

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

23-12-230

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre 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 CHAUVÉAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, 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, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :

Bilal HALHOUL pouvoir à Philippe BUISSON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DU DISPOSITIF SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
- AIDES COMMUNALES À LA RESTAURATION DES FAÇADES AINSI QU'À LA POSE
OU LA RESTAURATION DE MENUISERIES EN BOIS POUR LES IMMEUBLES ANCIENS
SITUÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT - ANNÉE 2024

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération en date du 8 février 2018 portant sur le lancement d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » et des modalités de concertation,

Vu le zonage de l'opération d'aménagement,

Vu le règlement de l'AVAP (SPR désormais) adopté le 30 septembre 2014,

Vu le règlement d'intervention ci-joint pour l'octroi de subventions sur le Cœur de Bastide,

Vu la délibération en date du 12 décembre 2022 portant sur la restauration des façades ainsi qu'à la pose ou à la restauration l'année 2023,

Considérant la volonté municipale de soutenir les opérations de restauration de façade, ainsi que la pose ou la restauration de menuiseries en bois pour les immeubles datant d'avant 1950 situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide », dans l'objectif de contribuer à l'embellissement de la Ville,

Considérant la volonté municipale de soutenir l'économie locale ainsi que les entreprises et artisans qualifiés,

Considérant que le dispositif de subventions à la restauration des façades mis en place en 2023 est reconduit à l'identique pour l'année 2024,

Considérant que ces subventions viendront compléter celles mobilisées pour la revitalisation du cœur de ville et accompagner le volet portant sur la rénovation des logements anciens,

Considérant que ces subventions ont pour objectif de garantir l'homogénéité des travaux de modification de façade,

Considérant que ce dispositif concerne tout propriétaire d'une échoppe ou d'un immeuble datant d'avant 1950 situé dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide », qu'il agisse en tant que personne physique ou morale,

Considérant que, pour les propriétaires bailleurs, une vérification systématique du respect du règlement sanitaire départemental sera effectuée sous forme de contrôle, conditionnant ainsi l'attribution de la subvention,

Considérant que les subventions en 2024 représenteront 30 % du montant total hors taxes des travaux à réaliser et seront plafonnées à 3 000 € maximum par type de travaux (façade ou menuiseries),

Considérant que cette aide sera augmentée de 10%, la portant à 40%, du montant hors taxe des travaux à réaliser (dans la limite de 4 000€) pour les rues ayant fait l'objet d'un aménagement urbain et localisées sur le plan ci-joint : les immeubles bordant les places Abel Surchamp, Princeteau, Joffre, Guadet, du Doyen Carbonnier, le cours des Girondins, les rues Fonneuve, Ferry, Orbe, de l'Union, des Tonneliers, Roudier et Giraud et ceux situés sur les quais du pont de Bordeaux au pont de Fronsac,

Considérant que, pour les propriétaires bailleurs, un taux avec 10% supplémentaire sera accordé à la condition de dépasser le pourcentage de 30% de création de logements sociaux imposé par la mise en place de la servitude de mixité sociale (SMS). Dans ce cas précis, la subvention sera plafonnée à 4 000€ ou à 5 000€, pour un immeuble faisant déjà l'objet d'un taux de subvention à 40%.

Considérant que, lorsque l'immeuble est géré en copropriété, les demandes de subventions ne pourront être déposées qu'à l'initiative du syndicat. Elles ne pourront porter que sur l'ensemble des menuiseries (fenêtres et/ou volets) d'une même façade. Une demande de subvention déposée par un ou plusieurs copropriétaires ne sera donc pas recevable. Cette mesure permettra de garantir l'homogénéité des travaux de modification de façade,

Considérant que ces subventions ne pourront pas être cumulables aux immeubles concernés par le dispositif de ravalement obligatoire,

Considérant que les aides perçues dans le cadre du dispositif d'aides à la restauration de façade ainsi qu'à la pose et à la restauration de menuiseries en bois peuvent être cumulables dans le cadre d'un même immeuble,

Considérant que le bénéficiaire d'une aide sera exonéré de la Redevance d'Occupation du Domaine Public au droit de l'immeuble concerné pendant la durée des travaux,

Considérant que les modalités d'attribution seront précisées par le règlement d'octroi des subventions applicable à partir du 1er janvier 2024,

Considérant que les travaux subventionnés doivent être terminés dans l'année suivant la date de réception de l'accord de principe.

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 14 décembre 2023 ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (32 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- reconduit et approuve le dispositif d'aide à la restauration de façade ainsi qu'à la pose et restauration de menuiseries en bois pour l'année 2024 défini comme suit :
- subvention de 30 % du montant total hors taxes des travaux plafonnée à 3 000 € maximum par type de travaux
- subvention de 40 % du montant total hors taxes des travaux plafonnée à 4 000 € maximum par type de travaux pour les rues ayant fait l'objet d'un aménagement urbain
- subvention plafonnée à 4 000 € ou 5 000 € maximum dans le cas des propriétaires bailleurs, dont le projet dépasse le pourcentage de 30% de création de logements sociaux imposé par la mise en place de la servitude de mixité sociale (SMS)
- approuve les critères d'attribution des subventions définis ci-dessus et le règlement d'intervention correspondant ;
- accepte l'exonération de la redevance d'occupation du domaine public pour le(s) bénéficiaire(s) des aides ;
- autorise le versement des subventions accordées en fonction des critères décrits ci-dessus sur production des factures acquittées par le maître d'ouvrage pour les travaux qui auront été préalablement autorisés par arrêté municipal, pour lesquels un accord de principe de versement de la subvention aura été établi, et pour lesquels le contrôle de la bonne exécution aura été effectué par agent assermenté ;
- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget des exercices considérés ;

dossier. - autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute pièce relative à ce dossier.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_230-DE

Imputation budgétaire chapitre 909

Conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois et sera transmise à la sous-préfecture de Libourne.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en sous-Préfecture le 21.12.2023 et de la publication, le Fait à Libourne 22.12.2023

Le Maire
Philippe BUISSON



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



rues ayant fait l'objet d'un aménagement urbain



périmètre 2024 des subventions façade et menuiseries

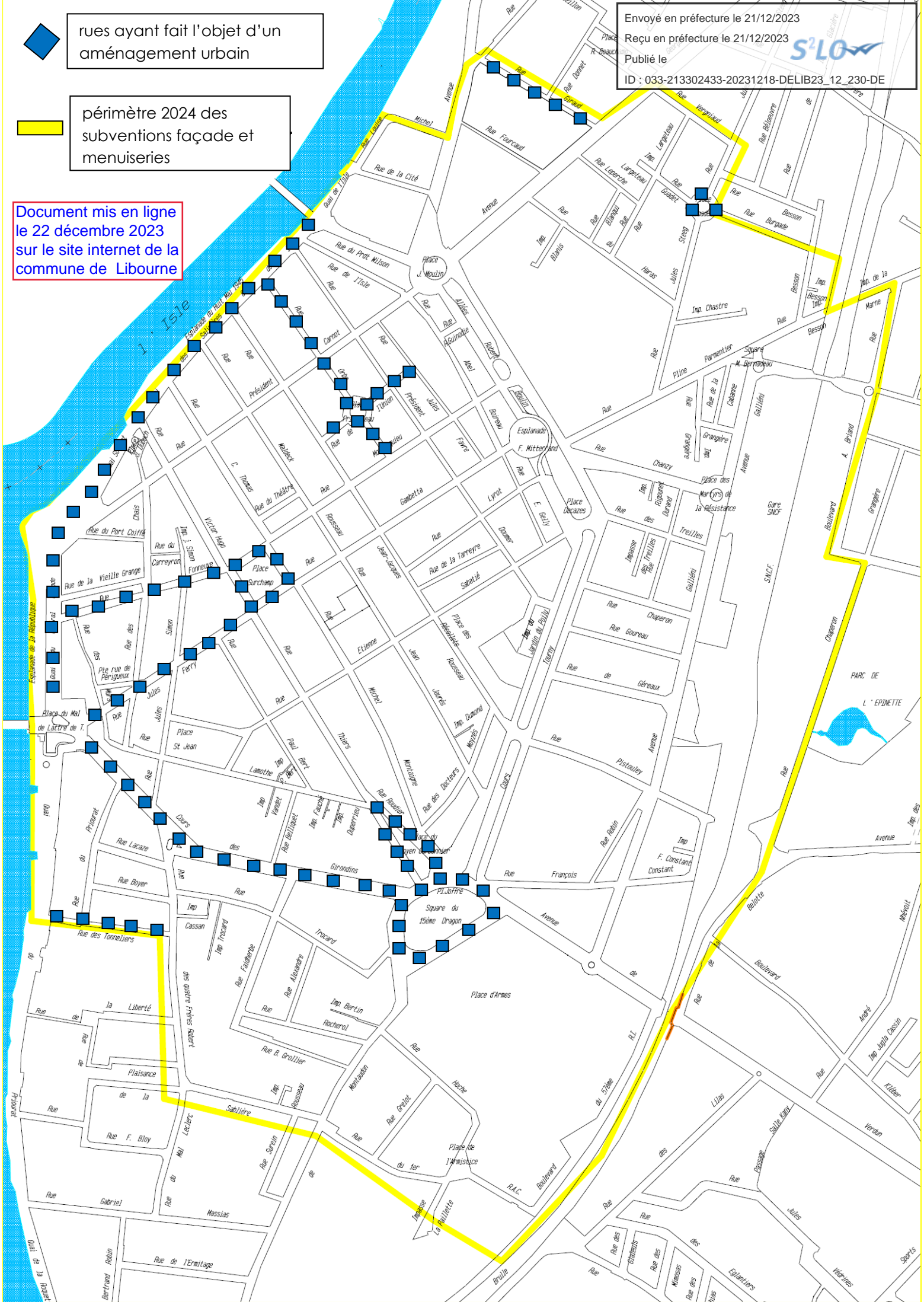
Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_230-DE



REGLEMENT D'OCTROI DES SUBVENTIONS FACADES ET MENUISERIES COEUR DE BASTIDE

Tout propriétaire d'une échoppe ou d'un immeuble datant d'avant 1950 situé dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide », qu'il agisse en tant que personne physique ou morale, est habilité à demander à bénéficier d'une subvention.

Pour les propriétaires bailleurs, une vérification systématique du respect du règlement sanitaire départemental sera effectuée sous forme de contrôle, conditionnant ainsi l'attribution de la subvention.

Pour les logements qui ont été loués à partir du 1^{er} novembre 2018, l'accord du permis de louer sera demandé.

De plus, si cette visite du logement amenait à constater que les parties communes de l'immeuble sont susceptibles de porter atteinte à la santé et/ou à la sécurité des occupants et/ou riverains, le versement de la subvention sera subordonné à la remise en état et/ou en conformité de ces communs.

