

SÉANCE DU 9 MARS 2023

Document mis en ligne sur le site internet de la Ville de Libourne le
17.03.2023

23-03-034

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 02 mars 2023

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

Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, 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, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

Absents :

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sabine AGGOUN pouvoir à Laurence ROUEDE, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Baptiste ROUSSEAU a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CESSION DE LA PARCELLE BH 62 SISE 16 PLACE RENÉ BEAUCHAMP

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques.

Vu la promesse d'achat de monsieur Sébastien Le Gall reçue le 14 février 2023 pour l'acquisition de la parcelle BH 62 sise 16 Place René Beauchamp sans conditions suspensives,

Vu l'avis de la Direction Régionale des finances publiques n° 2022-33243-55374 en date du 25 octobre 2022,

Considérant que la Ville de Libourne est propriétaire de la parcelle cadastrée BH 62,

Considérant que la Ville a acquis cette propriété en mai 2004 suite à l'exercice du droit de pré-emption dans l'objectif de permettre une amélioration fonctionnelle d'un équipement public communal, à savoir le Théâtre du Liburnia,

Considérant que la Ville n'a jamais mis en œuvre ce projet d'amélioration fonctionnelle,

Considérant que le bâti en très mauvais état nécessite de lourds travaux de réhabilitation et de rénovation et que la Ville de Libourne ne souhaite pas les mener,

Considérant la nécessité de vendre ce bien avant que sa dégradation soit irréversible,

Envoyé en préfecture le 14/03/2023
Reçu en préfecture le 14/03/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20230309-DELIB_23_03_034-DE

Considérant que la vente de cette propriété ne fait pas obstacle à la vente de la Liburnia sur les autres propriétés communales mais qu'il n'y a pas à conserver ce bien,

Considérant que la Ville de Libourne a choisi de la mettre en vente au plus offrant durant la période du 4 janvier au 14 février 2023 inclus,

Considérant que la publicité de cette mise en vente s'est faite durant cette période via le site internet de la Ville de Libourne, affichage sur les panneaux d'affichage municipal en Mairie et à l'adresse du bien, et que le prix plancher était de 95 000 € net vendeur,

Considérant que dans le cadre de cette procédure de vente au plus offrant, sous double enveloppes cachetées, sept propositions d'achat sont parvenues en Mairie de Libourne dans les délais impartis,

Considérant que Monsieur Sébastien Le Gall a fait l'offre la plus avantageuse pour la Ville en proposant d'acquérir ce bien pour 155 000 €,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 7 mars 2023,

Vu l'avis de la commission des finances en date du 6 mars 2023,

Après en avoir délibéré,

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

Le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation de la parcelle BH 62 sise 16 Place René Beauchamp
- approuve le déclassement de la parcelle BH 62 sise 16 Place René Beauchamp
- approuve la vente de la parcelle BH 62 sise 16 Place René Beauchamp au prix de 155 000 € à monsieur Sébastien Le Gall ou toute personne physique ou morale s'y substituant
- autorise Monsieur Sébastien Le Gall, 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 14.03.2023 et de la publication, le 17.03.2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

Mr LE GALL Sébastien

06.60.82.44.50

ccbast1@gmail.com

Monsieur Le Maire
Service Foncier : Vente maison
16 place René Beauchamp
BP 200
33505 LIBOURNE Cedex

Objet : Offre d'achat de la maison « 16 place Beauchamp, 33500 LIBOURNE »

Madame, Monsieur,

J'ai visité votre bien immobilier situé à l'adresse suivante : 16 Place Beauchamp, Libourne, et je souhaiterais vous faire une offre d'achat.

En effet, j'ai eu un véritable coup de cœur pour cette bâtisse. J'aimerais l'acquérir pour la rénover avec goût, en prenant soin de conserver son identité d'origine en façade.

Par la présente, je soussigné Mr LE GALL Sébastien, ou toute autre société se substituant, vous informe de mon souhait d'acquérir ce bien pour la somme de **155 000€ (cent cinquante-cinq mille euros)**, hors frais notariés.

Je tiens à préciser que mon offre est ferme.

Pour vous permettre de prendre une décision en toute connaissance de cause, je vous informe que l'acquisition de votre bien se fera selon les modalités financières suivantes :

- Achat comptant du bien immobilier par apport personnel, d'un montant de cent cinquante-cinq mille euros.
- Cette offre n'est donc pas soumise à la condition suspensive d'obtention de prêt.

