

SÉANCE DU 12 AVRIL 2024

Document mis en ligne le 18 avril 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

24-04-053

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 5 avril 2024

L'an deux mille vingt quatre, le douze avril 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, 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, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, 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, Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sandy CHAUVEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Michel GALAND pouvoir à Régis GRELOT, Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Antoine LE NY pouvoir à Marie-Sophie BERNADEAU, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Emmanuelle MERIT

Monsieur Baptiste ROUSSEAU a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

CESSION DES CASERNES LAMARQUE ET PROTEAU À L'ÉTAT (UIISC 4)

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'acte authentique de vente de la caserne Lamarque de l'État à la commune de Libourne en date du 18 décembre 2013 pour un montant de 2,5 millions d'euros,

Vu l'acte administratif de vente du bâtiment dit de « l'État-Major » de la commune de Libourne à la Communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) en date du 30 mai 2016 pour un montant de 1,25 millions d'euros,

Vu l'acte authentique de vente de la caserne Proteau de l'État à la commune de Libourne en date du 28 novembre 2016 pour un montant de 1,25 millions d'euros,

Vu l'avis du Domaine n°2023-33243-91796 de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 22 mars 2024 ;

Vu le courrier de l'État en date du 3 avril 2024 ;

Considérant qu'à la suite de la fermeture de l'École des Sous-officiers de la Gendarmerie (ESOG) en 2009, l'État et la commune de Libourne ont engagé des études de programmation pour la reconversion de ce site emblématique et historique de la ville ;

Considérant que plusieurs opérateurs ont présenté des projets de reconversion à la commune, que compte tenu d'aléas inhérents à l'activité de promotion immobilière, ces projets n'ont jamais vu le jour ;

Considérant que dans le cadre du plan de lutte contre les feux de forêts présenté le 28 octobre 2022 le Président de la République a annoncé la création d'une 4ème unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC 4) dans la zone sud-ouest ;

Considérant que le Ministre de l'Intérieur a annoncé le 2 août 2023 que la candidature de la commune de Libourne était retenue comme site d'implantation du projet immobilier de l'UIISC 4 ;

Considérant que cette unité opérationnelle a vocation à intervenir en Nouvelle-Aquitaine, en France et à l'étranger pour faire face aux risques majeurs de toute nature et protéger les populations ;

Considérant que, par une délibération en date du 29 septembre 2023, le Conseil Municipal de Libourne a accepté le principe d'une mise à disposition des casernes de Libourne afin d'accueillir l'UIISC 4 selon les modalités proposées par l'État ;

Considérant que le site principal du projet de l'UIISC 4, qui comprend les ensembles immobiliers des casernes Lamarque et Proteau, celui de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), celui de la sous-préfecture, celui de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et une emprise privée, représente une surface totale de 6,3 ha et accueillera à terme les fonctions essentielles de l'UIISC ;

Considérant les parcelles CL 464 et 476 d'une superficie cadastrale totale de 52 101 m² et les bâtiments qu'elles supportent à savoir les casernes dites Lamarque et Proteau d'une superficie utile d'environ 22 923 m² ;

Considérant que la commune de Libourne a acquis auprès de l'État en décembre 2013 la caserne Lamarque dans un premier temps, pour un montant de 2,5 millions d'euros puis en novembre 2016 la caserne Proteau, pour un montant de 1,25 millions d'euros ;

Considérant qu'entre temps, en mai 2016, la commune de Libourne a cédé à La Cali le bâtiment de l'État-major situé au centre de la place d'armes de la caserne Lamarque pour un montant de 1,25 millions d'euros ;

Considérant ainsi que le montant total d'acquisition par la commune de Libourne des casernes Lamarque et Proteau s'élève à 2,5 millions d'euros ;

Considérant ainsi que, pour La Cali, ce montant s'élève à 1,25 millions d'euros pour le bâtiment état-major de la caserne Lamarque ;

Considérant que la commune de Libourne et La Cali ont convenu d'un commun accord que la cession de cet ensemble immobilier à l'État se ferait, pour chacune d'entre elles, sur la base du prix d'acquisition initial ;

Considérant ainsi que l'État a fait part de son intention d'acheter à la fois lesdites parcelles de la commune de Libourne et celle supportant l'État-major auprès de La Cali selon les conditions financières évoquées ci-dessus ;

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux du 28 mars 2024,

Vu l'avis de la commission finances du 8 avril 2024,

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

Le Conseil Municipal :

- approuve la cession des parcelles CL 476 et 464 d'une superficie cadastrale totale de 52 101 m² et des bâtiments des casernes Lamarque et Proteau que lesdites parcelles supportent, pour un prix de 2 500 000 € (deux millions cinq cent mille euros) à l'État, ou toute personne physique ou morale s'y substituant, afin d'y réaliser le projet de la quatrième Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile en France

- autorise l'État, 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'intégralité des frais inhérents à la cession

- 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 17.04.2024
et de la publication, le 18.04.2024
Fait à Libourne


Le Maire,
Philippe BUISSON



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

Envoyé en préfecture le 17/04/2024

Reçu en préfecture le 17/04/2024

Publié le



ID : 033-213302433-20240412-DELIB24_04_053-DE



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/03/2024

**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@dgifp.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

Affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

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

Téléphone : 06.29.94.21.18

Responsable du service : Frédéric BRAU

Téléphone : 05.40.45.00.59

Responsable adjoint du service : Bruno BENEDETTO

Téléphone : 06.80.28.21.52

Références : n° OSE : 2023-33243-91796- n°DS : 15064676

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 :

Ensemble immobilier – Anciennes casernes de l'ESOG Lamarque et Proteau

Adresse du bien :

Place JOFFRE - 33500 LIBOURNE

Valeur :

2 180 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Marina DESTAND – Responsable service foncier

2 - DATES

de consultation :	28/11/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	22/03/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/12/2023
du dossier complet :	28/11/23

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 :

La ville de Libourne a été retenue comme site d'implantation de la 4ème Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) sur la zone Sud-Ouest afin de densifier le maillage national de sécurité civile.