Il est rappelé que la subvention ne sera accordée que si l'immeuble concerné est en règle avec les autorisations d'urbanisme.

Taux de base :

Les subventions en 2024 représenteront **30 % du montant total hors taxes des travaux à réaliser** (hors coûts annexes tels que pose/dépose d'échafaudage, évacuation des déchets, frais de voirie...). La subvention sera plafonnée à **3 000 € maximum par type de travaux (façade ou menuiseries)**.

Ainsi, un propriétaire qui demandera une subvention pour la pose de menuiseries neuves ou la restauration de menuiseries anciennes ainsi que pour la restauration de sa façade (ce qui comprend des modes opératoires plus doux que le ravalement) pourra bénéficier au maximum de 6 000 € de subventions, les subventions façade et menuiseries étant cumulables.

Cas particuliers :

Pour les rues ayant fait l'objet d'un aménagement urbain (rues Ferry, Fonneuve, Orbe, de l'Union, Roudier Giraud, des Tonneliers, cours des Girondins, les quais du pont de Fronsac au pont de Bordeaux ainsi que places Abel Surchamp, Princeteau, Joffre, Guadet et du Doyen Carbonnier), **le taux de subvention s'élèvera à 40% du montant HT des travaux** avec une subvention **plafonnée à 4 000 € par poste de travaux et cumulable** (soit 8 000 € de subvention maximum).

Pour les propriétaires bailleurs, un taux avec 10% supplémentaires sera accordé à la condition de dépasser le pourcentage de 30% de création de logements sociaux imposé par la mise en place de la servitude de mixité sociale (SMS). Dans ce cas précis, la subvention sera plafonnée à 4 000€ ou à 5 000€, pour un immeuble faisant déjà l'objet d'un taux de subvention à 40%. Les conventions relatives aux logements sociaux créés devront être transmises pour justifier le dépassement du pourcentage de 30%.

Critères cumulatifs d'éligibilité à la subvention :

- Le bien concerné par la demande de subvention devra être situé dans le périmètre de l'opération d'aménagement ;
- Les travaux envisagés devront respecter scrupuleusement les règles définies dans le dispositif SPR. En cas de prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, le devis présenté devra en tenir compte.

Pour les travaux de restauration de façade, de pose de menuiseries neuves ou de restauration de menuiseries anciennes, la subvention concernera la ou les façade(s) donnant sur le domaine public ou visible de la rue.

Les menuiseries au bénéfice des bureaux et des commerces seront prises en compte.

Procédure d'attribution de la subvention :

La subvention sera calculée sur présentation d'un devis détaillé produit par une entreprise ou un artisan qualifiés et régulièrement enregistrés au registre du commerce. Ce devis fera état des techniques détaillées de restauration de la façade, ainsi que des matériaux et coloris utilisés pour les façades et les menuiseries. Concernant spécifiquement les menuiseries, la seule présentation d'un devis de fournitures de menuiseries par le demandeur ne permet pas l'attribution de la subvention, sauf si la pose est mentionnée sur le devis et que cette pose est effectuée par un artisan ou une entreprise qualifiés et régulièrement enregistrés au registre du commerce.

La demande de subvention se fera par le biais d'un formulaire de demande auquel sera annexé le devis détaillé. La Ville de Libourne se réserve le droit de refuser un devis présenté s'il apparaît que celui-ci présente un montant de travaux excessivement élevé par rapport aux tarifs en général pratiqués pour les mêmes prestations.

Une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) devra être déposée et obtenue.

1^{er} cas particulier : Une demande d'autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire dans le cas d'une restauration de menuiseries respectant la couleur initiale du bois (porte d'entrée, fenêtre / porte fenêtre, volets / contrevents, porte de garage).

Ces travaux doivent respecter le règlement du PLU (plan local d'urbanisme) et du règlement de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), valant SPR (site patrimonial remarquable).

Toutefois, une visite de conformité sera également effectuée.

Si la couleur d'origine ne doit pas être respectée, ces travaux rentrent dans le champ d'application d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

2^{ème} cas particulier : Lorsque l'immeuble est géré en copropriété, les demandes de subventions ne pourront être déposées qu'à l'initiative du syndicat. Elles ne pourront porter que sur l'ensemble des menuiseries (fenêtres et/ou volets) d'une même façade.

Une demande de subvention déposée par un ou plusieurs copropriétaires ne sera donc pas recevable.

Cette mesure permettra de garantir l'homogénéité des travaux de modification de façade.

Ces subventions ne pourront pas être cumulables avec les subventions dédiées aux immeubles concernés par le dispositif de ravalement obligatoire si ce dernier est mis en place.

Un accord de principe sera adressé au demandeur après obtention de l'autorisation d'urbanisme. Cet accord de principe sera donné en fonction des réserves et prescriptions éventuellement posées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis de construire.

Ces réserves et prescriptions devront être obligatoirement respectées et intégrées dans le devis de l'artisan.

Tant que l'éligibilité du dossier n'a pas été établie et que l'accord de principe fixant le montant de la subvention n'a pas signé et transmis au demandeur, **aucun commencement de travaux ne peut avoir lieu**.

Une fois l'accord de principe délivré, aucun devis complémentaire ou aucun nouveau devis produit en remplacement ne sera accepté.

Les travaux doivent être terminés dans l'année suivant la date de réception de l'accord de principe.

A la fin du chantier, le demandeur devra adresser sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, et la ou les factures acquittées (qui devront être strictement conformes au/aux devis accepté(s)).

Le procès-verbal de contrôle de l'agent assermenté attestant que les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation d'urbanisme accordée et la présentation d'une facture acquittée conforme au devis initial, pourront déclencher le versement de la subvention.

Toute demande de subvention sera recevable à compter du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, à la condition expresse qu'aucun commencement d'exécution de travaux n'ait eu lieu.

Un formulaire est à disposition à la mairie de Libourne, accompagné des pièces justificatives à fournir.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_230-DE



En cas de dossier incomplet, le demandeur dispose d'un délai de trois mois pour le compléter, à compter de la date du dépôt. Au-delà de ce délai, la demande de subvention sera réputée être abandonnée.

Si la qualité architecturale de l'immeuble concerné par les travaux le rend éligible au titre de la « Fondation du Patrimoine », le propriétaire peut se rapprocher de ladite fondation **avant le commencement de tout travaux**, afin de constituer un dossier ayant pour but le bénéfice de l'attribution du label de la Fondation apportant déductions fiscales et éventuellement une subvention.

La demande peut être adressée à la Fondation du Patrimoine, Délégation Aquitaine, 7 rue Fénelon, 33000 Bordeaux ou à : aquitaine@fondation-patrimoine.org.

La fondation du Patrimoine peut également être contactée au 05 57 300 800.

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne
23-12-231

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre 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, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, 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, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :

Bilal HALHOUL pouvoir à Philippe BUISSON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

DÉSFFECTATION, DÉCLASSEMENT ET CESSION DE LA PARCELLE CL 289 (19 RUE HOICHE)

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu la promesse d'acquisition en date du 17 novembre 2023,

Vu l'avis n°2023-33243-89272 de la Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde en date du 22 novembre 2023 fixant la valeur vénale de la parcelle CL 289 à 70 000 € :

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 14 décembre 2023 ;

Considérant que [REDACTED] a sollicité le Maire de Libourne pour l'acquisition de ce terrain mitoyen à sa propriété sise 17 rue Hoche ;

Considérant son projet d'y réaliser deux places de stationnement ainsi qu'un logement pour ses parents ;

Considérant que la Ville de Libourne avait acheté ladite parcelle dans l'objectif de faire cesser le péril que la construction qui y existait faisait courir ;

Considérant que la Ville de Libourne pour faire cesser ledit péril a procédé à la démolition de la construction ;

Considérant que la Ville de Libourne n'a pas d'utilité à conserver ce terrain ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (32 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation de la parcelle CL 289 sise 19 rue Hoche
- approuve le déclassement de la parcelle CL 289 sise 19 rue Hoche
- approuve la vente de la parcelle CL 289 d'une superficie de 232 m² située 19 rue Hoche au prix de 70 000 € à monsieur [REDACTED] ou toute personne physique ou morale s'y substituant
- autorise monsieur [REDACTED] ou toute personne physique ou morale s'y substituant à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires sur ce bien
- approuve la prise en charge des frais inhérents à cette cession par l'acquéreur
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique et tout acte nécessaire à cette cession

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-préfecture le 21.12.2023 et de la publication, le
22.12.2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : CL
Feuille : 000 CL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
SDIF DE LA GIRONDE

ID : 033-213302433-20231218-DELIB23112_232-DE

Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Document mis en ligne le
22 décembre 2023 sur le
site internet de la
commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_232-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/11/2023

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

à

Monsieur le Maire de Libourne

POUR NOUS JOINDRE

ffaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2023-33243-89273 n°DS : 15050985

Vos réf.: RESIDENCE DES EGLANTIERS CL426 6
VILLE/GIRONDE HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir encombré

Adresse du bien :

Rue des Hortensias - 33500 LIBOURNE

Valeur :

96 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marina DESTAND – Responsable service foncier

2 - DATES

de consultation :	19/11/23
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 :	19/11/23

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 :	

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession d'une parcelle du domaine public, rétrocédé au titre des espaces communs de la résidence par Gironde Habitat. Aujourd'hui le passage sous porche est devenu un espace problématique entre trafics et rassemblements bruyants pour lequel le bailleur social souhaite apporter une réponse pour la tranquillité des habitants. La cession de cette parcelle lui permettra de fermer le passage sous porche et d'y installer à la place un local sécurisé pour les vélos et les deux-roues motorisés, ainsi que deux nouveaux logements locatifs individuels.