Dans l'attente d'une réponse positive de votre part, je vous prie, Madame, Monsieur, d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Le Gall Sébastien



Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

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

Date d'édition : 17/02/2023
(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 sur le site internet de la Ville de Libourne le
17.03.2023

Envoyé en préfecture le 14/03/2023

Reçu en préfecture le 14/03/2023. L'extrait est géré

par le centre des impôts fonciers
SDIF DE LA GIRONDE

Publié le
ID : 033-213302433-20230309-DELIB:23_03_034-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



SÉANCE DU 9 MARS 2023

Document mis en ligne sur le site internet de la Ville de Libourne le
17.03.2023

23-03-035

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 02 mars 2023

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

Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, 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, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

Absents :

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sabine AGGOUN pouvoir à Laurence ROUEDE, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Baptiste ROUSSEAU a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CESSION DE LA PARCELLE AZ160 P SISE 111 AVENUE DE LA ROUDET

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques.

Vu la promesse d'achat de monsieur Jérémy Loccas en date du 6 février 2023 pour l'acquisition de la parcelle AZ 160p sise 111 avenue de la Roudet sans conditions suspensives pour une contenance cadastrale de 354 m² environ (sous réserve du document d'arpentage) issue de la parcelle AZ 160 de plus grande contenance cadastrale,

Vu l'avis de la Direction Régionale des finances publiques n° 2022-33243-18708 en date du 14 avril 2022,

Considérant que la Ville de Libourne est propriétaire de la parcelle cadastrée AZ 160,

Considérant que la Ville a acquis cette parcelle en 1966 dans l'objectif d'agrandir le site de l'école des Charruads et y a construit, entre autres, les deux maisons jumelles objet de la présente afin d'y loger les enseignants,

Considérant que la Ville n'a plus l'utilité à la conservation dans son patrimoine communal de ces deux maisons car ne répondant plus à une nécessité de service,

Considérant que la vente de cette propriété ne fait pas obstacle à la continuité du service public du site des Charruauds,

Envoyé en préfecture le 14/03/2023
Reçu en préfecture le 14/03/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20230309-DELIB_23_03_035-DE

Considérant que la Ville de Libourne a choisi de la mettre en vente pendant la période du 4 janvier au 14 février 2023 inclus,

Considérant que la publicité de cette mise en vente s'est faite durant cette période via le site internet de la Ville de Libourne, affichage sur les panneaux d'affichage municipal en Mairie et à l'adresse du bien, et que le prix plancher était de 190 000 € net vendeur,

Considérant que dans le cadre de cette procédure de vente au plus offrant, sous double enveloppes cachetées, quatre propositions d'achat sont parvenues en Mairie de Libourne dans les délais impartis dont trois inférieures au prix plancher,

Considérant que Monsieur Jérémy Loccas a fait l'offre la plus avantageuse pour la Ville en proposant d'acquérir ce bien pour 190 000 €,

Considérant que l'une des deux maisons est louée via un bail d'habitation et que l'autre est libre de toute occupation,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 7 mars 2023,

Vu l'avis de la commission des finances en date du 6 mars 2023,

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

Le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation de la parcelle AZ160p sise 111 avenue de la Roudet
- approuve le déclassement de la parcelle AZ160p sise 111 avenue de la Roudet
- approuve la vente de la parcelle AZ160p sise 111 avenue de la Roudet au prix de 190 000 € à Monsieur Jérémy Loccas ou toute personne physique ou morale s'y substituant
- autorise Monsieur Jérémy Loccas, 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 14.03.2023 et de la publication, le 17.03.2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/04/2022

Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle-
Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis – BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

téléphone : 05.56.90.50.30

mél. : drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

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

Téléphone : 06.29.94.21.18

Monsieur le Maire de Libourne

Références : n° OSE : 2022-33243-18708

n°DS : 3807372

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE RECTIFICATIF

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



Nature du bien :

Maisons d'habitation

Adresse du bien :

113 Avenue de la Roudet – 33500 LIBOURNE

Valeur :

189 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au §8 détermination de la valeur)

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre de la ville de Libourne sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
LIBOURNE	AZ 160	AV DE LA ROUDET	11 945 m ²

4.4. Descriptif

La parcelle sert d'assiette à plusieurs bâtiments à destination d'équipements publics. Le parcellaire des maisons devra faire l'objet d'un détachement en cas de cession.

La parcelle sert également d'assiette à deux maisons d'habitation mitoyennes d'une superficie de 70 m² chacune. Elles se composent de trois chambres, d'un garage, d'une cuisine, d'un salon/séjour et d'une salle de bains.

L'une des maisons est actuellement louée, et se trouve dans un état correct d'entretien.

La seconde maison est inhabitée, et a fait l'objet de plusieurs dégradations. Elle se trouve dans un état de dégradation et de vétusté avancé. Le sol est troué et instable, l'intérieur est entièrement à refaire. La toiture a été refaite récemment.

