ; le bailleur ne partageant pas le risque du projet avec le preneur, il n'aurait pas à participer aux fruits.

4- Retenir le taux de financement du bailleur, la redevance vient alors compenser le coût de portage financier de l'apport net par le bailleur pendant la durée du bail.

### ➤ **Détermination de la redevance [R] due par l'emphytéote : **Redevance = apport net positif x taux de rendement****



## **8.2. Détermination de la valeur du foncier**

**8.2.1. Méthode d'évaluation :** par comparaison avec des termes portant sur des immeubles anciens à usage de bureaux sur la ville de Libourne avec déduction d'un coût de rénovation lourde dans la mesure où il n'a pas été identifié de termes portant sur des immeubles dans un état similaire.

Les immeubles servant de référence étant considérés dans un état correct et ne laissant pas apparaître de désordres de structure, il sera déduit de la valeur vénale obtenue par comparaison directe uniquement les travaux de rénovation lourde. Ne sont pas pris en compte pour la détermination de la valeur du foncier apporté par l'État les travaux de rénovation énergétique, les travaux d'amélioration et de reconversion liés au projet de relogement de la ville de Libourne qui constituent l'apport du preneur dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail emphytéotique.

Dans le cadre de la présente estimation, les travaux de rénovation lourde seront retenus pour un montant de 276 373 € déterminé comme suit :

<b>Travaux de rénovation lourde retenus (sur la base du devis fourni par la mairie de Libourne)</b>	
Diagnostics complémentaires diverses	20 000 €
Travaux de désamiantage complet	73 500 €
Consolidations structurelles (balcon, mur, charpente)	30 000 €
Réfection toiture (180 m <sup>2</sup> )	35 000 €
Mise aux normes et reprise de l'installation électrique	70 000 €
Révision installations chauffage et VMC	15 000 €
<b>Total</b>	<b>243 500 €</b>
<b>Honoraires maîtrise d'ouvrage (13,5%)</b>	<b>32 873 €</b>
<b>Total arrondi à</b>	<b>276 373 €</b>

### 8.2.2. Termes de référence

➤ Sources : recherches effectuées sur l’applicatif « Estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF

➤ Critère de recherche : la recherche porte sur des acquisitions ou des cessions d’immeubles anciens à usage de bureaux sur la ville de Libourne

#### ➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Consistance du bien
3304P04 2019P07244	243//BH/ 856//	LIBOURNE	21 AV DU MARECHAL FOCH	02/09/2019		334,00 m <sup>2</sup>	530 000 €	1 587 €	Un local à usage professionnel comprenant : - Un immeuble, murs répartis sur trois niveaux et combles, - Un parking de treize places. Immeuble acquis par l'UDAF - Au premier niveau – rez-de-chaussée : hall, accueil, réserve, dégagements, trois bureaux, water-closet avec lavabo, entrée personnel, salle de réunion - Au deuxième niveau – premier étage : dégagement, quatre bureaux, réserve, salle de réunion, sanitaire, local technique, balcon - Au troisième niveau – deuxième étage : dégagement, cinq bureaux, sanitaire, cuisine, vestiaire ; - <del>Comble, dégagement, bureaux élevés</del>
3304P04 2021P09623	243//CO/ 630//	LIBOURNE	27 RUE JULES FERRY	31/05/2021	1820	345,00 m <sup>2</sup>	256 000 €	742 €	en partie sur cave comprenant en rez-de-chaussée, un hall d'entrée, deux bureaux, une cuisine et un jardin à l'arrière. Au premier étage : quatre bureaux, un coin sanitaire. Au deuxième : deux bureaux
3304P04 2020P01137	243//BH/ 590//	LIBOURNE	19 RUE GRANGERE	12/12/2019		236,00 m <sup>2</sup>	225 500 €	956 €	Un immeuble actuellement à usage professionnel de plain-pied composée d'une entrée, accueil, deux dégagements, deux salles d'eau, deux vestiaires, deux wc, quatre bureaux, trois pièces, placard. Combles. Sous-sol cave.
3304P04 2019P04076	243//CN/ 33//34	LIBOURNE	6 RUE PAUL BERT ET 42 RUE JULES FERRY	04/06/2019		2 298,00 m <sup>2</sup>	3 600 000 €	1 567 €	Un corps d'immeubles à usage administratif comprenant : - un bâtiment élevé sur caves et terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel - un bâtiment élevé sur caves et terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage - petite construction annexe élevée sur terre plein d'un simple rez-de-chaussée Aire d'accès et de parking. Jardin. Ensemble immobilier acquis par la CALI occupé par les services de la DRFIP et par la CALI
3304P04 2018P05316	243//BM/ 310//	LIBOURNE	16 CHEMIN DU CASSE	26/06/2018		612,00 m <sup>2</sup>	625 000 €	1 021 €	Un immeuble situé(e) à LIBOURNE (33500), 16 chemin du Casse, à usage de bureaux, élevé sur terre-plein d'un rez de chaussée avec premier étage partiel. Immeuble cédé par l'UNEDIC
3304P04 2018P00756	243//BH/ 645//	LIBOURNE	107 AVENUE GALLIENI	15/01/2018		800,00 m <sup>2</sup>	700 000 €	875 €	Un immeuble à usage de bureau situé à LIBOURNE (33500), 24 rue Durand, 107 avenue Gallieni, comprenant : - au sous-sol : caves - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une salle de repos, une cuisine, une salle d'archives, WC, deux bureaux, une salle de réunion, un hall de réception, - au premier étage : une salle d'attente, quatre bureaux, une salle d'eau, un cuisine et WC, - au deuxième étage : quatre bureaux, une salle d'archives, une réserve, une salle de tirage, WC, une pièce et une salle de bains, - au troisième étage : cinq greniers Jardin Et un deuxième bâtiment comprenant un garage et un atelier.
3304P04 2018P08179	243//CO/ 525//	LIBOURNE	43 RUE VICTOR HUGO	18/10/2018		621,00 m <sup>2</sup>	377 500 €	608 €	Un immeuble à usage professionnel avec ascenseur élevé sur cave partielle d'un rez-de-chaussée et deux étages avec combles au dessus. Immeuble cédé par la CPAM
								Moyenne	1 051 €
								Médiane	956 €

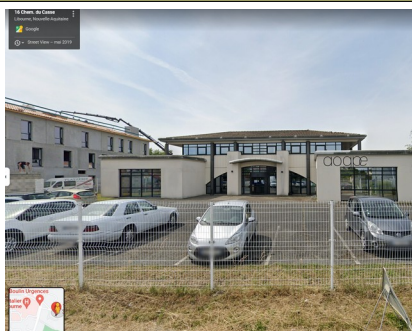
### PRÉSENTATION DES TERMES DE COMPARAISON



Terme n°4 – 6, rue Paul BERT



Terme n°5 – 16 chemin du Casse



Terme n°7 – 43 rue Victor Hugo



### 8.2.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 1 050€/m<sup>2</sup> et la médiane à environ 950€/m<sup>2</sup>.

On retiendra un prix/m<sup>2</sup> différent pour la partie RDC et R+1 de l'immeuble principal en pierre, ces étages ayant une valeur plus importante de par leur consistance que les combles.

Pour la partie combles aménagés, on appliquera donc une pondération du prix, et on retiendra une valeur équivalente à 80 % du prix retenu, afin de tenir compte du fait que les combles n'ont pas la même consistance que les autres étages (hauteur sous plafond moins importante, luminosité, accessibilité, ...).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu :

- un **prix unitaire de 1 050€/m<sup>2</sup>** qui correspond à la médiane des termes pour la **partie RDC et R+1 du bâtiment principal et l'annexe**, soit pour environ 515m<sup>2</sup>.