Prix envisagé : euro symbolique

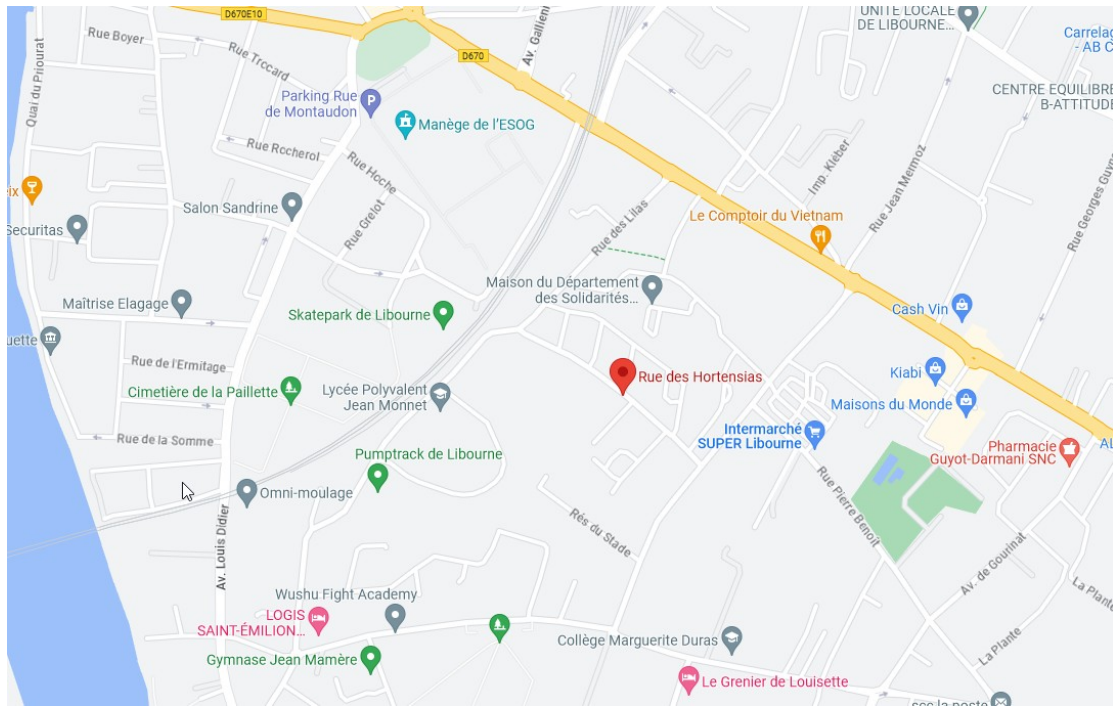
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Libourne en centre-ville, à proximité de toutes commodités, notamment la gare de Libourne.

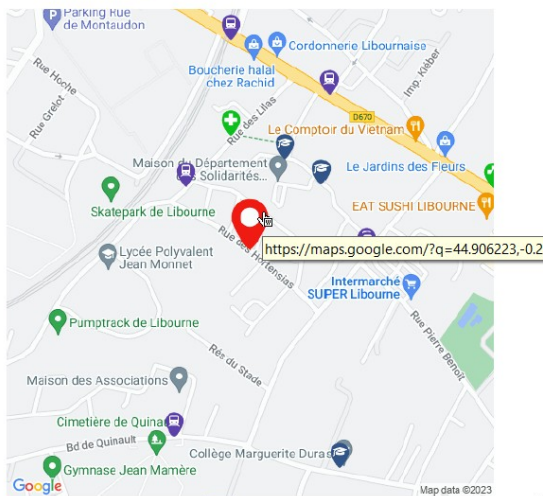
Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Environnement

8 | Localisation des services à proximité du bien



Situation



Établissements scolaires				Transports en commun																																																																
<p>19 Établissements scolaires</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Écoles primaires</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>École Élémentaire Sud 16 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne</td> <td>182 m</td> <td>7 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Collèges</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne</td> <td>183 m</td> <td>8 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Collège Marguerite Duras 13 Avenue François Mauriac, 33500 Libourne</td> <td>438 m</td> <td>11 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pas de lycées à proximité de cette adresse.</p>				Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement	École Élémentaire Sud 16 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	182 m	7 min	A pied	Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	183 m	8 min	A pied	Collège Marguerite Duras 13 Avenue François Mauriac, 33500 Libourne	438 m	11 min	A pied	<p>20 Transports</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bus</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Les Eglantiers Rue des Lilas</td> <td>1</td> <td>168 m</td> <td>4 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Ecoles du Sud Avenue du Parc des Sports</td> <td>3</td> <td>218 m</td> <td>5 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>La Plante Avenue du Parc des Sports</td> <td>3, Bastidette</td> <td>220 m</td> <td>5 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Parc des Sports Avenue de Verdun</td> <td>2, 3, 6</td> <td>326 m</td> <td>10 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Maison des Associations Boulevard de Quinault</td> <td>1, 3</td> <td>376 m</td> <td>10 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Trains</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Libourne Boulevard Aristide Briand</td> <td>4210, D31, D33, F41+, L13, L31, L32, L33</td> <td>1070 m</td> <td>3 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>					Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Les Eglantiers Rue des Lilas	1	168 m	4 min	A pied	Ecoles du Sud Avenue du Parc des Sports	3	218 m	5 min	A pied	La Plante Avenue du Parc des Sports	3, Bastidette	220 m	5 min	A pied	Parc des Sports Avenue de Verdun	2, 3, 6	326 m	10 min	A pied	Maison des Associations Boulevard de Quinault	1, 3	376 m	10 min	A pied	Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Libourne Boulevard Aristide Briand	4210, D31, D33, F41+, L13, L31, L32, L33	1070 m	3 min	En voiture
Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																	
École Élémentaire Sud 16 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	182 m	7 min	A pied																																																																	
Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																	
Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	183 m	8 min	A pied																																																																	
Collège Marguerite Duras 13 Avenue François Mauriac, 33500 Libourne	438 m	11 min	A pied																																																																	
Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																
Les Eglantiers Rue des Lilas	1	168 m	4 min	A pied																																																																
Ecoles du Sud Avenue du Parc des Sports	3	218 m	5 min	A pied																																																																
La Plante Avenue du Parc des Sports	3, Bastidette	220 m	5 min	A pied																																																																
Parc des Sports Avenue de Verdun	2, 3, 6	326 m	10 min	A pied																																																																
Maison des Associations Boulevard de Quinault	1, 3	376 m	10 min	A pied																																																																
Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																
Libourne Boulevard Aristide Briand	4210, D31, D33, F41+, L13, L31, L32, L33	1070 m	3 min	En voiture																																																																

Services de proximité

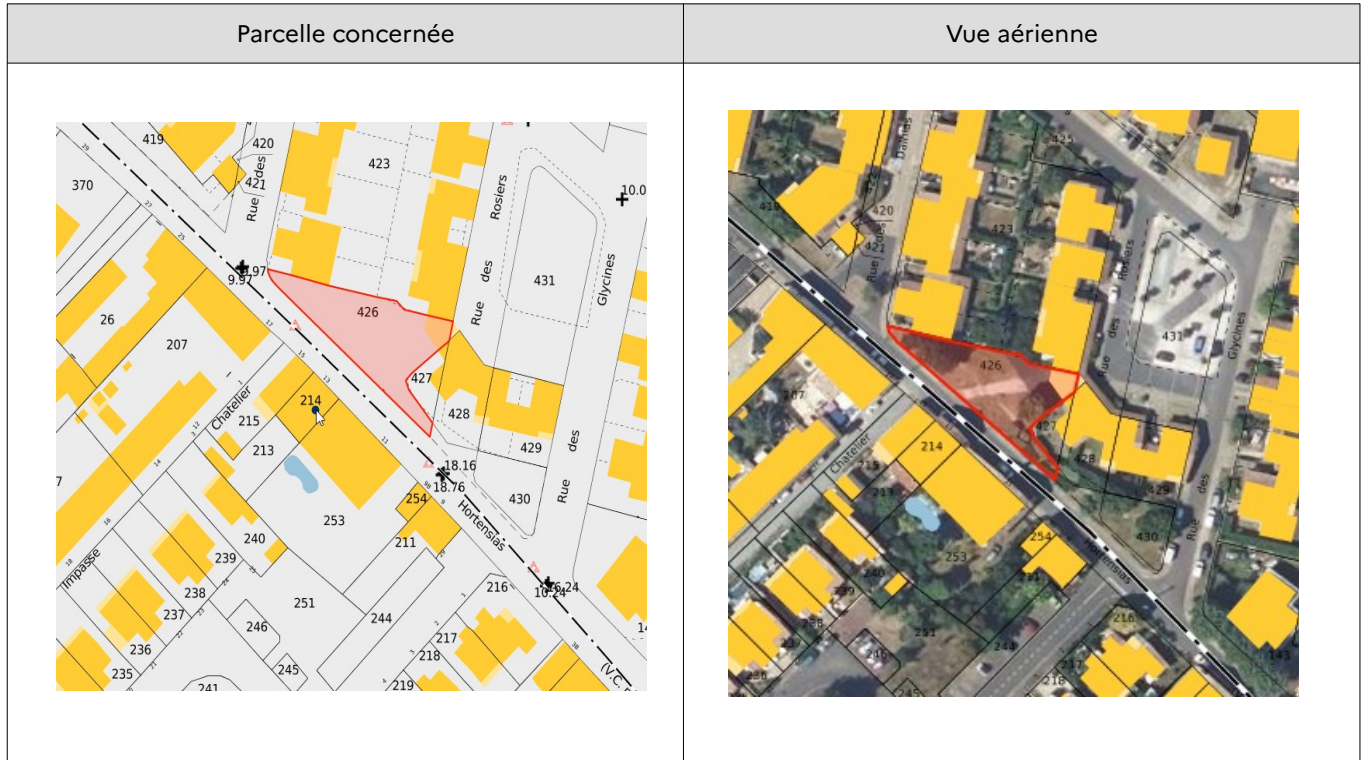
21 Services de proximité				
<p>Santé Nombre d'établissements</p>				
Médecine générale	0	2	> 20	> 20
Pharmacies	0	0	> 20	> 20
Hôpitaux et cliniques	0	0	0	5
<p>Commerces Nombre d'établissements</p>				
Boucheries	0	0	11	15
Supermarchés	0	2	> 20	> 20
Banques	0	1	> 20	> 20
Epiceries	0	3	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	0	2	5
Boulangeries	0	1	> 20	> 20
<p>Activités Nombre d'établissements</p>				
Restaurants	0	0	> 20	> 20
Bars	0	0	12	> 20
Snacks	0	0	> 20	> 20
Salles de sport	0	1	14	> 20
Parcs et squares	0	0	2	3
Cinémas	0	0	1	1

4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

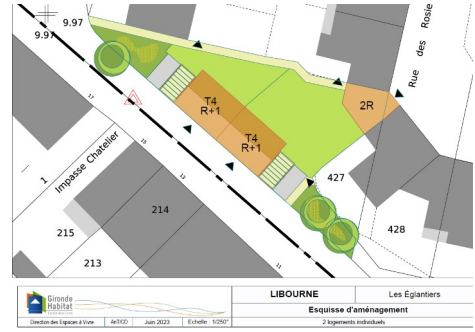
Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
LIBOURNE	Rue des Hortensias	CL 426	599 m ²

4.4. Descriptif :



Il s'agit d'un foncier rétrocédé par Gironde Habitat à la ville de Libourne à la suite de l'achèvement des travaux de la résidence. La parcelle sont en nature de terrain à bâtir, encombré, puisqu'une partie de la parcelle supporte un bâti de type préau.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE LIBOURNE	213302433		P	HOTEL DE VILLE PL ABEL SURCHAMP 33500 LIBOURNE	PBD3M3

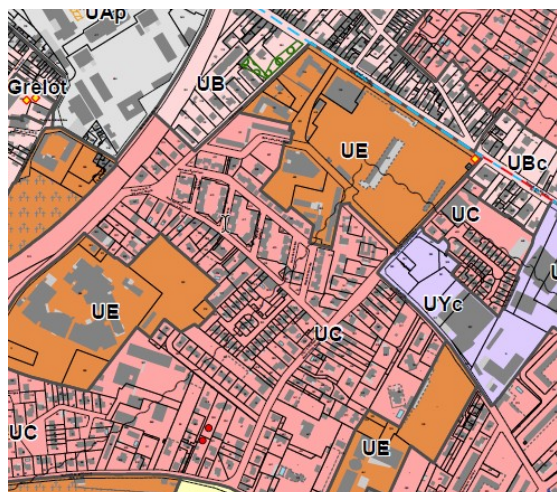
5.2. Conditions d'occupation : estimé libre de toute occupation

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	UC

Extrait du plan de zonage



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer, à savoir des terrains à bâtir.