Pour accueillir cette unité dont les besoins nécessitent une emprise foncière d'environ 15ha, trois sites ont été identifiés par les acteurs locaux sur la ville de Libourne :

- le site de l'ancienne caserne Lamarque-Proteau en cœur de ville représentant une superficie d'environ 6,3 ha dont 5,6 ha appartenant à la ville de Libourne et à la CALI
- le site de Condat, déjà propriété du Ministère de l'Intérieur, d'environ 4,7 ha mais non constructible car en zone inondable au PPRI
- le secteur de La Lamberte, d'environ 6ha en zone à urbaniser à long terme dont 3,2 ha de foncier déjà maîtrisé par la ville de Libourne ; le solde appartenant à divers propriétaires privés.

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

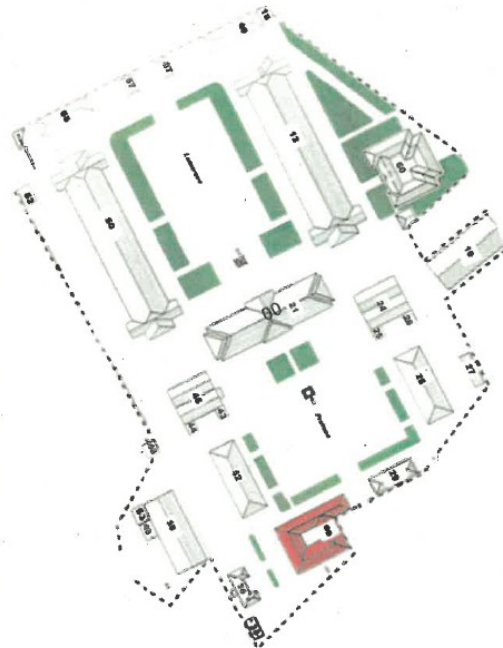
Secteur des Casernes

Emprise publique : 68 125 m²

↳ dont emprises collectivités locales : 61 466 m²
(emprise Ville/CALI : 56 056 m² + emprise EPFNA : 5 410 m²)

↳ dont emprise Etat : 6 659 m²
(emprise INSEE : 1 691 m² + Sous-préfecture : 4 968 m²)

Emprises privées : 1 224 m².



9

La présente évaluation concerne la cession des parcelles CL 476 et CL 464 appartenant à la ville de Libourne, et servant d'assiette aux bâtiments de l'ancienne Ecole des Sous-Officiers de Gendarmerie (ESOG), les casernes Lamarque et Proteau.

La parcelle CL 476 sert également d'assiette à deux parkings publics (Montaudon et Verdun) pour un total de 422 places).

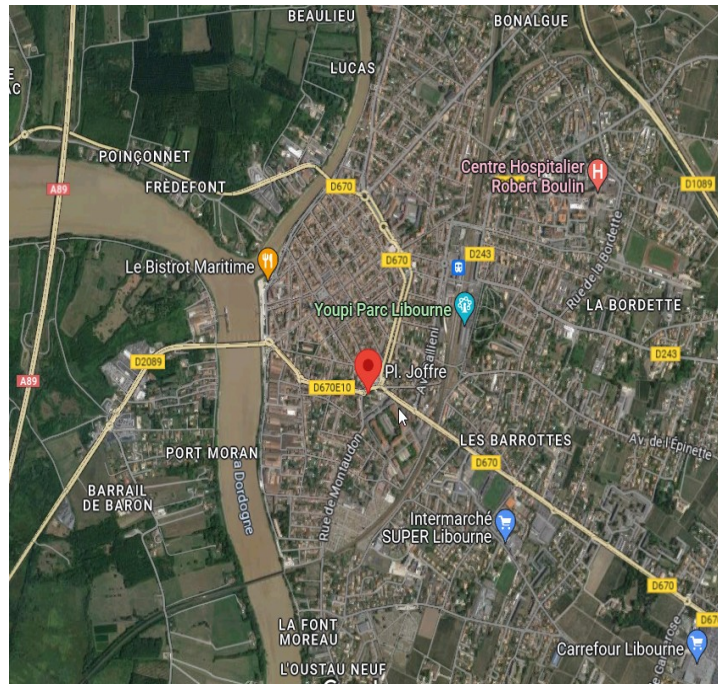
La parcelle CL 477, sera traitée dans une évaluation distincte, étant la propriété de la CALI (communauté d'agglomération du libournais)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

