

SÉANCE DU 6 NOVEMBRE 2023

Document mis en ligne le 13 novembre 2023

23-11-205

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 26 octobre 2023

L'an deux mille vingt trois, le six novembre 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, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Thierry MARTY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, 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, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Edwige NOMDEDEU, Conseillère municipale, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Emmanuelle MERIT, Conseillère municipale, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN, Conseillère municipale déléguée

Absents :

Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Laurence ROUEDE pouvoir à Denis SIRDEY, Jean-Philippe LE GAL pouvoir à Philippe BUISSON, Sandy CHAUVEAU pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Gabi HÖPER pouvoir à Thierry MARTY, Marie-Noëlle LAVIE pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Christophe DARDENNE pouvoir à Edwige NOMDEDEU, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET,

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CESSION DE LA PARCELLE CI 499 SISES 21 RUE PIERRE BENOIT - MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 23-03-036 EN DATE DU 9 MARS 2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques.

Vu la promesse d'achat de la société LÉMA PRODUCTIONS en date du 18 octobre 2023 pour l'acquisition de la parcelle CI 499 sise 21 rue Pierre Benoît sans conditions suspensives pour une contenance cadastrale de 4 603 m² selon document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètre CERCEAU en date du 13/06/2023 pour un prix de 415 000 €,

Vu l'avis de la Direction Régionale des finances publiques n° 2022-33243-26820 en date du 28 octobre 2022,

Vu l'avis de la commission finances du 26 octobre 2023 ;

Considérant que la Ville de Libourne est propriétaire de la parcelle
parcelle CI 14 d'une plus grande contenance,

Considérant que la Ville a acquis cette parcelle en 1971 dans l'objectif d'y construire une piscine municipale,

Considérant que la piscine municipale de Libourne a fermé en mai 2021 suite à la mise en service de la Calinésie et que de fait, la Ville n'a plus l'utilité à la conservation dans son patrimoine communal de cet équipement ne répondant plus à une nécessité de service,

Considérant la volonté de la Ville de céder cet équipement et d'en permettre la requalification en le scindant en deux lots (un lot de 3 889 m² et un lot de 4 603 m²) avec deux porteurs de projets distincts, dont la société LÉMA PRODUCTION,

Considérant qu'actuellement basée dans le studio TSF Aquitaine de Bègles, LÉMA PRODUCTION est une société de production audiovisuelle, spécialisée dans les images en ultra-ralenti, le tournage motion control au bras robotisé et la production virtuelle,

Considérant que la réhabilitation d'une partie de plus de 4 600 m² de l'ancienne piscine municipale de Libourne consiste à la transformer en un pôle audiovisuel de 1 100 m² unique en France par sa technologie, avec un plateau de tournage de 550 m² pour la publicité, le documentaire et le long-métrage,

Considérant le projet de la société LÉMA PRODUCTIONS sur la parcelle CI 499 qui vise à introduire une dimension d'attractivité économique par la création d'un studio de tournage unique en France qui en fera le premier pôle spécialisé dans le ralenti et le *motion control*,

Considérant la délibération du 9 mars 2023 qui prévoyait la cession de ladite parcelle pour un prix de 430 000€,

Considérant que depuis lors le bâtiment a subi des dégradations dont une partie ne sont pas prises en charge par l'assurance de la Ville,

Considérant la volonté de LÉMA production de mener à bien le projet sus-défini mais considérant aussi le surcoût résultant des dégradations de châssis des baies vitrées,

Considérant le souhait de la Ville de Libourne de prendre à sa charge une partie de ce surcoût afin de favoriser la sortie de ce projet ce qui implique de réduire le prix d'achat du bien de 15 000 €, portant ainsi le prix de vente à 415 000 €,