- un **prix de 840€/m<sup>2</sup>** qui correspond à 80 % du prix retenu pour le bâtiment principal pour **les combles aménagés**, soit pour 51 m<sup>2</sup>.

### **8.2.4. Détermination de la valeur du foncier**

La valeur du foncier apporté par le bailleur, l'État – Ministère de l'intérieur, est estimée à la somme de 310 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Surface utile	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
BO 319	Bâtiment principal - RDC et R+1	419,83 m <sup>2</sup>	1 050 €	<b>440 822 €</b>
BO 319	Bâtiment principal – Combles aménagés	50,60 m <sup>2</sup>	840 €	<b>42 504 €</b>
BO 319	Bâtiment annexe	95,13 m <sup>2</sup>	1 050 €	<b>99 887 €</b>
<b>TOTAL</b>				<b>583 212 €</b>
Travaux de rénovation lourde à déduire				<b>276 373 €</b>
<b>VALEUR VÉNALE APRÈS DÉDUCTION</b>				<b>306 839 €</b>
<b>Valorisation de l'ensemble immobilier arrondie à</b>				<b>310 000 €</b>

### **8.3. Détermination du coût d'actualisation des constructions ou aménagements réalisés par le preneur ou emphytéote et du taux de rendement à appliquer à l'apport net du bailleur**

**Travaux programmés par le preneur :** la ville de Libourne envisage de procéder à des travaux de rénovation et d'aménagement, pour un coût de 831 027 €HT. Les travaux correspondent aux travaux non retenus dans le cadre des travaux de rénovation lourde déjà déduits de la valeur vénale, ainsi qu'aux honoraires de maîtrise d'ouvrage restants.

**Le coût des travaux à la charge du preneur sera arrondie à 830 000 €.**

#### **8.3.1. – Détermination du coefficient d'actualisation**

Pour la détermination du coefficient d'actualisation, il est retenu un taux de :

- **4,5068 % dans l'hypothèse où la durée du bail emphytéotique serait de 18 ans** déterminé comme suit :
  - 3,2068 % taux des OAT à 10 ans en se basant sur le taux des OAT à 10 ans au 28/11/2022 soit 2,6268 % augmenté de 0,58 % (cf SUPRA)
  - + 0,30 % prime d'illiquidité du bien
  - + 1,00 % prime de risque
- **4,6168 % dans l'hypothèse où la durée du bail emphytéotique serait de 25 ans** déterminé comme suit :
  - 3,2668 % taux des OAT à 10 ans en se basant sur le taux des OAT à 10 ans au 28/11/2022 soit 2,6268 % augmenté de 0,64 % (cf SUPRA)
  - + 0,35 % prime d'illiquidité du bien (augmentation liée à la durée plus longue du bail)
  - + 1,00 % prime de risque

#### **8.3.2. Détermination du taux de rendement**

Pour la détermination du taux de rendement, **il sera retenu un taux de 4,5 % correspondant au taux de rendement d'immeuble à usage de bureaux sur la métropole de Bordeaux.** N'ayant pas de données concernant le secteur de Libourne, on transposera ce taux, compte tenu de la proximité géographique et de l'attractivité croissante de la rive droite de l'agglomération bordelaise.



## 9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE DU BAIL EMPHYTÉOTE

Comme indiqué précédemment dans le §8 , pour déterminer le montant de la redevance annuelle à verser par le preneur, il convient d'appliquer un taux de rendement à l'apport net du bailleur.

### 9.1. Détermination de la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions ou améliorations apportées par l'emphytéote

L'apport du preneur **S** ou **Va** (valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions) est égal à la somme qu'il convient de placer à un taux déterminé en début de bail pour obtenir à la fin du bail une somme égale à la valeur présumée des constructions à cette date.

Soit la formule suivante : **S (ou Va) = Valeur future des constructions (1 + i)<sup>n</sup>**

- ◆ **i** : taux d'actualisation déterminé à partir d'un taux de placement à long terme
- ◆ **n** : durée du bail.