La parcelle est encombrée, puisqu'elle supporte un bâti, de type préau et se rattache à un foncier déjà bâti (logements). Cependant, elle peut servir d'assiette à deux logements individuels sociaux selon les informations du consultant. Ainsi, on retiendra un abattement pour encombrement de l'ordre de 30 %.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Sources : recherches effectuées sur l'appli « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des terrains à bâtir sur la ville de Libourne, dans un rayon d'1km

➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaires
3304P04 2021P32242	243//CE/405//	LIBOURNE	RUE DE L'ERMITAGE	20/12/2021	220 m ²	79 000 €	359 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2021P05448	243//CD/432//	LIBOURNE	4 B AV HENRI BRULLE	30/04/2021	400 m ²	101 500 €	254 €	Une parcelle de terrain à bâtir
3304P04 2022P02488	243//CD/431//	LIBOURNE	4 B AV HENRI BRULLE	30/12/2021	400 m ²	108 000 €	270 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2020P03718	243//CK/619//	LIBOURNE	RUE JEAN MERMOZ	24/06/2020	497 m ²	99 400 €	200 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2020P07662	243//CK/615//	LIBOURNE	RUE JEAN MERMOZ	09/11/2020	457 m ²	105 000 €	230 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2022P15772	243//CK/632//	LIBOURNE	37 RUE LUCIE AUBRAC	22/04/2022	870 m ²	120 000 €	138 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2022P03662	243//CK//631//	LIBOURNE	36 RUE JEAN MERMOZ	27/01/2022	888 m ²	100 000 €	113 €	Un terrain à bâtir
							Moyenne	223 €
							Médiane	230 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Les termes recensés se situent sur la commune de Libourne, dans un secteur proche du bien évalué. Ils concernent des terrains à bâtir d'une superficie équivalente.

La moyenne est d'environ 220€/m² et la médiane à 230€/m².

Ainsi on **retiendra un prix de 220€/m², correspondant à la moyenne des termes les plus pertinents, auquel on appliquera un abattement de 30 % pour tenir compte de l'encombrement de la parcelle, soit un prix unitaire de 160€/m².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **96 000 €** déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
CL 426	Terrain à bâtir	599 m ²	160 €	95 840,00 €
Valeur vénale arrondie à				96 000, 00 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **96 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix maximal d'acquisition de 106 000 € (valeur arrondie).

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.* 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.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_232-DE



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,

L'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY

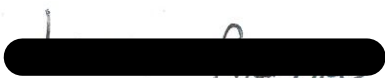
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Amélie Dinet-Garbay', is located below the printed name.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

PROMESSE D'ACHAT

Je soussigné



M'engage à acquérir auprès de la Ville de Libourne la parcelle CL 289 sise 19 rue Hoche, au prix de 70 000 € (soixante dix mille euros).

J'ai bien noté que les frais inhérents à cette cession (notamment frais notariés) seront à ma charge.

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

CYREN DECOLY Laetitia

dont les coordonnées sont :

*1 Avenue Marechal Foche
33 500 Libourne,
05-57-51-61-68*

Fait à Libourne, le

17/11/23

Signature :



SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

23-12-232

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre 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 CHAUVÉAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, 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, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :

Bilal HALHOUL pouvoir à Philippe BUISSON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

DÉSAFFECTATION, DÉCLASSEMENT ET CESSIION DE LA PARCELLE CL 246 À GIRONDE HABITAT - RÉSIDENCE DES EGLANTIERS

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 14 décembre 2023 ;

Vu l'avis du Domaine 2023-33243-89273 de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 22 novembre 2023 ;

Vu le courrier de Gironde Habitat, Office Public de l'Habitat, représenté par sa Directrice des Espaces à Vivre, en date du 27 novembre 2023 demandant l'acquisition de la parcelle CL 426 et d'une partie de la rue des Rosiers pour 4,5 m² ;

Considérant que la parcelle CL 426 sise rue des Hortensias propriété
à un espace vert et à un passage sous porche, avait été rétro
communs de la résidence des Eglantiers par Gironde Habitat ;

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_232-DE

Considérant que ledit passage sous porche est situé également sur l'emprise de la rue des Rosiers pour environ 4,5 m²,

Considérant qu'aujourd'hui ledit passage sous porche est devenu un espace problématique entre trafics et rassemblements bruyants pour lesquels le bailleur social souhaite apporter une réponse pour la tranquillité des habitants ;

Considérant que la cession de cette parcelle et de l'emprise du passage sous porche sur la rue des Rosiers permettra à Gironde Habitat de fermer ledit passage sous porche et d'y installer à la place un local sécurisé pour les deux roues, ainsi que la création de deux nouveaux logements locatifs individuels ;

Considérant que la Ville de Libourne n'a pas d'utilité à conserver ce terrain ni le passage sous porche ;

Considérant l'intérêt général du projet de cession ;

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (32 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation de la parcelle CL 426 sise rue des Hortensias et de l'emprise du passage sous porche sis rue des Rosiers pour environ 4,5 m² (sous réserve du document d'arpentage)
- approuve le déclassement de la parcelle CL 426 sise rue des Hortensias et de l'emprise du passage sous porche sis rue des Rosiers pour environ 4,5 m² (sous réserve du document d'arpentage)
- approuve la cession de la parcelle CL 426 d'une surface de 599 m² environ sise rue des Hortensias et de l'emprise du passage sous porche sis rue des Rosiers pour environ 4,5 m² à l'euro symbolique non exigé non payé à Gironde Habitat, Office Public de l'Habitat, ou toute personne physique ou morale s'y substituant
- autorise Gironde Habitat, Office Public de l'Habitat, ou à toute personne physique ou morale s'y substituant à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme et/ou de construction nécessaires sur ce bien
- approuve la prise en charge par l'acquéreur de l'ensemble des frais inhérents à la cession (notamment frais de géomètre et de notaire)
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique et tout acte nécessaire à cette cession

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 21.12.2023 et de la publication, le 22.12.2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : CL
Feuille : 000 CL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Document mis en ligne
le 22 décembre 2023
sur le site internet de la
commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023
l'extract est géré
par le centre des impôts
SDIF DE LA GIRONDE

Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23112_232-DE

Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdfip33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/11/2023

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

à

Monsieur le Maire de Libourne

POUR NOUS JOINDRE

ffaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2023-33243-89273 n°DS : 15050985

Vos réf.: RESIDENCE DES EGLANTIERS CL426 6
VILLE/GIRONDE HABITAT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir encombré

Adresse du bien :

Rue des Hortensias - 33500 LIBOURNE

Valeur :

96 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marina DESTAND – Responsable service foncier

2 - DATES

de consultation :	19/11/23
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 :	19/11/23

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 :	

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession d'une parcelle du domaine public, rétrocédé au titre des espaces communs de la résidence par Gironde Habitat. Aujourd'hui le passage sous porche est devenu un espace problématique entre trafics et rassemblements bruyants pour lequel le bailleur social souhaite apporter une réponse pour la tranquillité des habitants. La cession de cette parcelle lui permettra de fermer le passage sous porche et d'y installer à la place un local sécurisé pour les vélos et les deux-roues motorisés, ainsi que deux nouveaux logements locatifs individuels.

Prix envisagé : euro symbolique

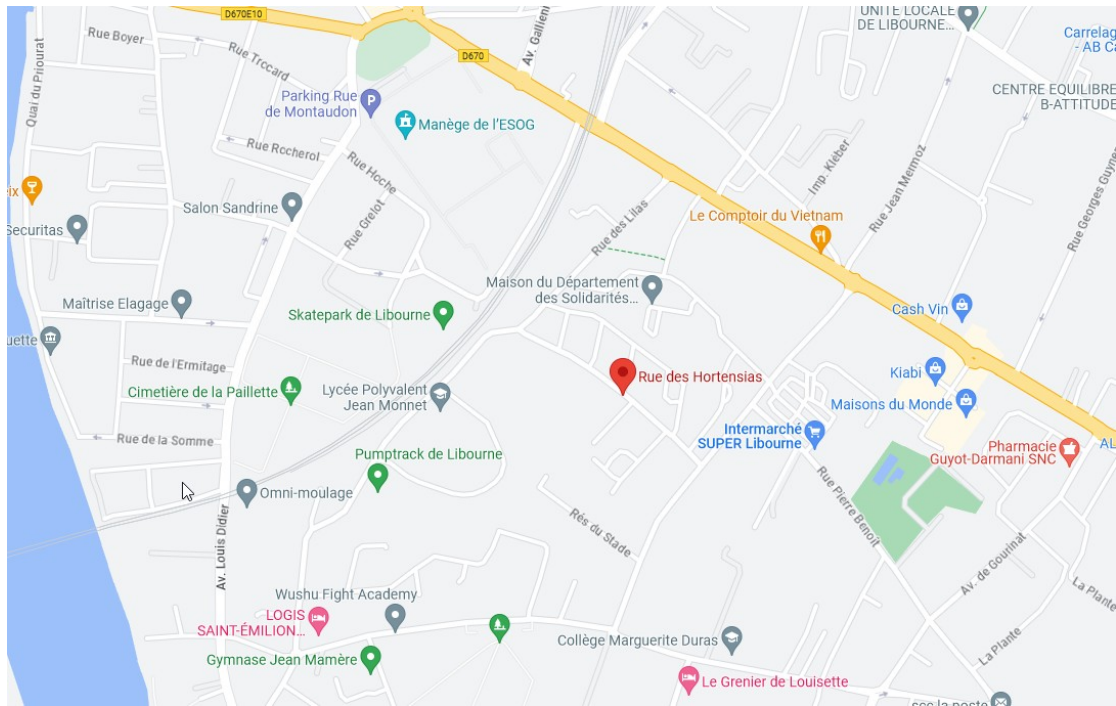
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Libourne en centre-ville, à proximité de toutes commodités, notamment la gare de Libourne.