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (**33** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- annule la délibération du 9 mars 2023
- constate la désaffectation de la parcelle CI 499 sise 21 rue Pierre Benoît
- approuve le déclassement de la parcelle CI 499 sise 21 rue Pierre Benoît
- approuve la vente de la parcelle CI 499 sise 21 rue Pierre Benoît au prix de 415 000 € pour une contenance de 4 603 m² selon le document d'arpentage dressé le 13/10/2023 par le cabinet CERCEAU, à la société LÉMA PRODUCTIONS ou toute personne physique ou morale s'y substituant
- autorise la société LÉMA PRODUCTIONS, ou toute personne physique ou morale s'y substituant à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires sur ce bien
- approuve la prise en charge par l'acquéreur de l'ensemble des frais inhérents à la cession (frais d'acte notamment)

- 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 10.11.2023 et de la publication, le
Fait à Libourne
13.11.2023
Le Maire,
Philippe BUISSON



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



Envoyé en préfecture le 10/11/2023

Reçu en préfecture le 10/11/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20231106-DELIB23_11_205-DE

Commune : 33243
Libourne

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : CI
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 23/09/2004

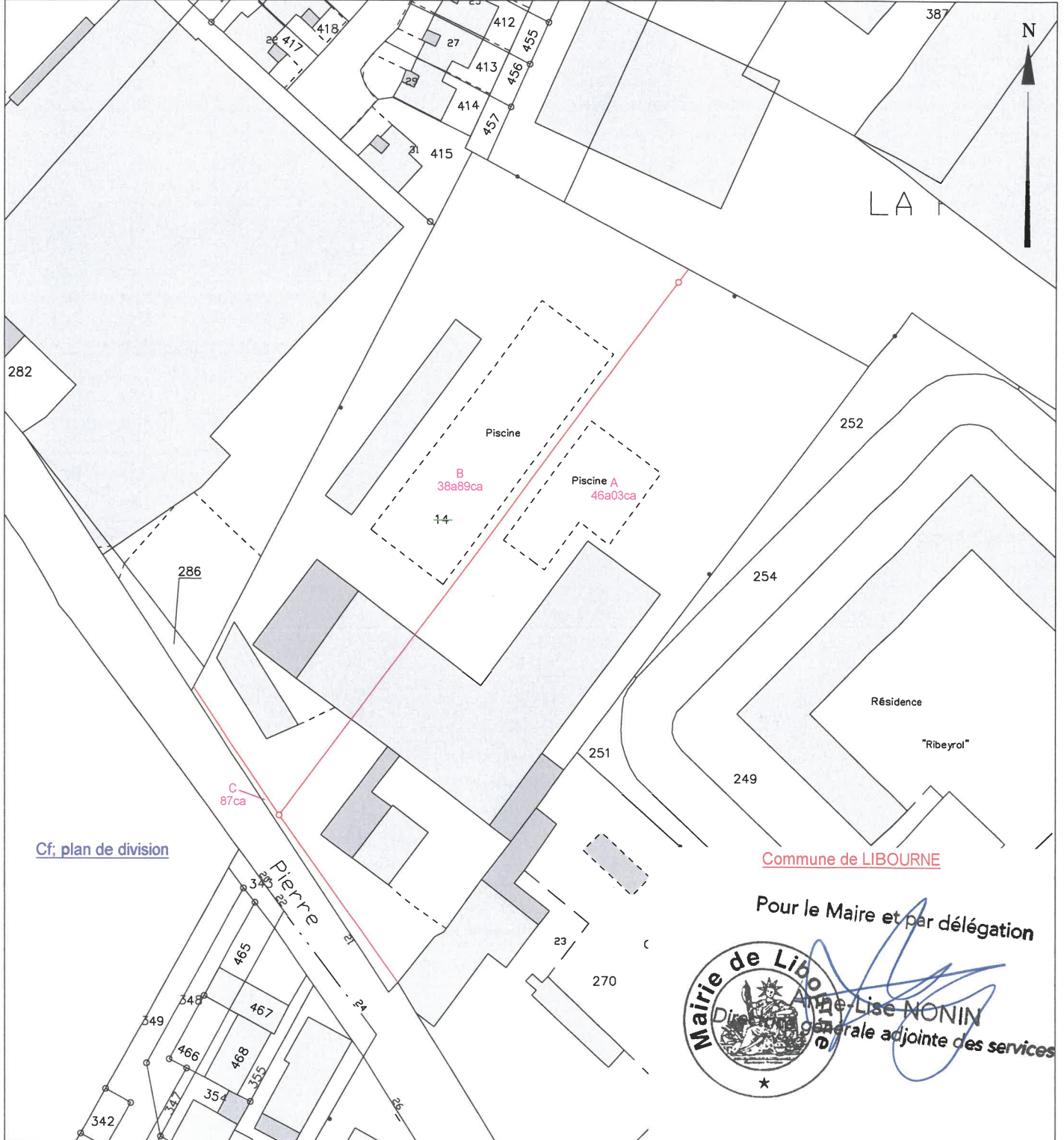
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A— D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B— En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 13/06/2023... par M RICHARD.Nicolas... géomètre à Libourne.....
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A .Libourne..... , le 13/06/2023.....