Photos prises lors de la visite

<p align="center">Façade extérieure – Maison louée</p>	<p align="center">Façade extérieure – Maison louée</p>
	
<p align="center">Garage</p>	<p align="center">Jardin – Maison louée</p>
	

Salon – Maison louée



Cu



Chambre – Maison louée



Buanderie – Maison louée



Façade extérieure – Maison 2



Façade extérieure – Maison 2



Salon – Maison 2



Chambre – Maison 2



Maison 2



Cuisine – Maison 2



Jardin – Maison 2



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AZ 0160 (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

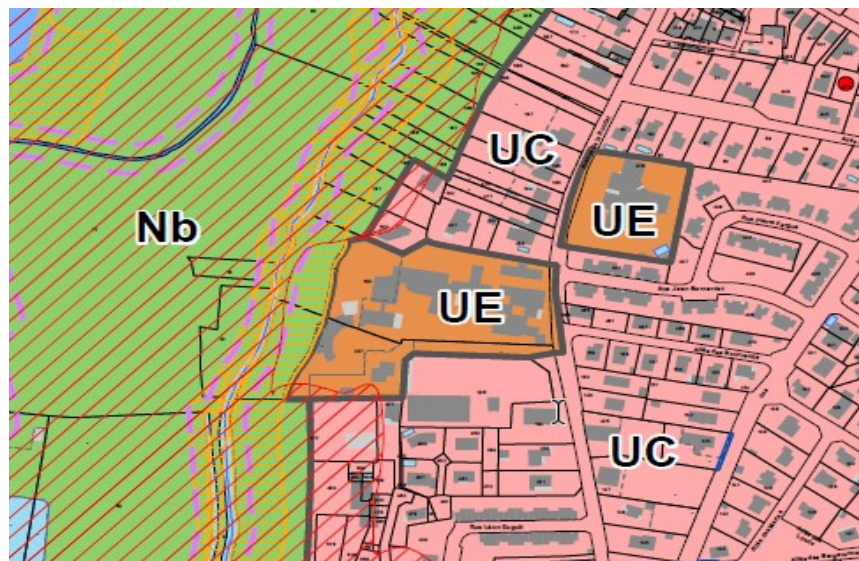
5.2. Conditions d'occupation

Une maison est actuellement louée par bail en date du 28/06/2016 à M. Serge BERTIN pour un loyer mensuel de 409,03€ selon le dernier avenant en date du 15 mars 2019.

6 - URBANISME

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 15 décembre 2016 Dernière révision approuvée le 01 juin 2021
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UE : secteur dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif

Extrait plan de zonage



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison directe dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison portant sur :

- des ventes de maisons d'habitation d'une superficie comparable et dans un secteur proche.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche –

- Sources : recherches effectuées sur l'appliquatif « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : transactions portant sur des ventes de maisons d'habitation, dans un secteur proche et d'une superficie comparable

8.1.2. Termes de référence

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires	
3304P04 2021P02033	243//AZ/276//	LIBOURNE	10 RUE CANTEMERLE	02/03/2021	1991	449	99 m ²	170 000 €	1 717,17 €	Maison à usage d'habitation : 3 chambres, garage et jardin	
3304P04 2021P02110	243//AZ/555//553	LIBOURNE	40 ALL DES COLOMBES	22/02/2021	2005	167	86 m ²	224 530 €	2 610,81 €	Maison à usage d'habitation mitoyenne : 3 chambres, jardinet	
3304P04 2019P03843	243//AZ/62//	LIBOURNE	6 ALL DES MESANGES	16/05/2019	1962	695	81 m ²	180 000 €	2 222,22 €	Maison d'habitation : 3 chambres, garages et jardin	
3304P04 2020P07669	243//AZ/165//	LIBOURNE	123 AV DE LA ROUDET	13/11/2020	1892	1039	90 m ²	190 000 €	2 111,11 €	Maison de type échoppe, 2 chambres, bureau ; jardin et abri de jardin	
									Moyenne	2 165,33 €	
									Médiane	2 166,67 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes de comparaison sélectionnés se situent dans un secteur très proche du bien évalué. Ils ont des superficies et des compositions équivalentes.

Le terme le plus pertinent est le terme 2, qui correspond à une maison mitoyenne. Il s'est vendu au prix unitaire de 2610€/m².

La moyenne et la médiane des termes sont d'environ 2 150€/m².