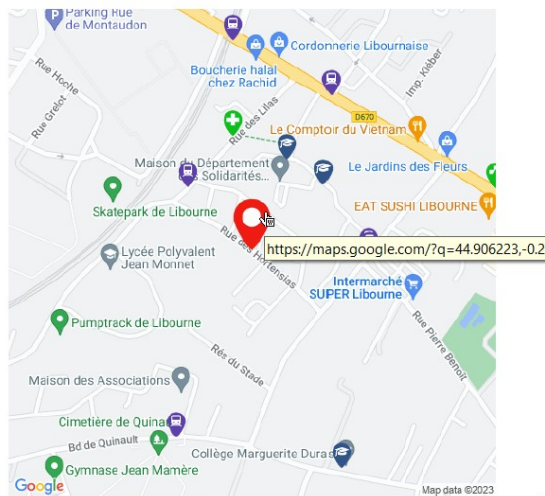
Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Environnement

8 | Localisation des services à proximité du bien



Situation



Établissements scolaires				Transports en commun																																																																
<p>19 Établissements scolaires</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Écoles primaires</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>École Élémentaire Sud 16 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne</td> <td>182 m</td> <td>7 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Collèges</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne</td> <td>183 m</td> <td>8 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Collège Marguerite Duras 13 Avenue François Mauriac, 33500 Libourne</td> <td>438 m</td> <td>11 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pas de lycées à proximité de cette adresse.</p>				Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement	École Élémentaire Sud 16 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	182 m	7 min	A pied	Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	183 m	8 min	A pied	Collège Marguerite Duras 13 Avenue François Mauriac, 33500 Libourne	438 m	11 min	A pied	<p>20 Transports</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bus</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Les Eglantiers Rue des Lilas</td> <td>1</td> <td>168 m</td> <td>4 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Ecoles du Sud Avenue du Parc des Sports</td> <td>3</td> <td>218 m</td> <td>5 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>La Plante Avenue du Parc des Sports</td> <td>3, Bastidette</td> <td>220 m</td> <td>5 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Parc des Sports Avenue de Verdun</td> <td>2, 3, 6</td> <td>326 m</td> <td>10 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Maison des Associations Boulevard de Quinault</td> <td>1, 3</td> <td>376 m</td> <td>10 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Trains</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Libourne Boulevard Aristide Briand</td> <td>4210, D31, D33, F41+, L13, L31, L32, L33</td> <td>1070 m</td> <td>3 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>					Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Les Eglantiers Rue des Lilas	1	168 m	4 min	A pied	Ecoles du Sud Avenue du Parc des Sports	3	218 m	5 min	A pied	La Plante Avenue du Parc des Sports	3, Bastidette	220 m	5 min	A pied	Parc des Sports Avenue de Verdun	2, 3, 6	326 m	10 min	A pied	Maison des Associations Boulevard de Quinault	1, 3	376 m	10 min	A pied	Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Libourne Boulevard Aristide Briand	4210, D31, D33, F41+, L13, L31, L32, L33	1070 m	3 min	En voiture
Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																	
École Élémentaire Sud 16 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	182 m	7 min	A pied																																																																	
Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																	
Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	183 m	8 min	A pied																																																																	
Collège Marguerite Duras 13 Avenue François Mauriac, 33500 Libourne	438 m	11 min	A pied																																																																	
Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																
Les Eglantiers Rue des Lilas	1	168 m	4 min	A pied																																																																
Ecoles du Sud Avenue du Parc des Sports	3	218 m	5 min	A pied																																																																
La Plante Avenue du Parc des Sports	3, Bastidette	220 m	5 min	A pied																																																																
Parc des Sports Avenue de Verdun	2, 3, 6	326 m	10 min	A pied																																																																
Maison des Associations Boulevard de Quinault	1, 3	376 m	10 min	A pied																																																																
Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																																																
Libourne Boulevard Aristide Briand	4210, D31, D33, F41+, L13, L31, L32, L33	1070 m	3 min	En voiture																																																																

Services de proximité

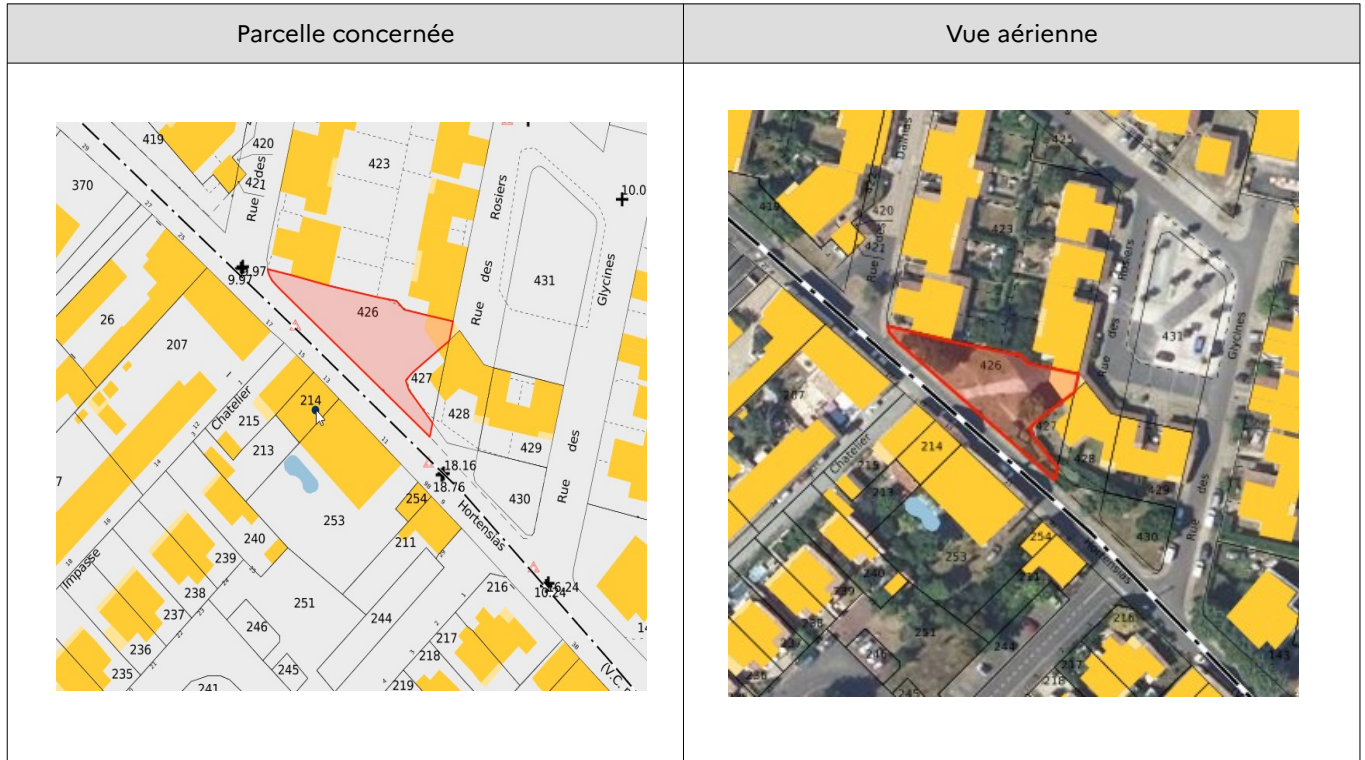
21 Services de proximité																																							
<p>Santé Nombre d'établissements</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5 min à pied</th> <th>10 min à pied</th> <th>5 min en voiture</th> <th>10 min en voiture</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Médecine générale</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Pharmacies</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Hôpitaux et cliniques</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>						5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture	Médecine générale	0	2	> 20	> 20	Pharmacies	0	0	> 20	> 20	Hôpitaux et cliniques	0	0	0	5															
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture																																			
Médecine générale	0	2	> 20	> 20																																			
Pharmacies	0	0	> 20	> 20																																			
Hôpitaux et cliniques	0	0	0	5																																			
<p>Commerces Nombre d'établissements</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5 min à pied</th> <th>10 min à pied</th> <th>5 min en voiture</th> <th>10 min en voiture</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Boucheries</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>11</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Supermarchés</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Banques</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Epiceries</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Bureaux de poste</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Boulangeries</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> </tbody> </table>						5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture	Boucheries	0	0	11	15	Supermarchés	0	2	> 20	> 20	Banques	0	1	> 20	> 20	Epiceries	0	3	> 20	> 20	Bureaux de poste	0	0	2	5	Boulangeries	0	1	> 20	> 20
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture																																			
Boucheries	0	0	11	15																																			
Supermarchés	0	2	> 20	> 20																																			
Banques	0	1	> 20	> 20																																			
Epiceries	0	3	> 20	> 20																																			
Bureaux de poste	0	0	2	5																																			
Boulangeries	0	1	> 20	> 20																																			
<p>Activités Nombre d'établissements</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5 min à pied</th> <th>10 min à pied</th> <th>5 min en voiture</th> <th>10 min en voiture</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Restaurants</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Bars</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>12</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Snacks</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Salles de sport</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>14</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Parcs et squares</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Cinémas</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>						5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture	Restaurants	0	0	> 20	> 20	Bars	0	0	12	> 20	Snacks	0	0	> 20	> 20	Salles de sport	0	1	14	> 20	Parcs et squares	0	0	2	3	Cinémas	0	0	1	1
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture																																			
Restaurants	0	0	> 20	> 20																																			
Bars	0	0	12	> 20																																			
Snacks	0	0	> 20	> 20																																			
Salles de sport	0	1	14	> 20																																			
Parcs et squares	0	0	2	3																																			
Cinémas	0	0	1	1																																			

4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

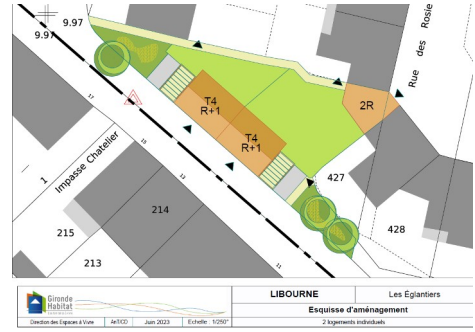
Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
LIBOURNE	Rue des Hortensias	CL 426	599 m ²

4.4. Descriptif :



Il s'agit d'un foncier rétrocédé par Gironde Habitat à la ville de Libourne à la suite de l'achèvement des travaux de la résidence. La parcelle sont en nature de terrain à bâtir, encombré, puisqu'une partie de la parcelle supporte un bâti de type préau.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE LIBOURNE	213302433		P	HOTEL DE VILLE PL ABEL SURCHAMP 33500 LIBOURNE	PBD3M3

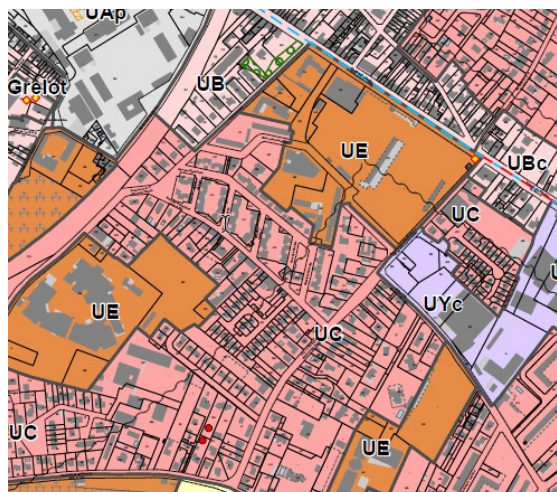
5.2. Conditions d'occupation : estimé libre de toute occupation

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	UC

Extrait du plan de zonage



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer, à savoir des terrains à bâtir.

