

SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2023

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

23-09-161

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 22 septembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt neuf septembre 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, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVÉAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Emmanuelle MERIT, Conseillère municipale, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN, Conseillère municipale déléguée

Absents :

Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Jean-Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Laurent KERMABON pouvoir à Julie DUMONT, Michel GALAND pouvoir à Régis GRELOT, Sabine AGGOUN pouvoir à Laurence ROUEDE, Juliette HEURTEBIS pouvoir à Agnès SEJOURNET, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Emmanuelle MERIT

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CESSION DU LOT 1 SIS 70 RUE GAMBETTA À LA SEM INCITE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2019 approuvant la création d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme qui compte parmi ses objectifs de restructurer, réhabiliter et / ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de créer une offre nouvelle de qualité et diversifiée, de lutter contre la vacance, de résorber l'habitat indigne et insalubre et de préserver et valoriser le patrimoine bâti,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité,

Vu le traité de concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne, signé le 26 janvier 2021 entre la Ville de Libourne et la société InCité qui prévoit que le concessionnaire mène des actions concernant :

- La réhabilitation durable de l'offre de logements du Cœur de Bastide à la fois par des interventions incitatives (mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain) et des interventions plus volontaristes (réhabilitation d'immeubles via des opérations de restauration immobilière, opérations de recyclage sur certains îlots fortement dégradés ou qui demandent, en raison de leur organisation, une restructuration partielle ou totale) ;
- Le renforcement de l'offre commerciale en Cœur de Bastide par l'acquisition et la restructuration de certaines cellules commerciales, pour conforter le linéaire marchand prioritaire situé autour de la place Abel Surchamp et la rue Gambetta
- La requalification du cadre urbain par la réalisation d'aménagements d'espaces publics

Vu l'article 7 dudit traité de concession d'aménagement, relatif aux modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Vu l'avis de la Direction Régionale des finances publiques numéro 2022-33243-58294 en date du 19/09/2023 fixant la valeur à 184 000 €,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 21 septembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission des finances en date du 26 septembre 2023 ;

Considérant que dans le cadre des études urbaines réalisées en vue de définir le projet de revitalisation du « Cœur de Bastide », l'îlot dit « Lyrot Gambetta » constitué d'immeubles donnant sur la rue Gambetta (n° 66 à 70) et sur la rue Lyrot (n°25 à 35) a été identifié comme un des îlots stratégiques devant faire l'objet d'une opération de « recyclage » par acquisition, réhabilitation et démolition/reconstruction du fait d'un cumul de nombreux désordres.

Considérant que cette opération sera portée par la SEM inCité, concessionnaire de l'opération Cœur de Bastide dans le cadre du traité de concession d'aménagement Cœur de Bastide

Considérant que l'immeuble du 70 rue Gambetta est inclus dans le périmètre de l'îlot « Lyrot Gambetta » et doit faire l'objet d'une acquisition par le concessionnaire inCité

Considérant que la Ville de Libourne est propriétaire du lot 1 en Rez de chaussée sis 70 rue Gambetta cadastré CN 924,

Considérant que la Ville de Libourne a acquis ce local dans le cadre de la revitalisation du centre-ville et de la lutte contre la vacance commerciale, dans la continuité des actions publiques menées alors et ayant encore cours en faveur de la reconquête de la Bastide

Considérant qu'il s'agit d'un lot issu d'un immeuble divisé en 2 volumes,

Considérant que l'immeuble dont fait partie ledit lot 1, s'est progressivement dégradé faute d'entretien par son ancien propriétaire, et que cela a conduit à l'acquisition du lot 2 par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA),

Considérant que l'immeuble a fait depuis l'objet d'un arrêté de mise en sécurité procédure d'urgence qui a été levé, l'EPFNA ayant conduit les travaux nécessaires à la levée de cet arrêté de mise en sécurité,

Considérant l'état de dégradation de l'immeuble,

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

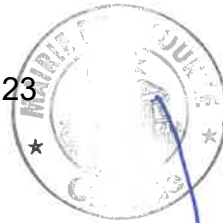
Le Conseil Municipal :