La maison louée est dans un état correct d'entretien, ainsi, **il sera retenu un prix unitaire de 2 150€/m². Cependant, étant actuellement louée, à un prix inférieur à celui du marché, un abattement pour occupation sera appliqué à hauteur de 15 %, soit un prix unitaire arrondi à 1 850€/m². La rentabilité du logement étant affectée par le faible montant du loyer.**

La deuxième maison étant dans un état de vétusté et de dégradation avancée, il sera déduit un coût de rénovation de l'ordre d'une rénovation complète ou lourde. La toiture ayant été refaite, un prix de 1 300€/m² sera retenu pour les travaux de rénovation. **Ainsi, il sera retenu un prix unitaire de 850€/m²**

Catégorie	Prix minimum au m ²	Prix moyen au m ²	Prix maximum au m ²
Prix rénovation rafraîchissement	250 €	475 €	700 €
Prix rénovation maison intermédiaire	700 €	900 €	1 100 €
Prix rénovation maison lourde	1 100 €	1 550 €	2 000 €

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **189 000 €** déterminé comme suit :

Nature de la surface de plancher	Superficie	Prix m ² /surface	Valeur vénale
Maison d'habitation 1	70 m ²	850 €	59 500,00 €
Maison d'habitation 2 louée	70 m ²	1 850 €	129 500,00 €
Total			189 000,00 €

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 **189 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, l'intérieur des maisons n'ayant pu être visité.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent céder à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour céder à un prix plus bas.

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



Amélie DINET-GARBAY

Inspectrice des Finances Publiques

Loccas Jérémy

0762478145

jeloccas@gmail.com

A Libourne le 6 Février 2023

Madame, monsieur

Suite à la visite des 2 maisons mitoyennes situés 111 avenue de la Roudet 33500 Libourne, je m'engage a acquérir de façon ferme et définitive ces biens en cas d'acceptation de la présente offre.

Je réalise donc ce jour, une offre de 190000 euros sans condition suspensive de prêt

Bien Cordialement

Loccas Jérémy



Document mis en ligne sur le site internet de la Ville de Libourne le
17.03.2023

SÉANCE DU 9 MARS 2023

Document mis en ligne sur le site internet de la Ville de Libourne le
17.03.2023

23-03-036

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 02 mars 2023

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

Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, 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, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

Absents :

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sabine AGGOUN pouvoir à Laurence ROUEDE, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Laurence GARREAU pouvoir à Agnès SEJOURNET

Monsieur Baptiste ROUSSEAU a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CESSION DE LA PARCELLE CI 14 P (LOT A) SISE 21 RUE PIERRE BENOIT

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 20 février 2023 pour l'acquisition de la parcelle CI 14p sise 21 dite « lot A » rue Pierre Benoît sans conditions suspensives pour une contenance cadastrale d'environ 4 800 m² (sous réserve du document d'arpentage définitif), lot issu de la parcelle CI 14 de plus grande contenance cadastrale (8 579 m²) pour un prix de 430 000 €,

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

Considérant que la Ville de Libourne est propriétaire de la parcelle cadastrée CI 14,

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 communal de cet équipement ne répondant plus à une nécessité d'usage.

Considérant la volonté de la Ville de céder cet équipement et d'en permettre la requalification en le scindant en deux lots 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 près de 4 800 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 le « lot A » d'une superficie d'environ 4 800 m² 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*,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux en date du 7 mars 2023,

Vu l'avis de la commission des finances en date du 6 mars 2023,

Après en avoir délibéré,

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

Le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation de la parcelle CI 14 sise 21 rue Pierre Benoît
- approuve le déclassement de la parcelle CI 14 sise 21 rue Pierre Benoît
- approuve la vente de la parcelle CI 14p « lot A » sise 21 rue Pierre Benoît au prix de 430 000 € pour une contenance de 4 800 m² environ, sous réserve du document d'arpentage, 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 14.03.2023 et de la publication, le 17.03.2023
Le Maire
Philippe BUISSON

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



Esteve Marie Paule

De: Destand Marina
Envoyé: mardi 21 février 2023 14:25
À: Contact courrier Ville de Libourne
Objet: TR: Acquisition piscine

Importance: Haute

REÇU LE
 22 FEV. 2023
 Mairie de Libourne
 53429

Bonjour

Pouvez-vous enregistrer le mail ci-dessous svp ?

Par avance,

Merci !

Bonne journée,

[Redacted signature]

Transmis le :
 Original à : *Mba*
 Copie à : *Maine*
L. Rouède
Commerces
M. Bernadeau

Début du message transféré :

De: Léma Production [Redacted]
Date: 20 février 2023 à 20:29:57 UTC+1
À: Chandes Stéphane <schandes@lacali.fr>
Cc: [Redacted]
Objet: Acquisition piscine

Re Stéphane,

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 une partie de la parcelle CI 14 pour une superficie d'environ 4800 m² (sous réserve du document d'arpentage définitif) pour un prix de 430 000 €.

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.

[Redacted]
 Co-founder
 // Phantom VEO 4K // Bolt On Track // Bolt Jr // Studio 400m2
 +33 (0)6 18 91 60 84
 Insta : [@lema_slow](https://www.instagram.com/lema_slow)



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.

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 m²Surface 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 m²Surface 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 14/03/2023

Reçu en préfecture le 14/03/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230309-DELIB_23_03_036-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