La parcelle est encombrée, puisqu'elle supporte un bâti, de type préau et se rattache à un foncier déjà bâti (logements). Cependant, elle peut servir d'assiette à deux logements individuels sociaux selon les informations du consultant. Ainsi, on retiendra un abattement pour encombrement de l'ordre de 30 %.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Sources : recherches effectuées sur l'appli « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des terrains à bâtir sur la ville de Libourne, dans un rayon d'1km

➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaires
3304P04 2021P32242	243//CE/405//	LIBOURNE	RUE DE L'ERMITAGE	20/12/2021	220 m ²	79 000 €	359 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2021P05448	243//CD/432//	LIBOURNE	4 B AV HENRI BRULLE	30/04/2021	400 m ²	101 500 €	254 €	Une parcelle de terrain à bâtir
3304P04 2022P02488	243//CD/431//	LIBOURNE	4 B AV HENRI BRULLE	30/12/2021	400 m ²	108 000 €	270 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2020P03718	243//CK/619//	LIBOURNE	RUE JEAN MERMOZ	24/06/2020	497 m ²	99 400 €	200 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2020P07662	243//CK/615//	LIBOURNE	RUE JEAN MERMOZ	09/11/2020	457 m ²	105 000 €	230 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2022P15772	243//CK/632//	LIBOURNE	37 RUE LUCIE AUBRAC	22/04/2022	870 m ²	120 000 €	138 €	Un terrain à bâtir
3304P04 2022P03662	243//CK//631//	LIBOURNE	36 RUE JEAN MERMOZ	27/01/2022	888 m ²	100 000 €	113 €	Un terrain à bâtir
							Moyenne	223 €
							Médiane	230 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Les termes recensés se situent sur la commune de Libourne, dans un secteur proche du bien évalué. Ils concernent des terrains à bâtir d'une superficie équivalente.

La moyenne est d'environ 220€/m² et la médiane à 230€/m².

Ainsi on **retiendra un prix de 220€/m², correspondant à la moyenne des termes les plus pertinents, auquel on appliquera un abattement de 30 % pour tenir compte de l'encombrement de la parcelle, soit un prix unitaire de 160€/m².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **96 000 €** déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
CL 426	Terrain à bâtir	599 m ²	160 €	95 840,00 €
Valeur vénale arrondie à				96 000, 00 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **96 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix maximal d'acquisition de 106 000 € (valeur arrondie).

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.* 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.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_232-DE



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,

L'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Amélie Dinet-Garbay'.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Direction des Espaces à Vivre
MC/AuL/AnT

Monsieur Philippe BUISSON
Maire de LIBOURNE
Hôtel de Ville
42 place Abel Surchamp
33500 LIBOURNE

Bordeaux, le 27 novembre 2023

Dossier suivi par Anna TOMASZKIEWICZ

☎ : 06 03 91 05 46 – a.tomaszkiewicz@gironde-habitat.fr

Réf : LIBOURNE –résidence Les Eglantiers

Objet : Résidence Les Eglantiers : acquisition du foncier de la parcelle CL n° 426 d'une contenance de 599 m² et une partie de la rue des Rosiers d'une superficie d'environ 4,50 m², d'une superficie globale d'environ 603.5 m²,

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de faire suite à notre courrier du 26 octobre 2022, concernant la problématique de sécurisation du passage sous préau, rétrocédé à la Ville de Libourne en 2004.

Compte tenu de la problématique d'usage de cette espace, L'Office propose d'acquérir le foncier précité en référence, pour réaliser dans l'emprise du préau, un local sécurisé pour les deux-roues motorisés ainsi que deux logements locatifs individuels sur la partie restante du terrain (cf. esquisse jointe).

Dans ce contexte, l'Office souhaite proposer à la Commune l'acquisition du foncier précité en référence **à l'euro symbolique**.

En outre, l'Office prendra à sa charge les frais de géomètre pour l'élaboration du Document d'Arpentage déterminant la surface exacte du terrain cédé.

Préalablement à l'acquisition, le terrain devrait faire l'objet d'une désaffectation puis d'un déclassement si sa domanialité publique était reconnue.

Afin d'assurer la sécurisation immédiate de ce lieu, je vous remercie de nous faire parvenir un courrier d'autorisation de réaliser des travaux visant la fermeture provisoire du passage.

Cette acquisition se fera dans le cadre de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Le paiement s'effectue comptant à la signature des actes.

Les frais notariés liés à cette vente seront à notre charge.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Gironde

Publié le

Habitat – Office Public de l'habitat
LIBOURNE – résidence Les Eglantiers
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_232-DE

Cette acquisition se fera sans conditions suspensives, si ce ne sont les formalités habituelles (état hypothécaire, purge du droit de préemption urbain).

Si cette proposition vous agréée, je vous demande de bien vouloir nous le confirmer par courrier à l'issue de la délibération de votre Conseil Municipal, de manière à inscrire les projets de construction et de réhabilitation en programmation 2024.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire concernant ces dossiers.

Dans cette attente, je vous souhaite bonne réception de la présente, et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

La Directrice des Espaces à Vivre,

Muriel CORPORANDY

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

23-12-233

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre 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, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, 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, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :

Bilal HALHOUL pouvoir à Philippe BUISSON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

ACQUISITION DE LA PARCELLE AM 193P SISE 29 RUE BARREAU - EMBLACEMENT RÉSERVÉ N°8

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.300-1 ;

Vu la promesse de cession de [REDACTED] en date du 20 octobre 2023 ;

Considérant qu'au Plan d'Occupation des Sols dans un premier temps et ensuite au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2016, un emplacement réservé a été inscrit dont l'objet est l'élargissement de la rue de Toussaint et de la rue de Barreau sur une emprise de 12 mètres avec aménagement du carrefour de l'Epinette (emplacement réservé n°8),

Considérant que la Ville de Libourne a engagé, depuis plusieurs années maintenant, les acquisitions amiables nécessaires à la réalisation de cette voie douce.

Considérant que Monsieur [REDACTED] propriétaire de la parcelle AM 193p, a cédé la possession de son terrain à la Ville au prix de 40 €/m² (prix d'acquisition des parcelles concernées par des emplacements réservés),

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_233-DE

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle de 38 m² environ, sous réserve du document d'arpentage, le montant de l'acquisition par la Ville sera de 1 520 € environ,

Considérant que s'agissant d'une acquisition pour un montant inférieur au seuil de 180 000 €, la saisine des Domaines n'est pas obligatoire.

Considérant que cette acquisition entre dans le cadre de celles déjà effectuées rue de Barreau,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 14 décembre 2023 ;

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (32 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve l'acquisition de la parcelle AM 193p sise rue de Barreau pour une superficie de 38 m² environ sous réserve du document d'arpentage au prix de 40 €/m²
- accepte que les frais inhérents à cette cession soient à la charge de la Ville
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié y afférent

Imputation budgétaire au chapitre 908.

Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 21.12.2023 et de la publication, le 22.12.2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 27/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23112_233-DE

Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne





PROMESSE DE CESSION

Monsieur,

33500 LIBOURNE

... rue de Barreau

M'engage à céder la parcelle cadastrée suivante dont je suis propriétaire :

- AM 193P, située 29 rue de Barreau à Libourne, pour une superficie de 38,27 m² environ sous réserve du document d'arpentage, à la Ville de Libourne, au prix de 40 €/m², soit 1 530,80 € environ.

J'ai bien noté que **tous les frais inhérents à cette cession resteront à la charge de la Ville de Libourne** (notamment frais de géomètre et frais notariés).

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 **FREIBURGHANS**

Dont les coordonnées sont : **51 avenue de l'Europe Jean Pomet**
33500 LIBOURNE

Date : **20 octobre 2023**

Signature :

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

23-12-234

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre 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, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, 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, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote

Bilal HALHOUL pouvoir à Philippe BUISSON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

INCORPORATION DES PARCELLES CD 401 ET 388 DU LOTISSEMENT DES JARDINS DE CONDAT

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de la voirie routière et notamment son article L.141-3

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de l'Assemblée Syndicale du Lotissement « Jardins de Condat » en date du 23 octobre 2023,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission finances en date du 14 décembre 2023 ;

Considérant que conformément à l'article L.141-3 du Code de la Voirie routière, le classement des voies communales est prononcé par le conseil municipal et que, dès lors, la délibération

concernant le classement est dispensée d'enquête publique préalable n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte assurées par la voie ;

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_234-DE

Considérant que la rue du lotissement des Jardins de Condat étant d'ores et déjà ouverte à la circulation publique, son usage après incorporation dans le domaine public communal sera identique ;

Considérant ainsi qu'aucune enquête publique n'est nécessaire pour procéder à son classement ;

Considérant qu'un tel classement ne pouvant être envisagé qu'en cas d'entente amiable et unanime des propriétaires desdits terrains et voies, l'assemblée générale des propriétaires s'est réunie pour approuver cette incorporation qui interviendra sans contrepartie financière ;

Considérant que l'assemblée générale des propriétaires a adopté à l'unanimité des propriétaires présents et représentés la rétrocession à la Ville de Libourne des parcelles CD 401 et 388 ;

Considérant que le classement dans le domaine public communal des parcelles CD 388 et 401 n'est pas de nature à en modifier leurs conditions de desserte,


Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (**32** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve l'acquisition gratuite des parcelles CD 401 et CD 388 pour une contenance totale de 983 m²
- approuve leur incorporation au domaine public communal
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents que cette opération nécessiterait
- décide de mettre à la charge de la commune les frais inhérents à cette acquisition

Imputation budgétaire au chapitre 908


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



Le Maire,
Philippe BUISSON



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



Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : CD
Feuille : 000 CD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