CERCEAU
NICOLAS RICHARD
Géomètre Expert
21 Quai du G^{ral} Amade
33500 LIBOURNE CEDEX
Tél : 05 57 51 20 24 / 05 57 25 22 22
cerceau.sarl@wanadoo.fr

Document dressé par
Nicolas RICHARD.....
à Libourne.....
Date 13/06/2023.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).

Dossier : 23.04.42



Commune de LIBOURNE

Pour le Maire et par délégation

Mairie de Libourne
Dir. Anne-Lise NONIN
généraliste adjointe des services

Commune :
LIBOURNE (243)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Feuille(s) : 000 C
Qualité du plan : Plan régulier avant
ID : 033-213302433-20231106-DELIB23_11_0205-DE



Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 3538C

Document vérifié et numéroté le 26/09/2023

ALANGON

Par SANOU Debessoun
Technicien Géomètre
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)

a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le par géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A , le

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/09/2023
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé

Par CERCEAU-RICHARD (2)

Réf. : 230442

Le 13/06/2023

SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion Cadastreale
Cité administrative
1 rue Jules Ferry
33090 BORDEAUX CEDEX
Téléphone : 05 56 24 85 97

sdfi33.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Modification selon les énonciations d'un acte à publier



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE - DIVISION DOMAINE
EVALUATIONS
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis – 6^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05.40.45.00.46

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel VACHER
Téléphone : 05.40.45.00.44
Responsable du service : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.40.45.00.59
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.40.45.00.63

Nos réf : N° OSE : 2022-33243-26820

Vos réf. : N° DS : 6635959 du 06/04/22

BORDEAUX, le 28/10/22

Mairie de Libourne

Place Abel Surchamp

33 500 LIBOURNE

Objet : détermination de la valeur vénale de cession d'un bien dans le cadre d'un projet de requalification du site

Monsieur le Maire,

Par saisine ci-dessus référencée et complétée le 30/09/22, vous avez sollicité l'avis du service du Domaine portant sur la détermination de la valeur vénale de cession d'un bien et se rapportant à l'opération suivante :

1/ nature de l'opération : projet de cession d'un ensemble immobilier anciennement à usage de piscine municipale désaffectée avec son terrain d'assiette :

➤ selon le descriptif de l'opération communiqué par le consultant le 30/09/22 à l'appui de la saisine :

« Il s'agit de requalifier la friche « piscine municipale » en la scindant en deux lots avec deux porteurs de projets distincts. Cette requalification a pour objectif de redonner vie au site :

- d'une part en introduisant une dimension d'attractivité économique par la création d'un studio de tournage unique en France qui en fera le premier pôle spécialisé dans le ralenti et la « motion control »,

- d'autre part en envisageant une nouvelle offre médicale unique sur la rive droite de la Dordogne à la Charente par la création d'un pôle de rééducation médicale et paramédical :

→ sur le cancer du sein avec la maison des patientes et « type maison rose ».

→ sur la prévention des chutes et maintien de l'autonomie et de la rééducation vestibulaire, vertiges et troubles de l'équilibre.