- 924,
-constate la désaffectation du lot 1 du 70 rue Gambetta parcelle cadastrée CN
924,
-approuve le déclassement du lot 1 du 70 rue Gambetta parcelle cadastrée CN
924,
-approuve la vente du lot 1 du 70 rue Gambetta parcelle cadastrée CN 924 au
prix de 190 000 € à la SEM InCité ou toute personne physique ou morale s'y substituant
-autorise la SEM InCité 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 05.10.2023
et de la publication, le
Fait à Libourne

05.10.2023

Le Maire,
Philippe BUISSON



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



Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20230929-DELIB23_09_161-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20230929-DELIB23_09_161-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/09/2023

**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 : 2022-33243-58294 - n°DS : 13509461

Vos réf. : 70 RUE GAMBETTA – LYROT GAMBETTA – INCITE

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 :

Commerce

Adresse du bien :

70, rue Gambetta - 33500 LIBOURNE

Valeur :

184 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Marina DESTAND – Responsable du service foncier

2 - DATES

de consultation :	26/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	20/09/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	26/07/23

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 :

Projet de cession d'un local commercial dans le cadre du projet Lyrot-Gambetta à inCité.

Prix envisagé : 265 000 € (prix d'acquisition en 2017) avec abattement de 30 %, compte tenu de l'état global de l'immeuble (sous procédure de mise en sécurité), soit un prix de 185 500 €.

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 (commerces, restauration, transports, gare de Libourne.). Elle se situe dans la rue commerçante, rue Gambetta, qui relie la place Abel Surchamp à la place Decazes.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Parcelle concernée CN 924



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
LIBOURNE	70 RUE GAMBETTA	CN 924	157 m ²

4.4. Descriptif :

Il s'agit du lot 1, d'un immeuble mixte, commerce et habitation, datant de 1850. Le lot 1 se compose d'un espace en RDC, à usage commercial, accessible depuis le 70 rue Gambetta. Il est de forme irrégulière et d'une surface utile de 60 m², de surface principale et de 21 m², de surfaces annexes, soit 81 m².

L'état global de l'immeuble qui a été sous procédure de mise en sécurité, nécessite une réfection globale dont le coût sera porté à la charge du futur acquéreur.

Immeuble sis 70 rue Gambetta
REZ DE CHAUSSEE
ECHELLE 1/125
Utilisation réservée

Rue Gambetta

un acte reçu ce jour par le notaire soussigné

02/2012
Référence : 12021
Tél : 05.56.64.16.20
Fax : 05.56.64.01.17

N° Passerelle : 00000000

Adresse du local : 70 RUE GAMBETTA

Catégorie du local : MAG1 - Boutique et magasin sur rue (surface principale inférieure à 400 m²)

Evaluation : C - Par application de la grille tarifaire

Affectation : C - Local à usage commercial

Année d'achèvement du local : 1850

Construction particulière :

Réalisation du changement

Date : 25/12/2020

Nature : ME - Modification des critères d'évaluation

Origine : Déclaration d'office rédigée par le service

Evaluation du local

Consistance du local

Répartition de la surface totale (hors parkings)

Surface P1 (surface des parties principales du local) :	60 m ²
Surface P2 (surface des parties secondaires couvertes) :	21 m ²
Surface P3 (surface des parties secondaires non couvertes) :	0 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit du lot CN 0924 1 (GIRONDE ; LIBOURNE)

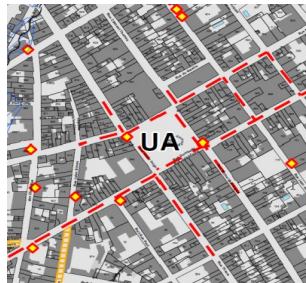
Titulaire : personne morale (1)

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 d'occupation

6 - URBANISME

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU de la commune de Libourne approuvé le 15/12/2016 1ère modification du PLU approuvée le 24/03/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UA – zone urbaine correspondant au secteur du centre historique de l'AVAP
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 locaux commerciaux sur la commune de Libourne.