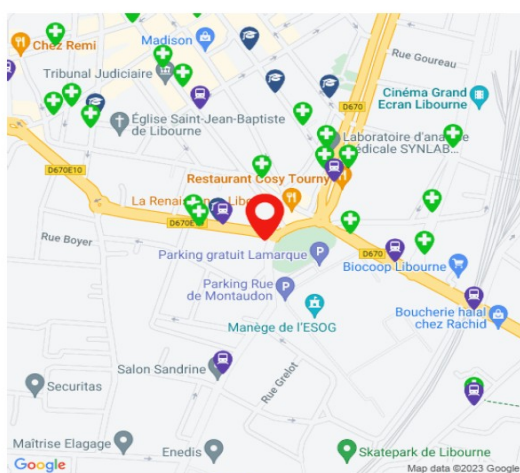
Les parcelles sont situées sur la place Joffre, en plein cœur de la ville de Libourne, sur l'axe principal de circulation de Libourne. Elles se situent entre la place Joffre au nord, côté caserne Lamarque, qui marque l'entrée principale de la caserne, avec accès exclusivement piéton, et la voie ferrée au sud-est. L'entrée véhicules se fait par la rue Montaudon ou la rue de Verdun. Les parcelles sont proches de la gare, et à 10 minutes de la rocade de Libourne, permettant de rejoindre Bordeaux ou l'A89.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Environnement



Situation



Établissements scolaires

Transports

19 | Établissements scolaires

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
École Primaire Privée Marie Immaculée 77 Cours des Girondins, 33500 Libourne	92 m	2 min	À pied
École Primaire Privée Saint-Jean 48 Rue Jean Jaurès, 33500 Libourne	296 m	7 min	À pied
École Élémentaire J.J. Rousseau 117 Rue Jean-Jacques Rousseau, 33500 Libourne	308 m	6 min	À pied
École Maternelle Jaurès 23 Rue Jean Jaurès, 33500 Libourne	380 m	8 min	À pied

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Privé Saint-Joseph 32 Rue des Chais, 33500 Libourne	579 m	12 min	À pied
Collège René Princeteau 14 Rue Jules Védrières, 33500 Libourne	592 m	14 min	À pied

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée Général et Technologique Privé Montesquieu 31 Rue Jules Simon, 33500 Libourne	390 m	9 min	À pied

20 | Transports

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Cours des Girondins Cours des Girondins	5, 7, Bastidette	81 m	2 min	À pied
Joffre Cours Tourny	1, 2, 3, 5, 7	171 m	4 min	À pied
Sous-Préfecture Avenue de Verdun	1, 2, 3, 6	235 m	4 min	À pied
Montaudon Rue Montaudon	Bastidette	272 m	5 min	À pied
Marché Rue Thiers	Bastidette	287 m	6 min	À pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Libourne Boulevard Aristide Briand	421D, D31, D33, F41, U3, L31, L32, L33	736 m	15 min	À pied

Services de proximité

21 | Services de proximité

Santé Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecine générale	6	14	> 20	> 20
Pharmacies	2	6	> 20	> 20
Hôpitaux et cliniques	0	0	4	6

Commerces Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	2	6	12	15
Supermarchés	2	5	> 20	> 20
Banques	0	2	> 20	> 20
Épiceries	7	> 20	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	0	2	6
Boulangeries	2	9	> 20	> 20

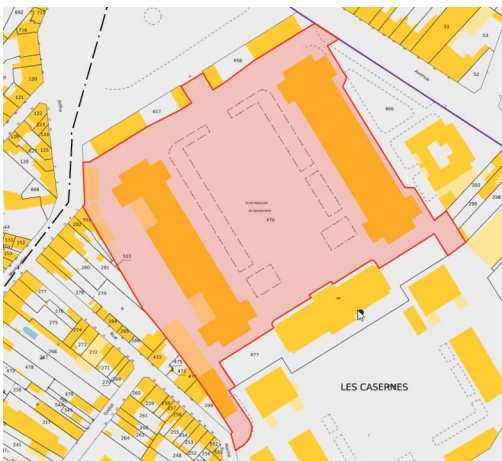

Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	10	> 20	> 20	> 20
Bars	1	3	15	> 20
Snacks	3	10	> 20	> 20
Salles de sport	0	2	18	> 20
Parcs et squares	0	1	2	3
Cinémas	0	1	1	1

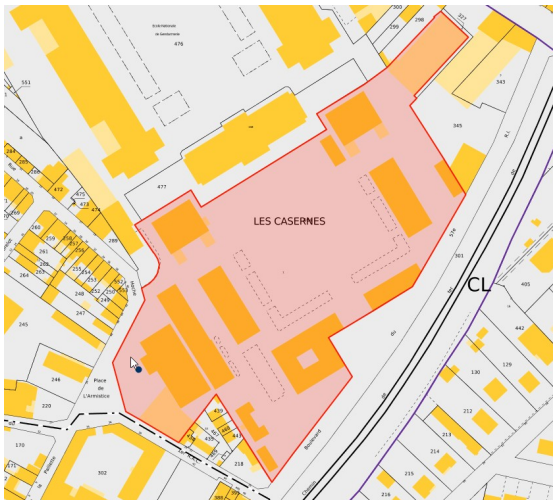

4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
LIBOURNE	15 PLACE JOFFRE	CL 476	24 497 m ²
LIBOURNE	1 BD DU 57 RI	CL 464	25 604 m ²
TOTAL			50 101 m ²

4.4. Descriptif :

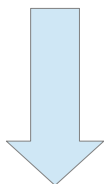
Parcelle concernée – CL 476	Vue aérienne
	

Parcelle concernée – CL 464	Vue aérienne
	

Plusieurs divisions cadastrales ont eu lieu au cours des différentes cessions.