→ enfin la création de consultations spécialisées dans la prévention et les traitements des troubles posturaux » ;

2/ description du bien : parcelle de terrain de grande dimension et de forme irrégulière majoritairement bâtie comportant d'anciennes infrastructures nécessaires à l'activité nautique et au bon fonctionnement d'une piscine municipale (divers équipements dédiés, dont notamment : bassins, vestiaires, douches, gradins, pelouse) ainsi que d'anciens bâtis à usage notamment d'hébergement du concierge, des locaux d'accueil, de bureaux et techniques, etc... Pour un descriptif plus complet, se reporter à l'avis d'origine. Ces différentes infrastructures se sont détériorées dans le temps. Les constructions sont actuellement très dégradées et en très mauvais état, voire de consistance assez vétuste.

➤ selon le descriptif du bien communiqué par le consultant à l'appui de la saisine du 06/04/22 : « le site de l'ancienne piscine municipale est à céder en 2 lots après division cadastrale. Il s'agit d'un terrain partiellement bâti, de 8579 m² de contenance cadastrale, en zone constructible UYc. Lot A : environ 4 800 m² Lot B: environ 3 600 m² La visite sur site permettra de préciser les attendus de la Ville concernant la vente de ces deux lots » ;

3/ référence cadastrale : parcelle CI n°14 d'une contenance de 8 579 m² située 21 Rue Pierre Benoit à LIBOURNE (33 500) ;

4/ propriétaire de la parcelle : commune de Libourne ;

5/ classement de la parcelle en zone urbaine UYc au PLU de la ville de Libourne.

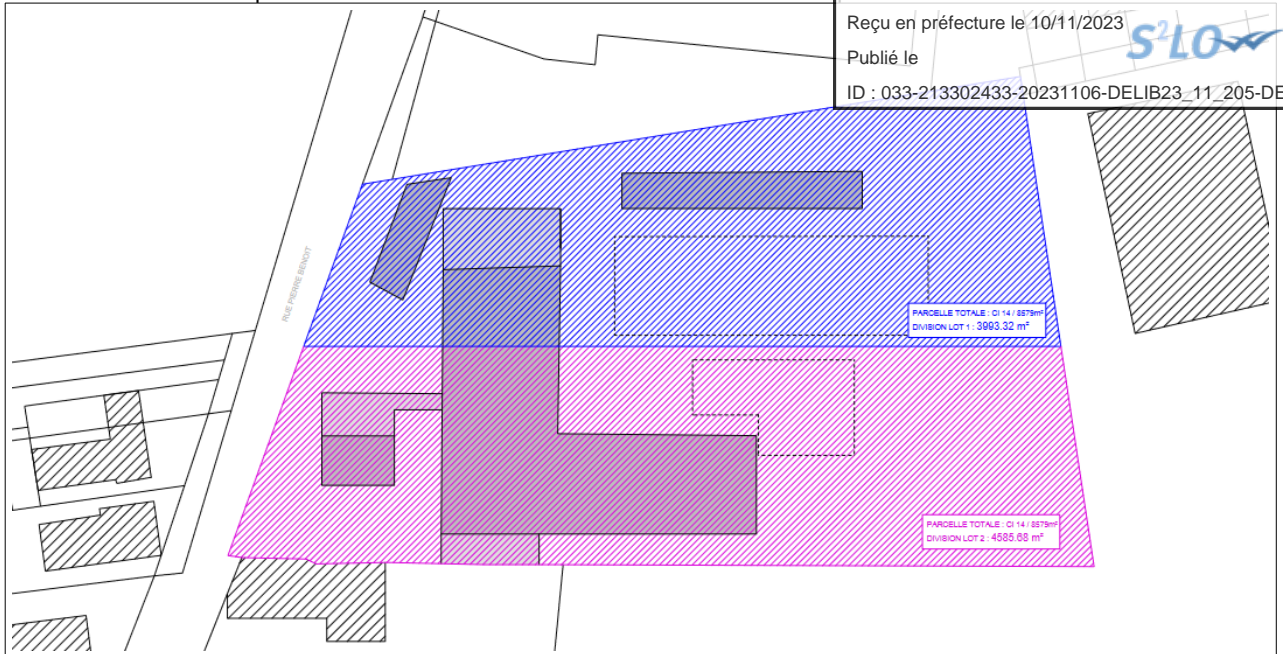
Plan de division de la parcelle CI n°14 en 2 lots distincts de dimension égale