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 locaux commerciaux sur la ville de Libourne

➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
3304P04 2022P38931	243//CO/954//	LIBOURNE	28 RUE ABEL BOIREAU	30/11/2022	1860	24 m ²	80 000 €	3 333 €	Un local commercial comprenant une pièce et un wc
3304P04 2022P38216	243//CO/481//1	LIBOURNE	57 RUE CLEMENT THOMAS	28/10/2022	1870	27 m ²	95 000 €	3 519 €	Un local commercial : magasin, toilettes situé au RDC
3304P04 2021P25177	243//CO/713//	LIBOURNE	59 RUE FONNEUVE	19/07/2021		63 m ²	149 000 €	2 365 €	Un local commercial au RDC : une pièce, wc, un local et une cave
3304P04 2022P12656	243//CO/564//2	LIBOURNE	60 RUE FONNEUVE	25/03/2022	1680	131 m ²	168 500 €	1 286 €	Au RDC, un local commercial composé d'une grande pièce, cellier, WC, et au sous-sol 4 pièces.
3304P04 2020P05505	243//CN/229//1	LIBOURNE	60 RUE GAMBETTA	17/08/2020	1860	74 m ²	235 000 €	3 176 €	Un local d'activité en RDC, composée d'un magasin avec hall, et une cave.
3304P04 2023P19055	243//CN/970//1	LIBOURNE	72 RUE GAMBETTA	19/06/2023	1878	65 m ²	140 000 €	2 154 €	Un local commercial en RDC, une pièce, un bureau, une cuisine et un WC
3304P04 2021P25969	243//CN/22//1	LIBOURNE	34 B RUE JULES FERRY	02/11/2021	1962	60 m ²	130 000 €	2 167 €	Un local commercial en RDC, un magasin, une réserve et un WC
3304P04 2023P06720	243//CO/417//1	LIBOURNE	50 RUE DU PRESIDENT CARNOT	21/02/2023	1850	59 m ²	125 000 €	2 119 €	Un local commercial en RDC, deux pièces et WC
3304P04 2022P36565	243//BH/727//1	LIBOURNE	1 ALL ROBERT BOULIN	04/11/2022	1850	73 m ²	121 000 €	1 658 €	Un local commercial en RDC, deux pièces et WC
								Moyenne	2 420 €
								Médiane	2 167 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 2 420€/m² et la médiane à environ 2 170€/m².

Les termes se situent dans un secteur de 500 m du bien évalué, et concernent tous des cessions récentes. La fourchette des prix va de 1 286 €/m² à 3 519 €/m².

Les termes les plus pertinents, sont ceux dont la surface se rapproche le plus du bien évalué, la moyenne de ces termes est de 2 270€/m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
3304P04 2021P25177	243//CO/713//	LIBOURNE	59 RUE FONNEUVE	19/07/2021		63 m ²	149 000 €	2 365 €	Un local commercial au RDC : une pièce, wc, un local et une cave
3304P04 2020P05505	243//CN/229//1	LIBOURNE	60 RUE GAMBETTA	17/08/2020	1860	74 m ²	235 000 €	3 176 €	Un local d'activité en RDC, composée d'un magasin avec hall, et une cave.
3304P04 2023P19055	243//CN/970//1	LIBOURNE	72 RUE GAMBETTA	19/06/2023	1878	65 m ²	140 000 €	2 154 €	Un local commercial en RDC, une pièce, un bureau, une cuisine et un WC
3304P04 2021P25969	243//CN/22//1	LIBOURNE	34 B RUE JULES FERRY	02/11/2021	1962	60 m ²	130 000 €	2 167 €	Un local commercial en RDC, un magasin, une réserve et un WC
3304P04 2023P06720	243//CO/417//1	LIBOURNE	50 RUE DU PRESIDENT CARNOT	21/02/2023	1850	59 m ²	125 000 €	2 119 €	Un local commercial en RDC, deux pièces et WC
3304P04 2022P36565	243//BH/727//1	LIBOURNE	1 ALL ROBERT BOULIN	04/11/2022	1850	73 m ²	121 000 €	1 658 €	Un local commercial en RDC, deux pièces et WC
									2 273 €

Le bien à évaluer nécessitant des travaux de réfection globale, on retiendra un prix se situant dans la fourchette basse des termes les plus pertinents.

Ainsi, il sera retenu un **prix unitaire de 2 270€/m²** qui correspond à la moyenne des termes les plus pertinents, et se situant dans la fourchette basse des termes.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **184 000 €**, déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Surface utile	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
CN 924	Local commercial	81 m ²	2 270 €	183 870,00 €
Total arrondi à				184 000,00 €

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 **184 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimal de cession de 165 600 €.

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 le 05/10/2023 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.

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