- Une première division a été opérée dans le cadre de la cession de la caserne Lamarque en 2013 :

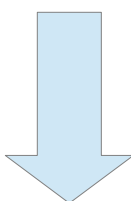
Parcelles d'origine	Division 03/12/2012	Contenance	Observations
CL 328 62 355 m ²	CL 457	852 m ²	CEFIL/INSEE
	CL 458	839 m ²	CEFIL/INSEE
	CL 459	56 054 m ²	Caserne Lamarque et Proteau
	CL 460	4 625 m ²	Sous-Préfecture
	TOTAL	62 370 m²	



Parcelles mère	Division	Contenance	Observations
CL 459 56 054 m ²	CL 463	30 450 m ²	Caserne Lamarque 13-50-21-46-52
	CL 464	25 604 m ²	Caserne Proteau
CL 457	CL 457	852 m ²	CEFIL/INSEE
CL 458	CL 458	839 m ²	CEFIL/INSEE
CL 460	CL 460	4 625 m ²	Sous-Préfecture
	TOTAL	62 370 m²	

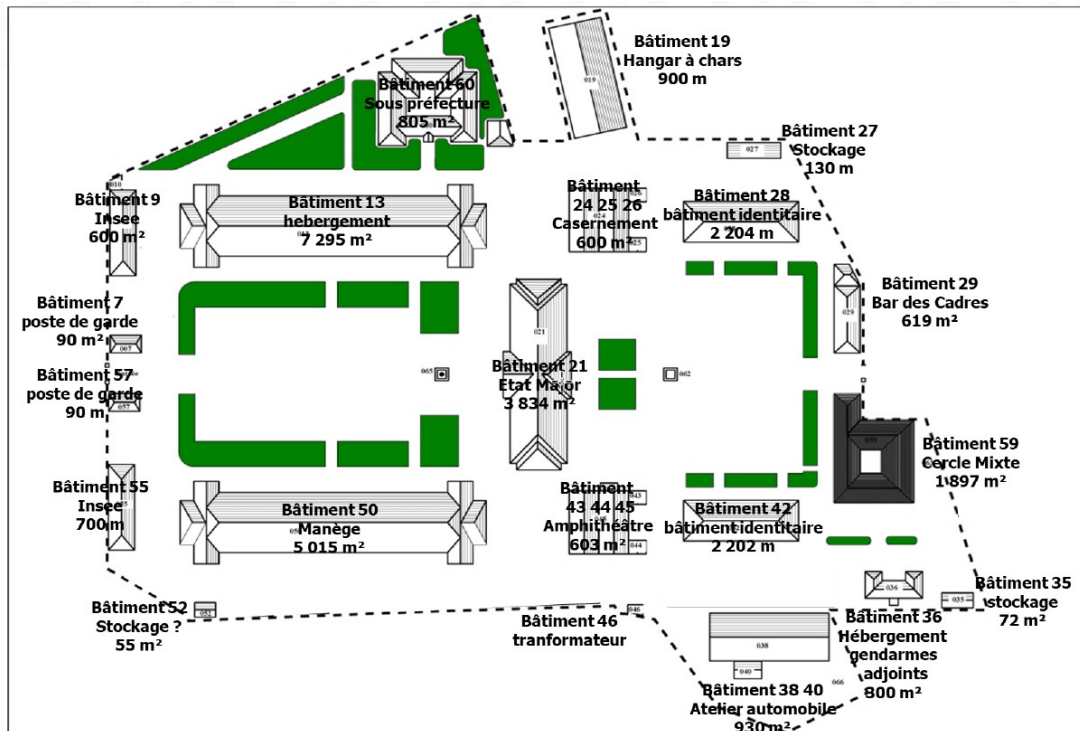
- Une seconde division cadastrale a eu lieu lors de la cession du bâtiment 21 de l'Etat-major en 2016 :

Parcelles mère	Division	Contenance	Observations
CL 459 56 054 m ²	CL 463	30 450 m ²	Caserne Lamarque 13-50-21-46-52
	CL 464	25 604 m ²	Caserne Proteau
CL 457	CL 457	852 m ²	CEFIL/INSEE
CL 458	CL 458	839 m ²	CEFIL/INSEE
CL 460	CL 460	4 625 m ²	Sous-Préfecture
	TOTAL	62 370 m²	



Parcelles mère	Division	Contenance	Observations
CL 463	CL 476	26 497 m ²	Bâtiments 13-50-46-52
	CL 477	3 955 m ²	Etat-Major – Bâtiment 21
CL 464	CL 464	25 604 m ²	Caserne Proteau
CL 457	CL 457	852 m ²	CEFIL/INSEE
CL 458	CL 458	839 m ²	CEFIL/INSEE
CL 460	CL 460	4 625 m ²	Sous-Préfecture
	TOTAL	62 372 m²	

Plan de masse actuel



Les parcelles servent d'assiette à une friche de plusieurs bâtiments construits entre 1764 et 1987, anciennement à usage d'école d'instruction de la gendarmerie, l'ESOG (école des sous-officiers de gendarmerie).