#### Éléments de calcul :

- **Montant des travaux réalisés par l'emphytéote : 830 000 €**
- **Durée du bail : 18 ans dans l'hypothèse 1 et 25 ans dans l'hypothèse 2**
- **Taux d'actualisation : 4,5068 % dans l'hypothèse 1 et 4,6168 % dans l'hypothèse 2**

Hypothèse 1 – 18 ans		Hypothèse 2 – 25 ans	
Coût de l'investissement	830 000 €	Coût de l'investissement	830 000 €
Durée du bail ou de l'AOT	18	Durée du bail ou de l'AOT	25
taux d'actualisation	4,5068	taux d'actualisation	4,6168
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	375 384 €	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	268 561 €

**9.2. Détermination du montant de l'apport net du bailleur**

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

Hypothèse 1 – 18 ans		Hypothèse 2 – 25 ans	
Valeur de l'immeuble apporté	310 000 €	Valeur de l'immeuble apporté	310 000 €
Coût de l'investissement	830 000 €	Coût de l'investissement	830 000 €
Durée du bail ou de l'AOT	18	Durée du bail ou de l'AOT	25
taux d'actualisation	4,5068	taux d'actualisation	4,6168
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	375 384 €	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	268 561 €
Valeur de l'apport net	0 €	Valeur de l'apport net	41 439 €

**9.3. Détermination du montant de la redevance annuelle à acquitter par le preneur**

$$\text{Redevance} = \text{apport net positif} \times \text{taux de rendement}$$

La redevance vise à rémunérer l'apport net. Elle peut être annuelle ou capitalisée. Dans ce dernier cas, l'apport net est intégralement « rémunéré » dès la signature du bail. Par contre, la redevance annuelle répartit cette rémunération sur la durée du bail.

La démarche la plus répandue considère que le bailleur est en droit d'attendre de son apport net une rentabilité égale à celle qu'il obtiendrait en donnant en location son immeuble.

**Un taux de rendement immobilier net est appliqué au montant de l'apport net qui est en règle générale fonction de la nature de l'immeuble apporté (bâti ou non) et de l'activité exploitée sur le bien apporté.**

Dans le cas présent, il a été retenu un taux de rendement de 4,5 %.

Hypothèse 1 – 18 ans		Hypothèse 2 – 25 ans	
Valeur de l'immeuble apporté	310 000 €	Valeur de l'immeuble apporté	310 000 €
Coût de l'investissement	830 000 €	Coût de l'investissement	830 000 €
Durée du bail ou de l'AOT	18	Durée du bail ou de l'AOT	25
taux d'actualisation	4,5068	taux d'actualisation	4,6168
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	375 384 €	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	268 561 €
Valeur de l'apport net	0 €	Valeur de l'apport net	41 439 €
Taux de rendement attendu	4,50	Taux de rendement attendu	4,50
Redevance annuelle	€ 0	Redevance annuelle	€ 1 865

Ainsi, suivant les différentes hypothèses retenues pour la durée du bail, le montant de la redevance serait fixé aux sommes suivantes :

Durée du bail	Montant redevance annuelle
18 ans	0 €
25 ans	1 865 €

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

Le responsable adjoint du Pôle d'évaluation domaniale



Bruno BENEDETTO

Inspecteur divisionnaire des finances publiques





MDCM/AC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE  
A BORDEAUX (Gironde), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Anne CHENU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "OFFICE NOTARIAL SAINT-GENÈS", titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX, 14, rue de Lamourous,**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.**

**ONT COMPARU**

**L'ÉTAT,**

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'ÉTAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

**D'UNE PART**

**La Commune de LIBOURNE,**

collectivité territoriale, personne morale de droit public, sise dans le département de la Gironde et identifiée sous le numéro SIREN 213 302 433,

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTÉOTE**".