Envoyé en préfecture le 10/11/2023

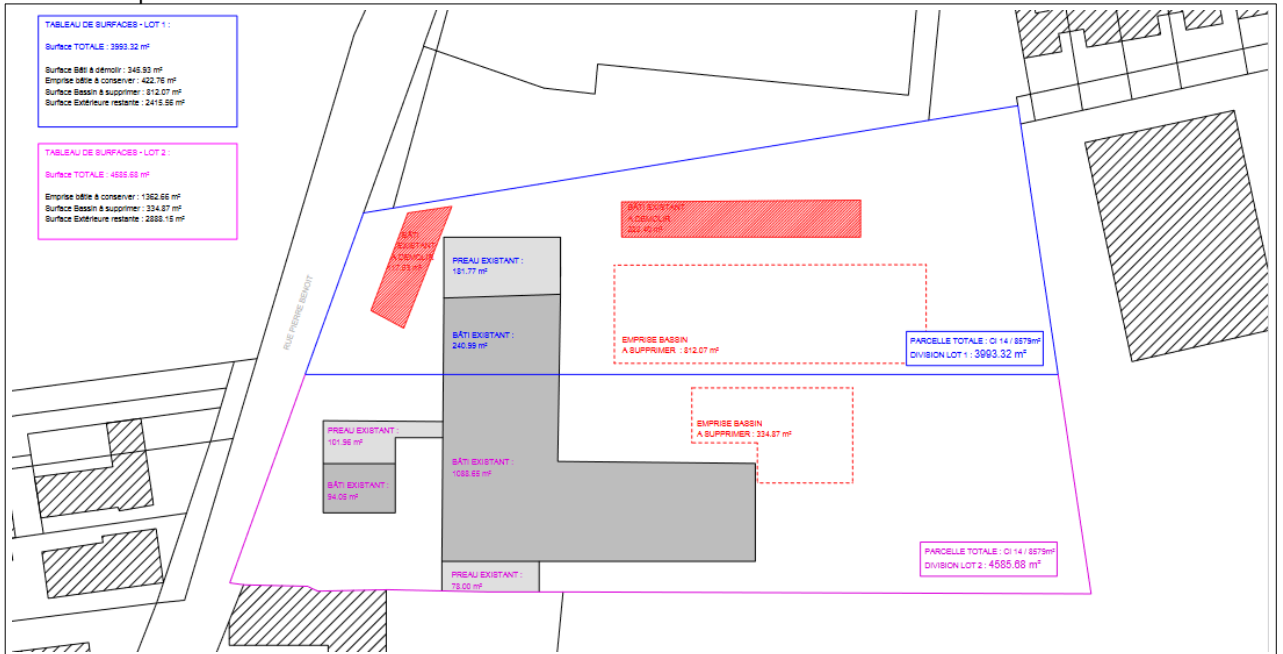
Reçu en préfecture le 10/11/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231106-DELIB23_11_205-DE



Plan d'occupation actuelle des 2 lots :



Plan d'affectation projetée des 2 lots:

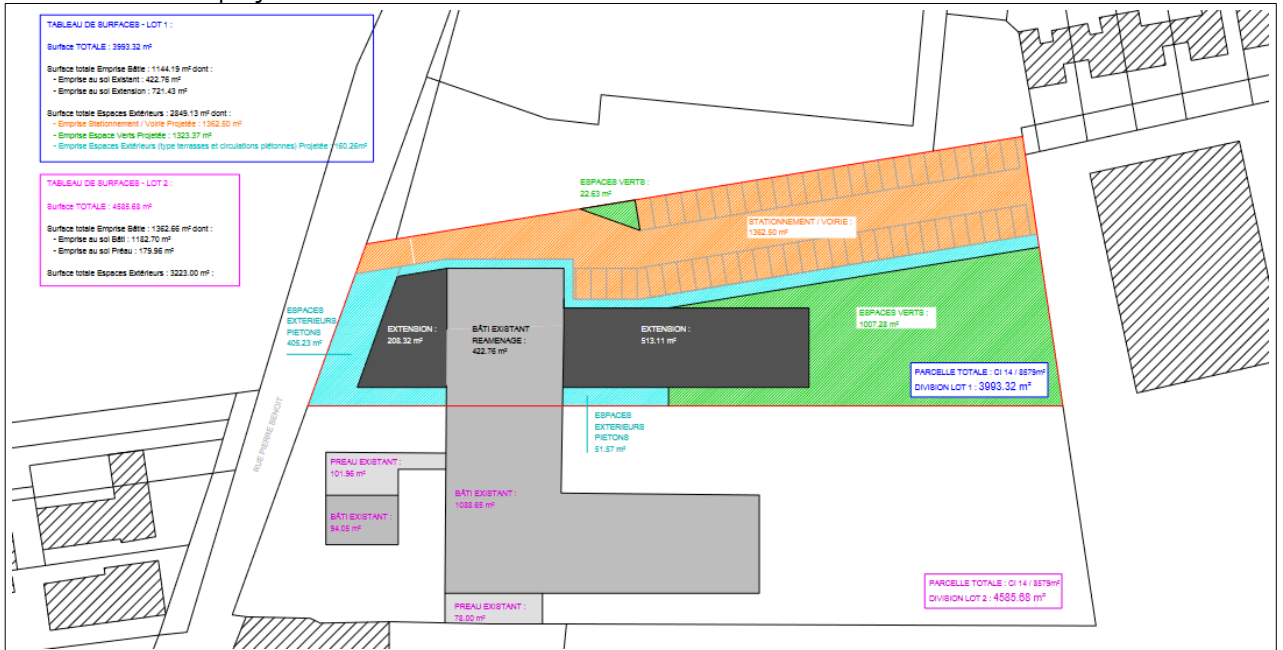


TABLEAU DE SURFACES - LOT 1 :**Surface TOTALE : 3993.32 m²**

Surface Bâti à démolir : 345.93 m²
 Emprise bâtie à conserver : 422.76 m²
 Surface Bassin à supprimer : 812.07 m²
 Surface Extérieure restante : 2415.56 m²

TABLEAU DE SURFACES - LOT 2 :**Surface TOTALE : 4585.68 m²**

Emprise bâtie à conserver : 1362.66 m²
 Surface Bassin à supprimer : 334.87 m²
 Surface Extérieure restante : 2888.15 m²



Tableau communiqué par le consultant de synthèse du projet de réhabilitation des emprises:

TABLEAU DE SURFACES - LOT 1 :**Surface TOTALE : 3993.32 m²**

Surface totale Emprise Bâtie : 1144.19 m² dont :
 - Emprise au sol Existant : 422.76 m²
 - Emprise au sol Extension : 721.43 m²

Surface totale Espaces Extérieurs : 2849.13 m² dont :
 - Emprise Stationnement / Voirie Projetée : 1362.50 m²
 - Emprise Espace Verts Projetée : 1323.37 m²
 - Emprise Espaces Extérieurs (type terrasses et circulations piétonnes) Projetée

TABLEAU DE SURFACES - LOT 2 :**Surface TOTALE : 4585.68 m²**

Surface totale Emprise Bâtie : 1362.66 m² dont :
 - Emprise au sol Bâti : 1182.70 m²
 - Emprise au sol Préau : 179.96 m²

Surface totale Espaces Extérieurs : 3223.00 m² :

Aussi, j'ai l'honneur de vous informer que, compte tenu de l'état actuel du marché foncier et immobilier ainsi que des caractéristiques très spécifiques du bien en cause, la valeur vénale du bien ci-dessus décrit pourrait être déclinée comme suit, en pleine considération des projets ci-dessus reproduits, sous-tendant la cession de la parcelle en deux lots distincts :