Le site en son entier est remarquable, avec la place d'armes, encadrée par les bâtiments 13, 21 et 50. Les bâtiments, de style architectural classique de la fin du 18ème, sont en pierres de taille. Une grande partie des bâtiments sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 7 mars 2013.

Le tableau ci-dessous présente les surfaces qui seront retenues dans la présente évaluation. La surface utile des bâtiments sera retenue en incluant les circulations et les locaux techniques, les termes de comparaison retenus prenant en compte ces surfaces. Les surfaces retenues sont celles issues du rapport d'audit réalisé par CRESCENDO Conseil, en date du 12 septembre 2023, soit 22 922,50 m².

Bâtiments CL 476 CL 464					
Parcelle	N° Bât	Usage	SU (m²) fiabilisée en 2023	Surface 2013	Surface 2016
CL 476	13	Hébergement – Cour d'honneur	7 294,50 m²	7 408,00 m²	7 428,00 m²
CL 476	50	Manège	5 014,50 m²	4 809,00 m²	4 809,00 m²
CL 476	46	Transformateur	/		
CL 476	52	Fort réduit	55,00 m²		
CL 464	19	Hangar à chars	900,00 m²		861,00 m²
CL 464	24-25-26	Casernement	600,00 m²		523,00 m²
CL 464	28	Compagnie	2 204,00 m²		562,00 m²
CL 464	27	Bâtiment de stockage	130,00 m²		
CL 464	29	Bar des cadres	619,00 m²		562,00 m²
CL 464	59	Cercle mixte	1 897,50 m²		1 871,00 m²
CL 464	35	Stockage SIC	72,00 m²		
CL 464	36	Logt GAV (R+1)	300,00 m²		299,00 m²
CL 464	42	Compagnie	2 204,00 m²		2 123,00 m²
CL 464	38-40	Atelier automobile	930,00 m²		901,00 m²
CL 464	43-44-45	Amphithéâtre	630,00 m²		504,00 m²
CL 464	35	Cabanon	72,00 m²		
Total			22 922,50 m²	12 217,00 m²	20 443,00 m²

Descriptif détaillé des bâtiments :

- **Bâtiment 13 – Hébergement**

Le bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée, un R+1 et R+2 ainsi que des combles, d'une surface utile totale de 7 294,50 m², circulations incluses.

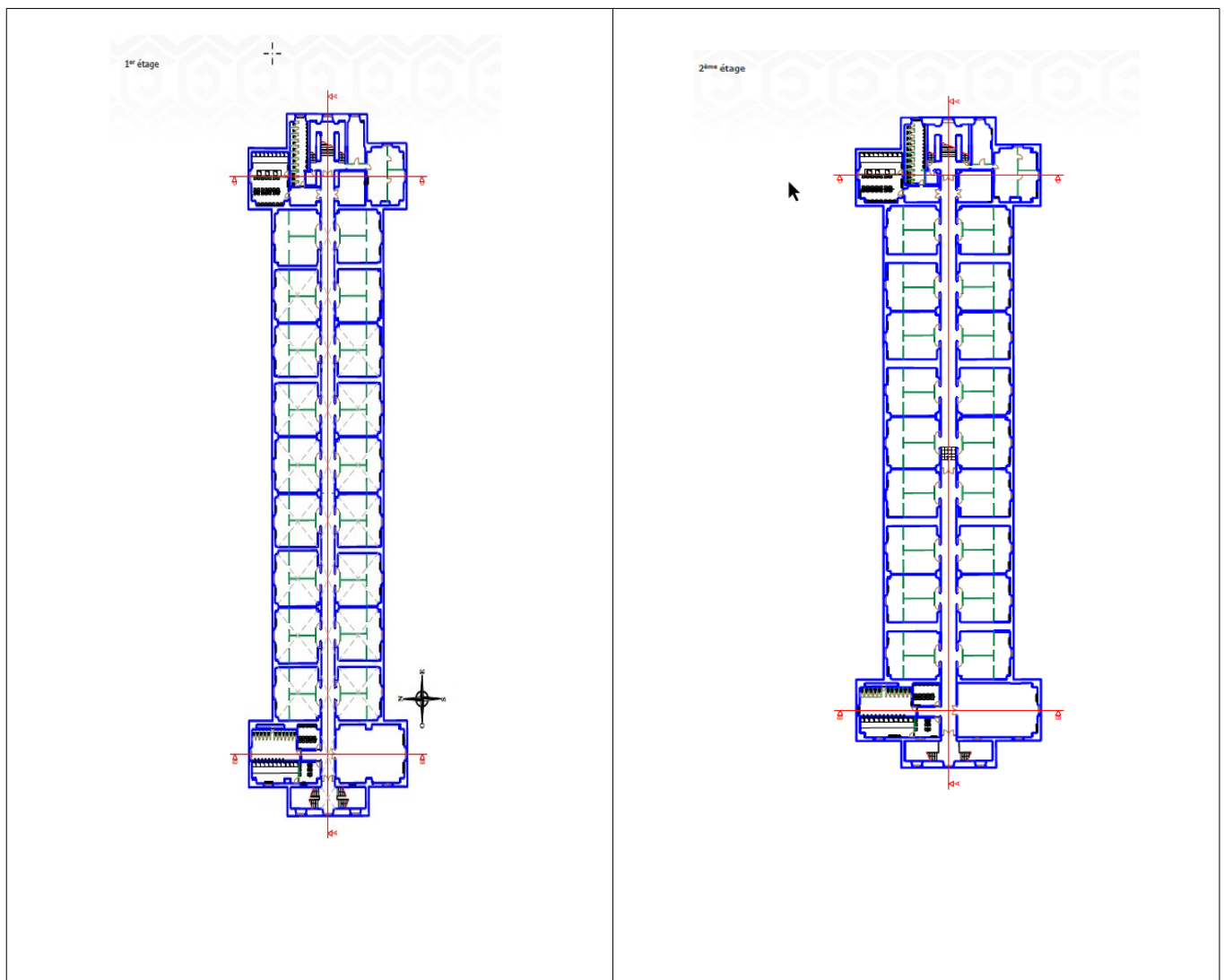
Le RDC se compose de diverses salles de cours, d'un amphithéâtre de 200 places, d'une grande salle de mise en situation et d'autres locaux.