**D'AUTRE PART**

## **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

Le **BAILLEUR** est représenté par Monsieur Emmanuel CASPAR, inspecteur divisionnaire des Finances publiques, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Samuel BARREAUULT aux termes d'un arrêté donnant subdélégation de signature en date du **31 janvier 2023**, dont une copie demeure ci-annexée.

Ledit Monsieur Samuel BARREAUULT, Directeur régional des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, dont les bureaux sont situés 24 rue François de Sourdis, 33000 BORDEAUX, lui-même agissant en vertu de la délégation de signature permanente consentie par arrêté préfectoral du **30 janvier 2023** dont une copie demeure ci-annexée.

L'**EMPHYTÉOTE** est représenté par Monsieur Philippe BUISSON, agissant en qualité de Maire de la Commune de LIBOURNE,

Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du , dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée.

Ladite délibération télétransmise à la Préfecture le et publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'ÉTAT dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

**LESQUELS** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique **administratif** conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

## **EXPOSE PRÉALABLE**

Le **BAILLEUR** est propriétaire d'un immeuble situé à LIBOURNE (33500), 80 cours Tourny qui était occupé par la Gendarmerie Nationale jusqu'à son départ le 30 juin 2023.

La Ville de LIBOURNE souhaite louer cet immeuble pour pouvoir y loger la Police municipale et lui permettre ainsi de relocaliser son activité tout en travaillant dans de meilleures conditions grâce à la réalisation des travaux de rénovation et de sectorisation de ses activités.

## **BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF**

En conséquence, le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique **administratif**, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à l'**EMPHYTÉOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DÉSIGNATION**

A LIBOURNE (GIRONDE) 33500 80 Cours Tourny.

Un ensemble immobilier, desservi par le cours Tourny et la rue Goureau, composé de deux bâtiments, savoir :

- Un premier bâtiment comprenant un rez-de-chaussée sur cave, un premier étage, combles sous rampant ;
  - Deuxième bâtiment comprenant un rez-de-chaussée et un étage
- Un parking privé sépare les deux bâtiments.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	319	80 cours Tourny	00 ha 05 a 48 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### EFFET RELATIF

Acte administratif reçu le 6 mai 1961, publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1 le 31 mai 1961, volume 4332, numéro 13.

#### AVIS DU DOMAINE

Il est précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le **Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde** en date du 22 décembre 2022 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

#### CONSISTANCE - RÉGLEMENTATION - OBJET

##### **1°) Consistance**

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTÉOTE**.

L'**EMPHYTÉOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

##### **2°) Réglementation**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

##### **3°) Objet**

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par le **BAILLEUR** aux présentes. Cette mission est la suivante : relogement de la police municipale.

Étant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire du bien objet des présentes pour l'avoir acquis de Monsieur Pierre Arnaud MILHADE, docteur en médecine, et de Madame Joséphine Antoinette Jeanne Marie Thérèse PETIT, son épouse, demeurant ensemble à LIBOURNE (33500), 76 cours Tourny,

Moyennant le prix de cent trente mille nouveaux francs (130.000,00 NF),

Suivant acte reçu en la forme administrative le 6 mai 1961 et publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le 31 mai 1961, volume 4332, numéro 13.

### ÉTAT DES LIEUX

**L'EMPHYTÉOTE** prendra les Biens qu'il déclare connaître, à compter de la date d'effet du Bail, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part du **BAILLEUR** ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation des Biens au sens de la réglementation en vigueur ;

- soit de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mères, de légionelles, d'installation fonctionnant au gaz, de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous les Biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;

- soit de l'exploitation des Biens notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

### DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **vingt-cinq (25)** années entières et consécutives prenant effet le 1er juillet 2023 pour finir le 30 juin 2048.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, **L'EMPHYTÉOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

### CHARGES ET CONDITIONS

#### **Destination des lieux**

**L'EMPHYTÉOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée au "3) **Objet**" qui précède.

#### **Installations, aménagements, constructions**

Entre autres possibilités, et compte-tenu du caractère emphytéotique du bail, le **BAILLEUR** autorise **L'EMPHYTÉOTE** à réaliser tous les travaux par lui envisagés, ainsi que toutes installations qui seraient nécessaires à l'exploitation du site, le tout sous la condition que les aménagements ainsi opérés ne portent pas atteinte à la valeur du fond du Bailleur.