➤ **Lot n°1 estimé à 226 351,35 €** en application de la méthode de valorisation du bien en fonction de l'existant modulé au regard de la finalité du projet, soit à **partir du prix du terrain à bâtir, l'emprise non bâtie étant de fait l'affectation majoritaire du bien sur l'emprise concernée (les emprises bâties étant minoritaires et au sein desquelles les emprises bâties à conserver étant résiduelles)**, en zone UYc, partiellement encombré, majorée du coût du bâti en mauvais état mais ayant vocation à être conservé, puis minorée du coût du bâti voué à la démolition ou devant être comblé et ce en l'état des propositions ci-dessus communiquées par le consultant, s'agissant d'un projet prévoyant majoritairement la reconversion du site (lot n°1) par la **conservation du terrain et principalement par la destruction de ces composantes bâties** de fait très supérieure à la réhabilitation des emprises bâties :

	Nature	Superficie retenue	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
Lot n°1	Emprises de terrain à bâtir	2 415,56 m ²	60 €/m ²	144 933,60 €
	Emprises bâties à démolir	345,93 m ²	75 €/m ²	25 944,75 €
	Emprises bâties à combler	812,07 m ²	50 €/m ²	40 603,50 €
	Emprises bâties à conserver	422,76 m ²	350 €/m ²	147 966 €

➤ **Soit un total de 226 351,35 €**

➤ **Lot n°2 estimé à 633 476 €** en application de la méthode d'évaluation du bien du bien en fonction de l'existant modulé au regard de la finalité du projet, soit à **partir du prix du bâti, l'emprise bâtie étant de fait l'affectation majoritairement recherchée sur la partie du bien concerné**, ayant vocation à être conservé, puis minorée du coût du bâti devant être détruit ou comblé et ce en l'état des propositions ci-dessus communiquées par le consultant, s'agissant plus particulièrement d'un projet de reconversion du site (lot n°2) s'appuyant très majoritairement sur la présence d'infrastructures et/ou d'équipements conçus sans poursuite d'usage, basé sur la transformation de composantes bâties préexistantes :

	Nature	Superficie retenue	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
Lot n°2	Emprises bâties à conserver	1 362,66 m ²	350 €/m ²	476 931 €
	Emprises bâties à combler	334,87 m ²	50 €/m ²	16 743,50 €
	Emprises de terrain à bâtir	2 888,15 m ²	60 €/m ²	173 289 €

➤ **Soit un total de 633 476 €**

Envoyé en préfecture le 10/11/2023

Reçu en préfecture le 10/11/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20231106-DELIB23_11_205-DE

Aussi, la valeur vénale totale de la parcelle CI n°14 constitutive du lot n°1 et n° 2 ci-dessus considérés donc être estimée à 859 827 € assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

Il est par ailleurs à relever tout particulièrement que le présent bien avait été précédemment estimé en poursuite d'usage par avis du Domaine n°2015-243V0939 du 20/05/15 comme suit : « Le site peut être cédé en l'état sur la base d'une valeur pivot de 1 510 000 € assortie d'une marge de négociation de 15% en raison de la spécificité du bien. Terrain d'une très grande superficie estimée à 445 000 € ».

Il est par conséquent considéré que le différentiel de valorisation ressortant par rapport à la précédente évaluation ci-dessus référencée pourrait s'expliquer notamment par l'état de dégradation actuel du bien par défaut d'entretien et donc par son état de vétusté, puis par sa destination future, le bien ayant vocation à être désormais estimé en valeur projet, motivé en cela par la requalification complète du site tel qu'indiqué à l'appui de la présente saisine et ce, par définition, en l'absence de toute poursuite d'usage du bien.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde,
par délégation, l'évaluateur,
Michel VACHER



inspecteur des finances publiques

LEMA Production
17 Impasse d'Agen
33800 Bordeaux

Stéphane Chandes
Mairie de Libourne
42 Place Abel Surchamp
33500 Libourne

Le 18 Octobre 2023

Objet : modification de l'offre d'achat déjà existante sur l'ancienne piscine municipale.

Je soussigné Léo Lamant, représentant de Léma Production et de la SCI Le Grand Bleu m'engage à acquérir auprès de la Ville de Libourne la parcelle CI 499 pour une superficie de 4603 m² selon document d'arpentage dressé par le cabinet CERCEAU le 13/06/2023 pour un prix de 415 000 €. J'ai bien noté que les frais inhérents à cette cession (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.

Signature :

Léo Lamant