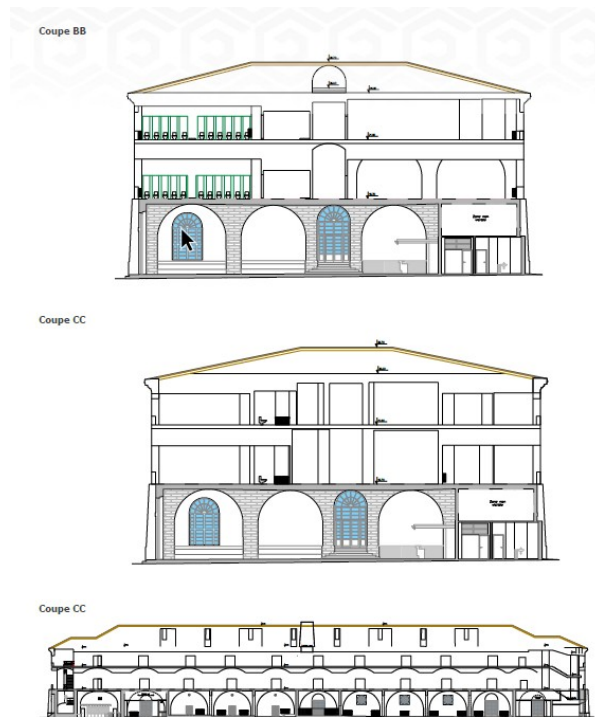
Le R+1 et le R+2 sont à usage d'hébergement, chambres, dortoirs et sanitaires collectifs.

Le bâtiment est en pierre de taille, la couverture et la charpente sont dégradées, les menuiseries sont en bois simple vitrage. La structure est en très bon état, avec des murs de forte épaisseur.

Concernant l'intérieur, les planchers sont en voutains-brique pour le RDC, et en ossatures-bois avec plâtre pour les étages. Le bâtiment est vétuste, on note la présence de traces d'humidités, les sous-plafonds sont effondrés.

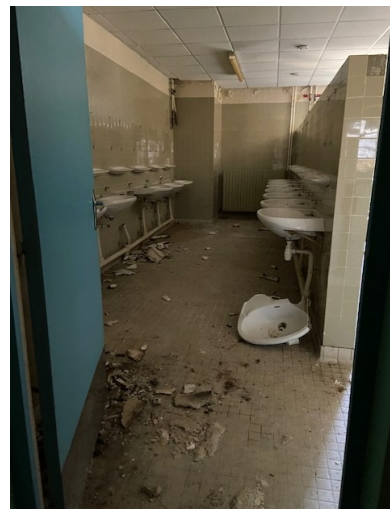
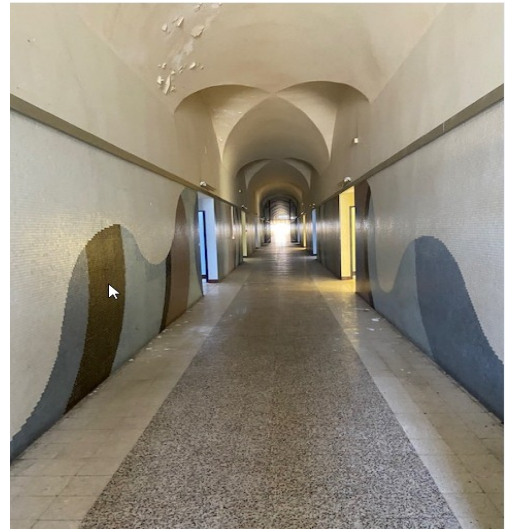
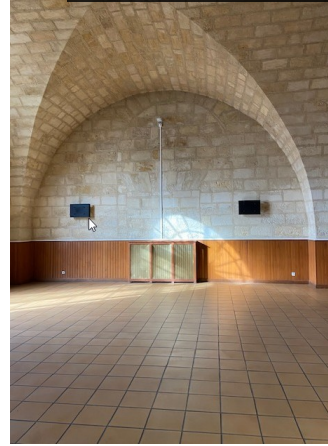
Le chauffage, l'électricité et les équipements sanitaires sont obsolètes.





Photos







- **Bâtiment 50 – Le manège**

Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée, un R+1 et R+2 ainsi que des combles, d'une surface utile de 5 015 m², circulations et locaux techniques inclus.