En conséquence, l'**EMPHYTÉOTE** aura, par l'effet du présent bail emphytéotique **administratif**, entre autres facultés :

Celle de procéder dans l'emprise de l'immeuble donné à bail emphytéotique **administratif** à toutes opérations et aménagement, installations et/ou constructions et/ou bâtiments qui lui seront utiles aux activités exercées sur le site, sauf à respecter toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme ;

Tous éléments constructifs et/ou aménagements que l'**EMPHYTÉOTE** choisirait de réaliser devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme.

L'**EMPHYTÉOTE** déclare s'engager à obtenir, le cas échéant, toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien de ses installations actuelles et futures.

### Conditions d'exploitation

L'**EMPHYTÉOTE** devra user du bien raisonnablement.

L'**EMPHYTÉOTE** s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance, le tout de telle sorte que le **BAILLEUR** ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le **BAILLEUR** aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'**EMPHYTÉOTE**, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

### Empiètement – Usurpations

L'**EMPHYTÉOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

### Entretien, réparations, travaux

L'**EMPHYTÉOTE** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions présentes sur le site et objets des présentes, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments fussent-ils de nature constructive et/ou installations et de leur aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

L'**EMPHYTÉOTE** s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations fût-ce par vétusté ou force majeure, toutes installations, canalisations, appareils, et plus généralement, tous les éléments qu'il aura réalisés et/ou installés, sans exception. En particulier, l'**EMPHYTÉOTE** sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

L'**EMPHYTÉOTE** ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucun travail, aucune réparation, aucune remise en état, aucune remise aux normes de quelque nature qu'elle soit, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant la durée du bail.

**L'EMPHYTÉOTE** devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le **BAILLEUR** de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. En cas de sinistre, **L'EMPHYTÉOTE** pourra, à sa seule initiative, procéder à la reconstruction des installations ou à la remise en état des seules parties endommagées ou à la reconstruction des seules fractions détruites.

### Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, **L'EMPHYTÉOTE** à effectuer ces travaux. **L'EMPHYTÉOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### Impôts, taxes et charges

**L'EMPHYTÉOTE** acquittera exactement ses impôts et contributions personnels et acquittera, en sus de la redevance ci-dessous fixée, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, à la décharge du **BAILLEUR** et sans répétition contre lui, les charges, taxes et contributions de toute nature auxquelles le bien loué, ainsi que les installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis, de manière que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

### Assurances

**L'EMPHYTÉOTE** devra assurer le ou les biens objet du Bail, ainsi que toute nouvelle construction ou aménagement contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie française notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux.

### Responsabilité - recours

**L'EMPHYTÉOTE** renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** en cas de dégâts causés aux Biens donnés à bail emphytéotique. En cas de troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le **BAILLEUR** puisse être recherché.

### Servitudes

**L'EMPHYTÉOTE** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les Biens.

**L'EMPHYTÉOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives ; lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du bail et le **BAILLEUR** doit en avoir été averti préalablement.

**L'EMPHYTÉOTE** bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur les biens et qu'il n'en existe aucune à sa connaissance à l'exception de celles résultant de la loi, des titres de propriété, des documents relatifs à l'organisation juridique de l'immeuble ou de la situation naturelle des lieux, ~~le tout à l'exception de :~~

### **Propriété des constructions**

**L'EMPHYTÉOTE** restera titulaire pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du bail emphytéotique **administratif**, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par **L'EMPHYTÉOTE** sur ces constructions.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par **L'EMPHYTÉOTE**, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

## **CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ**

### **1°) Cession du bail – Hypothèque**

Le bail confère à **L'EMPHYTÉOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

. n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable du **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de **L'EMPHYTÉOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

. ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

. n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constituée que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable du **BAILLEUR**, à peine de nullité.