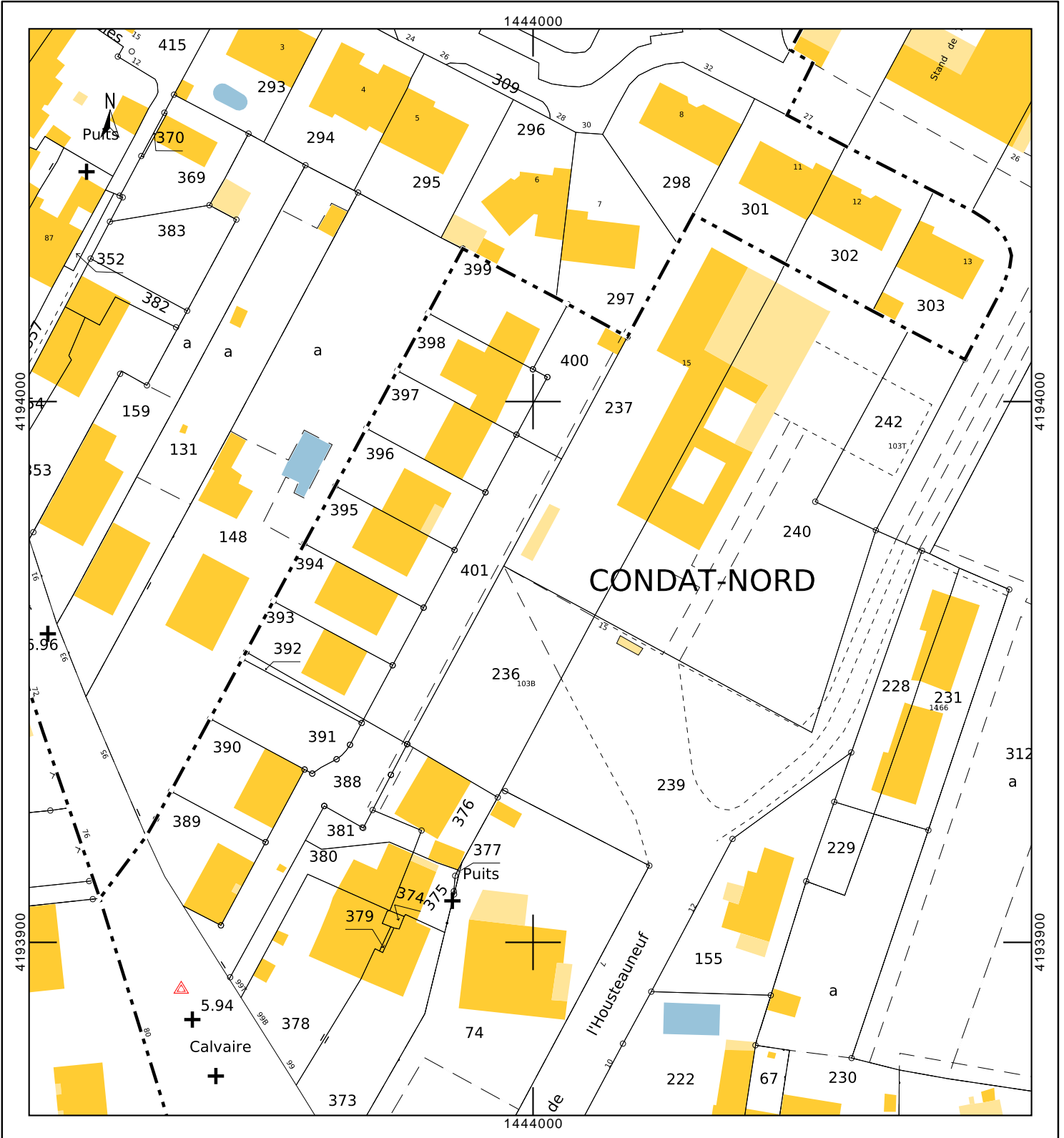
Reçu en préfecture le 21/12/2023
L'extract est géré
par le centre des impôts
SDIF DE LA GIRONDE

Publié le
ID : 033-213302433-20231218-DELIB23112_234-DE

Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
LES JARDINS DE CONDAT
33500 LIBOURNE**



Le **lundi 23 octobre 2023** à 18h00,

Les propriétaires régulièrement convoqués se sont réunis **MAISON DES ASSOCIATIONS RDC 47 BD DE QUINAULT 33500 LIBOURNE.**

Propriétaires présents et représentés :

BOUHLALI KHADIJA (1) – CHEININ YOHANN (1) – DELTEIL CHRISTOPHE (1) – DUBOS CHRISTELLE (1) – DURET CORALIE (1) – RENAUD NATACHA (1)

Propriétaires absents ou non représentés :

DESOUCHES CATHERINE et EPPLIN JEAN-MARC (1) – SARTON MARJORIE (1)- SOUCHE PATRICK (1)

Point d'information n° 01

Madame DUBOS est nommée présidente de séance.

Monsieur CHEININ est nommé secrétaire de séance

Point d'information n° 02

Les assemblées générales extraordinaires du 24 juillet 2023 et du 18 aout 2023 sont retirées pour vice de procédure. L'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2023 est également retirée.

Résolution n° 03

Élection du syndicat

L'élection du syndicat se fait à la **majorité simple**, ce qui correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Le syndicat est le bureau qui va administrer l'association syndicale libre.
Il est constitué de propriétaires bénévoles

L'assemblée générale élit :

- Madame DUBOS propriétaire du Lot 9
- Madame RENAUD propriétaire du Lot 5
- Monsieur CHEININ propriétaire du Lot 2

Le syndicat élit :

- Madame DUBOS propriétaire du Lot 9 en qualité de Président
- Madame RENAUD propriétaire du Lot 5 en qualité de trésorier

yc cd

- Monsieur CHEININ propriétaire du Lot 2 en qualité de secrétaire

Pour une durée de 1 an soit un mandat commençant le 23 octobre 2023 et se terminant le jour de l'assemblée générale qui devra se tenir au plus tard le 23 octobre 2024.

Possibilité de nommer un suppléant.

Vote(nt) **POUR** : 6 propriétaire(s)

Ont voté pour : BOUHLALI KHADIJA (1) – CHEININ YOHANN (1) – DELTEIL CHRISTOPHE (1) – DUBOS CHRISTELLE (1) – DURET CORALIE (1) – RENAUD NATACHA (1)

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires
présents et représentés.

Résolution n° 04

Rétrocession de la rue à la mairie de Libourne

La rétrocession se fait à la **majorité double**, ce qui correspond aux 2/3 des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

L'assemblée générale approuve la rétrocession à la mairie de Libourne de la parcelle CD 401 ainsi que la CD 388.

Cette rétrocession aura lieu lors d'un conseil municipal avec la mairie dont la date précise reste à déterminer.

A l'issue de rétrocession et jusqu'à dissolution de l'association, cette dernière devra régler certains frais (Assurance de la rue, électricité ...) Un appel de fond devra être fait pour aller jusqu'à la fin de l'association.

Vote(nt) **POUR** : 6 propriétaire(s)

Ont voté pour : DUBOS CHRISTELLE (1) – DURET CORALIE (1) – BOUHLALI KHADIJA (1) – RENAUD NATACHA (1) - DELTEIL CHRISTOPHE (1) – CHEININ YOHANN (1) – DELTEIL CHRISTOPHE (1)

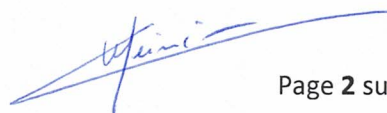
Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires
présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h08.

Le président



Le secrétaire



SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2023

Document mis en ligne le 22 décembre 2023 sur le site internet de la commune de Libourne

23-12-236

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit décembre 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, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, 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, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :

BILAL HALHOUL pouvoir à Philippe BUISSON, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CONVENTION DE PARTENARIAT CALI/VILLE DE LIBOURNE DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DU PERMIS DE DIVISER

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.126-16 à L.126-22, L.183-14 et L.183-15 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Vu le décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

Vu l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 portant modification du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les statuts de La Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la Délibération n°2018-04-080 du Conseil communautaire de La Cali en date du 3 avril 2018 relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Libourne ;

Vu la délibération n°2023-11-292 du Conseil communautaire de La Cali en date du 15 novembre 2023 relative à la modification de la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-080 en date du 3 avril 2018 ;

Considérant que le régime autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser », approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du libournais le 3 avril 2018, est effectif sur la commune de Libourne depuis le 1^{er} novembre 2018.

Considérant que le Programme Local de l'Habitat de La Cali du 17 octobre 2019, a mis en évidence dans son programme d'actions, comme sa version précédente de 2016, la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations.

Considérant que le permis de diviser s'inscrit dans une action de lutte contre l'habitat indigne structurée, composée de différents dispositifs tels que, notamment, l'autorisation préalable de mise en location ou permis de louer également en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2018 sur le centre-ville de Libourne.

Considérant que, pour donner une pleine efficacité au dispositif du « permis de diviser », il est essentiel d'établir un partenariat entre La Cali, compétente en matière d'habitat et de plan local d'urbanisme et la Ville de Libourne, en charge de l'instruction des dossiers.

Considérant que ce partenariat, prenant la forme d'une convention bipartite, fixe ainsi les modalités d'application du permis de diviser à Libourne tels que :

- les modalités d'instruction des dossiers (et notamment les normes de contrôle fixées à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation),
- la prise de décision,
- la notification,
- et le contrôle du respect du permis de diviser.

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine, grands travaux en date du 12 décembre 2023,

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (32 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Cali et la Ville de Libourne fixant les modalités d'application du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, ou permis de diviser, sur l'ensemble du territoire de la commune de Libourne

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout avenant ou documents nécessaires à l'exécution de la présente convention

La convention de partenariat entre la Cali et la Ville de Libourne fixant les modalités d'application du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est annexée à la présente délibération.

Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 21.12.2023 et de la publication, le 22.12.2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20231218-DELIB23_12_236-DE



CONVENTION DE PARTENARIAT

Dans le cadre du dispositif du Permis de diviser sur la commune de Libourne

La présente convention est conclue :

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération du Libournais
42 rue Jules ferry
33500 Libourne

Représentée par, Monsieur Jacques Legrand
Ci-après désigné « la Cali »

ET

La Ville de Libourne
42 Place Abel Surchamp
33 500 Libourne

Représentée par, Monsieur Philippe Buisson
Ci-après désigné « la Ville de Libourne »

Vu le **Code Général des Collectivités Territoriales** ;

Vu les **articles L.126-16 à L.126-22 et les articles L183-14 et L183-15 du Code de la construction et de l'habitation** ;

Vu les **articles R423-70-1 et R425-15-2 du Code de l'urbanisme**,

Vu la **loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer ;

Vu le **décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017** relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu l'**arrêté ministériel du 8 décembre 2016** relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2023 de la Gironde** ;

Vu le **Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Libournais**, adopté par le Conseil communautaire le 17 octobre 2019 ;

Vu les **statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais** ;

Vu la **Délibération du Conseil communautaire de la Cali en date du 3 avril 2018** relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Libourne ;

Vu la **Délibération du Conseil communautaire de la Cali en date du 15 novembre 2023** relative à la modification de la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-080 en date du 3 avril 2018 ;

PREAMBULE

L'étude urbaine réalisée dans le cadre du projet de requalification du Cœur de Bastide de Libourne a constaté que le parc immobilier du centre-ville évolue, parfois sans que la collectivité ait les moyens nécessaires pour maîtriser ces évolutions. Ainsi, entre 2006 et 2015, le parc de logements en résidence principale a augmenté de 8 % dans la Bastide. En l'absence ou quasi absence de constructions neuves, sachant que le parc vacant a lui aussi augmenté, cela laisse supposer que cette augmentation est due en partie au moins à la création de logements par division d'immeubles.

Parallèlement, le Programme Local de l'Habitat de La Cali adopté le 17 octobre 2019, a mis en évidence, comme dans sa version précédente de 2016, la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations. Le parc locatif est le point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages. L'analyse du peuplement du parc locatif privé montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire un rôle de parc social de fait en accueillant les ménages les plus modestes.

Par ailleurs, afin de renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR (n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ainsi qu'un décret n° 2017-1431 du octobre 2017 ont instauré le régime d'Autorisation Préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dit « **permis de diviser** ». Ce dispositif permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques et/ou des catégories de logements ou ensembles immobiliers pour lesquels la division d'un logement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et répondre à un certain nombre de critères.

Plus concrètement, le régime du "**permis de diviser**" a pour objectif de maîtriser la division de logements pouvant entraîner des surfaces excessivement petites et ainsi engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, source de nuisances pour les occupants (insalubrité) ou le voisinage (problème de bruit, de gestion des déchets, etc.).

Ainsi, face à la nécessité de traiter des situations d'habitat indigne de plus en plus nombreuses sur la commune de Libourne et afin de compléter les actions déjà engagées en ce sens, notamment dans le cadre du permis de louer et de l'OPAH-RU, la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) a mis en place cette **procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit "permis de diviser"**, par voie délibérative du 3 avril 2018.

Cette mesure constitue ainsi un levier notable à la main des collectivités pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'application du permis de diviser sur la commune de Libourne.

Elle détermine les éléments organisationnels entre la Cali et la Ville de Libourne tels que les modalités d'instruction des dossiers de demande de permis de diviser, la prise de décision, la notification et le contrôle du respect au régime du permis de diviser sur la commune de Libourne.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION

La Cali a mis en place, par une délibération de son conseil communautaire du 3 avril 2018, modifiée le 15 novembre 2023, le permis de diviser sur l'ensemble du périmètre de la commune de Libourne.

Conformément aux exigences mentionnées à l'article L126-18 du Code de la construction et de l'habitation, ce périmètre correspond à une zone « présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans laquelle l'habitat dégradé est susceptible de se développer » avérée, notamment au regard du nombre croissant de situations d'habitat indigne traitées sur la commune de Libourne.

ARTICLE 3 : MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Art 3.1 - La réception du dossier

La Direction Urbanisme de la Ville de Libourne, en sa qualité de service instructeur, réceptionnera les dossiers de demande de permis de diviser en 3 exemplaires par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la « Direction Urbanisme » – Hôtel de Ville - 42 Place Abel Surchamp – 33500 Libourne ou en main propre sur rendez-vous à la même adresse.

Un numéro propre à chaque dossier devra être attribué à toute demande de permis de diviser. Ce numéro devra être indépendant des différentes autorisations d'urbanisme auxquelles les demandes de permis de diviser pourraient être rattachées.

Art 3.2 - L'instruction du dossier

Conformément à l'article 1 de l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, le pétitionnaire devra remplir le formulaire de demande de permis de diviser (Annexes 2) dressant notamment la liste des pièces nécessaires à la complétude de son dossier, à savoir :

- Le formulaire « permis de diviser » (Annexe 1) complété et signé, indiquant précisément la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée
- Un plan de situation du terrain ;
- Un plan de masse du terrain et des constructions existantes ;
- Un plan coté intérieur faisant apparaître la situation avant travaux des constructions existantes;
- Un plan coté intérieur faisant apparaître la situation après les travaux ;
- Le dossier technique amiante mentionné à l'article R.1334-25.9 du Code de la santé publique, si l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire avant le 1^{er} juillet 1997 ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R.1336-12 du Code de la santé publique si le bien immobilier a été bâti avant 1949.

A la réception du dossier de demande de permis de diviser, la Ville de Libourne vérifiera la complétude du dossier et procédera à son instruction.

Si le dossier est complet, la Ville de Libourne, seule habilitée à se prononcer sur la validité de la demande de permis de diviser, délivrera un récépissé de dépôt de dossier complet au pétitionnaire et étudiera la demande de permis au regard de la réglementation en vigueur. Une demande de visite sur site pourra être formulée auprès du pétitionnaire.

Si le dossier est incomplet, la Ville de Libourne formulera auprès du pétitionnaire une demande de pièces complémentaires à son dossier. Si, dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette demande de pièces complémentaires le dossier demeure incomplet, la demande de permis de diviser sera rejetée.

- ➔ En cas de demande de permis de diviser déposée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), la demande relative au permis de diviser est une pièce constitutive du dossier d'autorisation d'urbanisme. A ce titre, si la demande de permis de diviser est incomplète, la demande de pièce complémentaire est régie par le code de l'urbanisme, sous responsabilité de la ville de Libourne.

Ces deux demandes devront toutefois faire l'objet de dossiers d'instruction distincts.

Les éléments de réglementation en matière de sécurité et de salubrité publique à contrôler lors de l'instruction pour chaque logement créé sont ceux prévus aux articles L126-17 et L126-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Afin d'assurer un suivi efficace du dispositif du permis de diviser sur son territoire, la Ville de Libourne tiendra à jour un tableau de bord des dossiers ouverts et clos.

Ce document devra être transmis à la Cali sur simple demande de l'administration.

La Cali s'engage à n'utiliser ces données qu'à des fins statistiques.

ARTICLE 4 : MODALITES DE PRISE DE L'ARRETE ET NOTIFICATION

Art 4.1 – Prise de l'arrêté

Après l'instruction du dossier, le Direction Urbanisme de la Ville de Libourne pourra proposer à la signature une des trois décisions suivantes :

- Un accord, valant autorisation de division.
- Un accord sous réserve, si la division du bien concerné est susceptible de ne pas respecter les exigences mentionnées à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation. Dans un tel cas, cet accord vaut autorisation de division mais est conditionné à la réalisation de travaux complémentaires, dans un délai donné, qu'il conviendra de mentionner dans l'arrêté.
- Un refus, valant interdiction de division, si la division du bien concerné ne respecte pas les exigences mentionnées aux articles L126-17 à L126-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, la demande de permis de diviser, qu'elle soit déposée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) ou non, fera l'objet d'une décision de la Cali signée dans le délai légal de 15 jours à compter de la réception du dossier complet.

NB : Le refus exprès de permis de diviser pris par la Cali dans le délai de 15 jours contraint de fait la Direction Urbanisme de la ville de Libourne à prendre un refus de l'autorisation d'urbanisme auquel il est rattaché.

L'arrêté de permis de diviser devra respecter le formalisme général des arrêtés de la Cali. En ce sens, le numéro d'arrêté devra être demandé auprès du service Habitat de la Cali par mail à habitat@lacali.fr ou par téléphone au 05.24.24.22.54.

Concernant la signature de la décision du permis de diviser, celle-ci fera l'objet, après validation technique interne de la Ville de Libourne, d'une transmission par mail de l'arrêté et de ses pièces jointes du service urbanisme de la Ville de Libourne service Habitat de la Cali par mail à habitat@lacali.fr.

La Direction Urbanisme de la Ville de Libourne se chargera de la mise en signature de l'arrêté par le Président de la Cali.

L'arrêté de permis de diviser devra être pris en 4 exemplaires (un au pétitionnaire, un à conserver par la Ville de Libourne, un à afficher en mairie et un à transmettre à la Cali).

Art 4.2 – Notification de l'arrêté

Après la signature de l'arrêté par le Président de la Cali, la Ville de Libourne devra notifier au pétitionnaire par lettre RAR ou en main propre, la décision de permis de diviser accompagnée d'un courrier de notification.

La publicité de cet arrêté devra être assurée par affichage en mairie pendant 2 mois.

Ici, deux situations se distinguent:

- ➔ En cas de demande de permis de diviser déposée en dehors du cadre d'une autorisation d'urbanisme, l'arrêté de permis de diviser devra faire l'objet d'une notification dans le délai légal de 15 jours (à compter de la réception du dossier complet).
- ➔ En cas de demande de permis de diviser déposée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), la décision relative au permis de diviser pourra être notifiée par l'intermédiaire de la notification de l'autorisation d'urbanisme.
Celle-ci tiendra lieu, de fait, d'autorisation de division.

Enfin, la Ville de Libourne devra se charger de transmettre le dossier complet de permis de diviser (pièces du dossier + arrêté) au contrôle de légalité dans les délais impartis.

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONTROLE DE L'APPLICATION DU « PERMIS DE DIVISER »

Dans le cas d'un constat de division irrégulière, la Ville de Libourne devra en informer le service Habitat de la Cali et lui transmettre l'ensemble des éléments relatifs à cette irrégularité.

Le service Habitat de la Cali, à la réception de ces éléments, se chargera de faire le lien avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde afin d'engager les procédures de sanctions prévues aux articles L126-20 et L183-14, et L126-22 et L183-15 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée, par avenant, conjointement décidé par les deux parties.

ARTICLE 7 : RENOUELEMENT ET RESILIATION

La présente convention est valable pour une durée de cinq ans et tacitement reconductible cinq fois.

Chaque signataire se réserve la possibilité de résilier la présente convention à tout moment. Il devra alors en informer par courrier recommandé, trois mois à l'avance et transmettre dans ce délai une décision motivée.

ARTICLE 8 : DUREE

La présente convention est conclue du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2029.

Chaque partie reconnaît avoir pris connaissance des modalités ci-dessus constitutives de la présente convention et les accepte.

Il est établi un original de la présente convention pour chacun des signataires.

Fait à Libourne, le _____ en 2 exemplaires.

**Le 1^{er} Vice-Président
de la Communauté d'Agglomération du
Libournais**

Le Maire de Libourne

Monsieur Jacques Legrand

Monsieur Philippe BUISSON