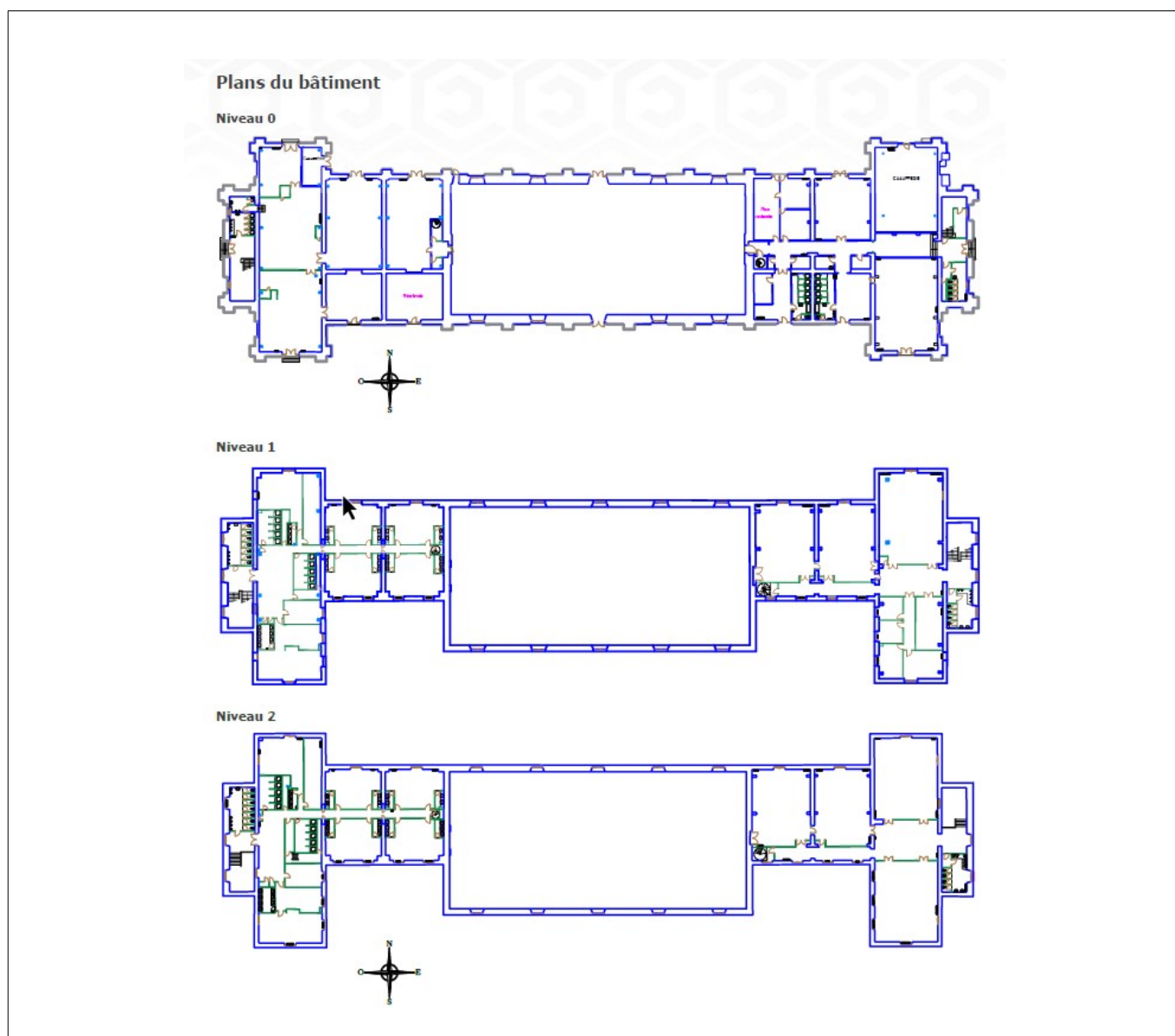
La partie centrale du bâtiment comprend un manège, sol béton, qui occupe toute la hauteur de celui-ci, et des salles à usage de salles de sport et de cours.

Le R+1 et le R+2 sont à usage de salles de cours et sanitaires.

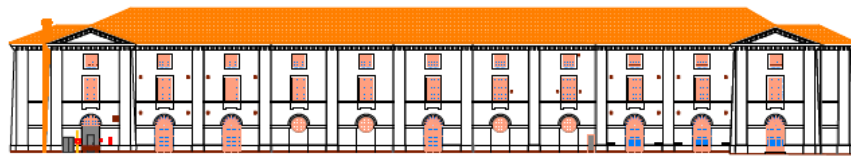
Le bâtiment est en pierre de taille, avec des éléments en poteau bois. La structure est en bon état, avec des murs de forte épaisseur. La charpente du manège est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Les planchers bois ont été remplacés par des planchers collaborants, et sont en bon état. Les menuiseries sont en bois simple vitrage et sont vétustes.

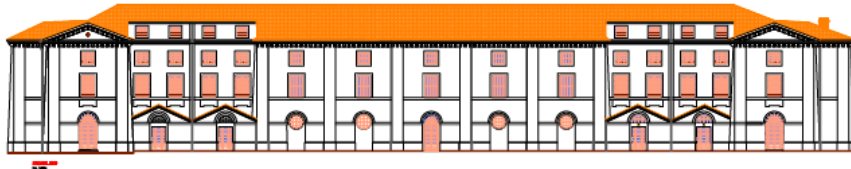
Le chauffage, l'électricité et les équipements sanitaires sont obsolètes. Le site accueille la chaufferie centrale du site.