### **2°) Apport à une société**

L'apport à une société est interdit.

## **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à mille huit cent soixante-cinq euros (1 865,00 eur).

Le paiement des redevances s'effectuera à terme échu **auprès du comptable spécialisé du Domaine (CSDOM) par virement ou prélèvement bancaire.**

**Les références bancaires du CSDOM sont :**

IBAN	BIC
FR46 3000 1000 64R7 5500 0000 013	BDFEFRPPCCT

Ce montant fera l'objet d'une révision quinquennale, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

**L'EMPHYTÉOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ~~ou à son fondé de pouvoir~~ le 30 juin de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 30 juin 2024.

La redevance ci-dessus fixée sera révisée à l'expiration de chaque période quinquennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publiée par l'INSEE, pour le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2022 **soit** .

**IMPÔTS ET TAXES**

**L'EMPHYTÉOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

**PRIVILÈGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

**DIAGNOSTICS****DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX****Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon ou l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.



Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Aux termes d'un arrêté préfectoral du 23 juillet 2019, la Commune de LIBOURNE n'est pas classée à potentiel radon de niveau 3.

### État des risques

#### **Document d'information**

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Compte-tenu de la nature et de l'importance des travaux projetés par l'**EMPHYTÉOTE**, ce dernier dispense expressément le **BAILLEUR** de produire les diagnostics techniques prescrits par loi, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **BAILLEUR**.

#### RÉSILIATION DU BAIL

a) *A la demande de l'EMPHYTÉOTE.*

L'**EMPHYTÉOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant la réalisation de la mission confiée à l'**EMPHYTÉOTE**.

Il est précisé que l'**EMPHYTÉOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) *A la demande du BAILLEUR*

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,

- en cas d'agissements de l'**EMPHYTÉOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,

- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

*c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.*

Le **BAILLEUR** ou l'**EMPHYTÉOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant prélué à sa conclusion.

La résiliation par l'**EMPHYTÉOTE** comme par le **BAILLEUR** doit respecter un délai de préavis de trois (3) mois et être notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1.

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière. Toutefois, le présent bail étant un bail emphytéotique administratif, conformément à l'article 1048 ter du C.G.I, il est soumis au seul droit fixe de 125 € prévu par l'article 680 du C.G.I

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail, savoir :

- à quarante-six mille six cent vingt-cinq euros (46 625,00 eur) en ce qui concerne la redevance ;

- à huit cent trente mille euros (830 000,00 eur) en ce qui concerne les charges ;

Toutefois s'agissant d'un bail emphytéotique administratif, il sera perçu une contribution au taux fixe de 15 € prévu par l'article 881M du C.G.I

### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs :

- le **BAILLEUR**, en ses bureaux de la Direction régionale des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, 24 rue François de Sourdis, 33000 BORDEAUX,

- l'**EMPHYTÉOTE**, en ses bureaux de l'Hôtel de ville, 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE.

### COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTÉOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir pré-contractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'ÉTAT dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

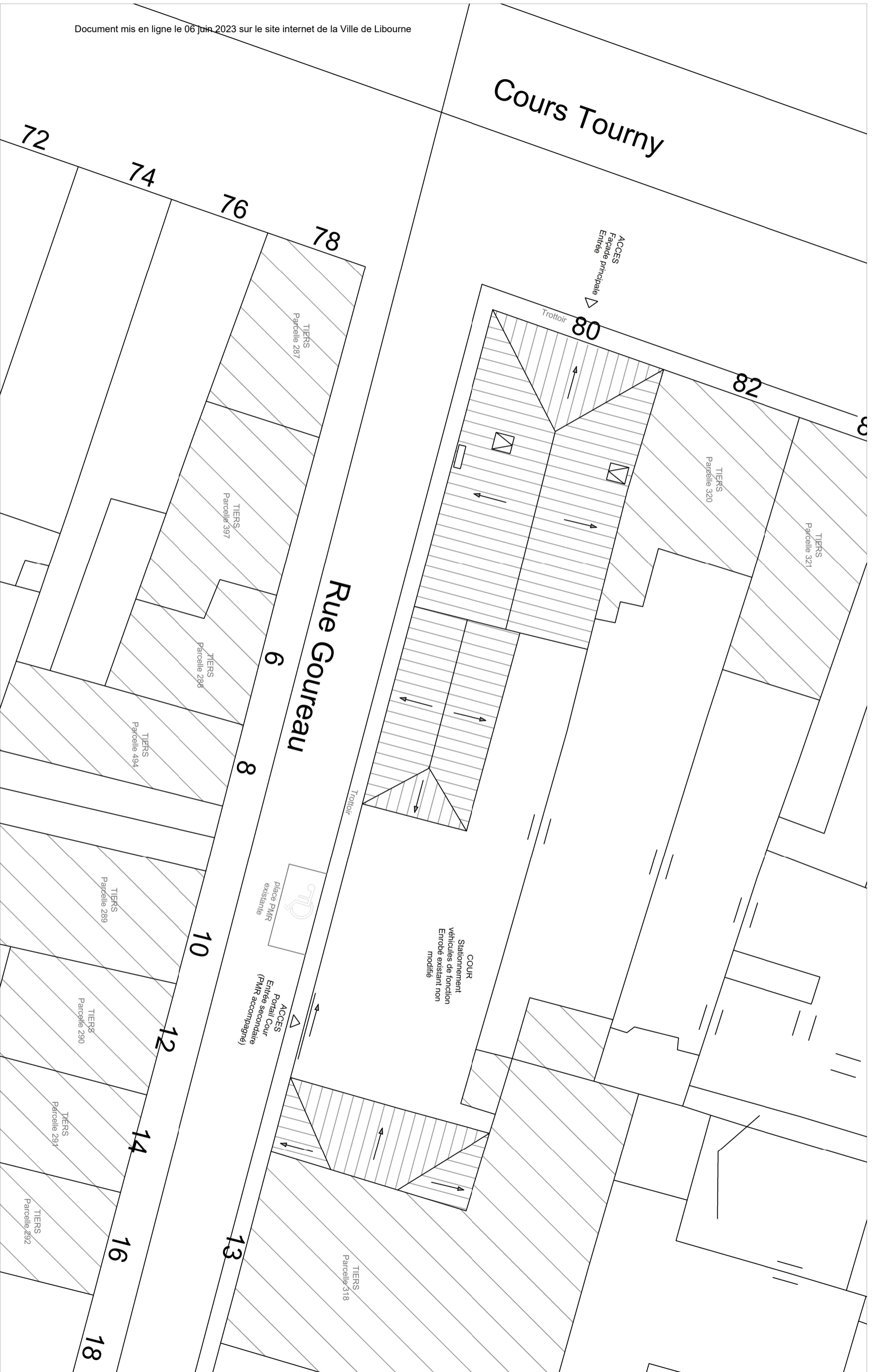
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



Toutes les cotes et dimensions sont données en mètres et doivent être vérifiées sur site avant travaux. Ces plans ne valent pas exécution.



Client		Projet	
VILLE DE LIBOURNE		RELOGEMENT DE LA POLICE MUNICIPALE DE LIBOURNE au 80 cours Tourny	
AFFAIRE	PHASE	EMETT.	LOT
AFP	PRO	ACT	TYPE
		BAT	NIVEAU
			ECH
			1/200

**P00 - Plan de masse**  
 Ind 0