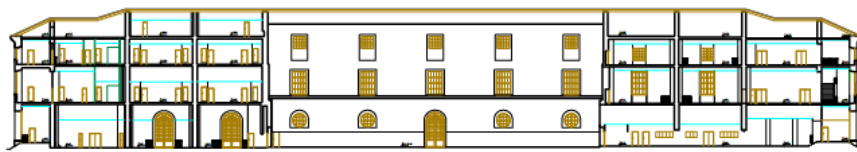
Façade Nord



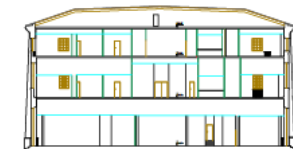
Façade Sud



Coupe AA



Coupe BB



Coupe CC



Photos



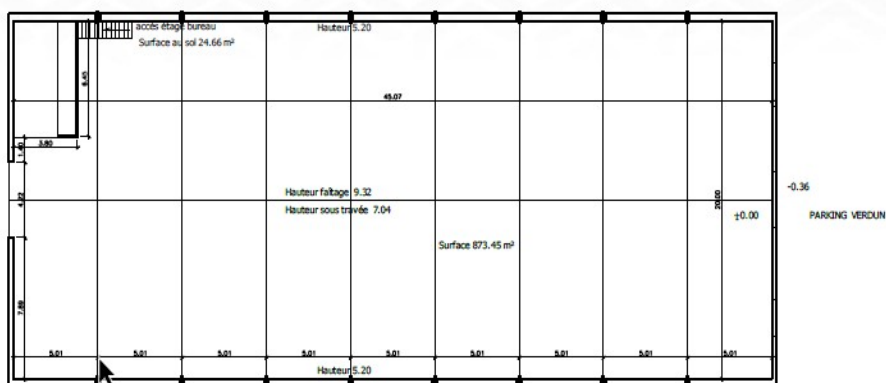
- **Bâtiment 19 – Hangar à chars**

Bâtiment de 900 m², du début du XXe siècle, en rez-de-chaussée principalement, avec quelques bureaux en R+1. Actuellement à usage de stockage du matériel communal.

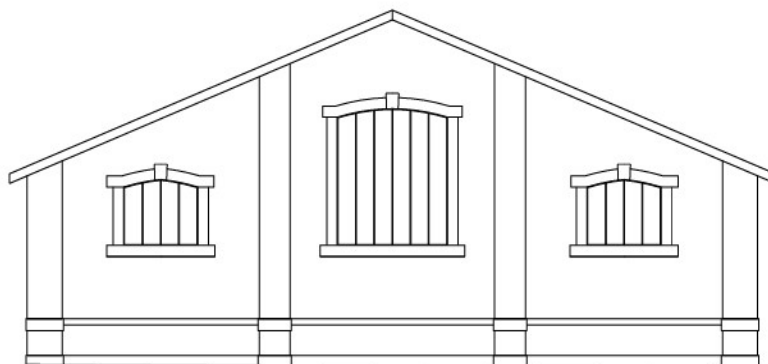
Le bâtiment est en béton avec une charpente métallique, présence d'amiante dans la toiture.

Plans du bâtiment

Plan de niveau



Façade



FACADE COTE PARKING VERDUN

Photos



- **Bâtiment 24-25-26 – Casernement**

Bâtiment de 600 m² environ (pas de plans), en rez-de-chaussée, d'architecture militaire classique de la fin du XIXe siècle début - XXe siècle. Le bâtiment est en très mauvais état, il a été squatté et pillé. Les murs ont pris l'eau, la charpente est en mauvais état et la toiture est à reprendre.

Photos



- **Bâtiment 27 – Bâtiment de stockage**

Bâtiment de 130 m² environ (pas de plans). La façade et la toiture sont en bon état, bâtiment en pierre de taille.

L'intérieur est vétuste, le bâtiment a été squatté.

Photos



• **Bâtiment 28 – Bâtiment identitaire - Compagnie**

Bâtiment du début du XXe siècle, de 2 204 m² de surface, sur 4 niveaux. Structure extérieure en pierre, avec des murs de forte épaisseur, en bon état, menuiseries à remplacer. Intérieur dégradé, et régulièrement squatté. Les planchers sont en voutains-briques, sauf les parties centrales, qui sont en hourdis béton.

Le rez-de-chaussée est à usage de bureaux, les étages à usage d'hébergements, dortoirs, chambres et sanitaires.



Photos



- **Bâtiment 29 – Ancien bar des cadres**

Bâtiment sur deux niveaux, du XIXe/début XXe siècle. Le bâtiment est en très mauvais état, il a été incendié. La structure est en pierre traditionnelle, et présente plusieurs désordres, les planchers sont en hourdis béton.



Photos



- **Bâtiment 59 – Cercle mixte**

Bâtiment sur deux niveaux, d'une surface de 1 898 m² anciennement à usage de cuisine et Mess. Le bâtiment a été réalisé dans les années 80, en béton et béton armé. La structure est en bon état, fuites en toiture, menuiseries en mauvais état à remplacer. L'ensemble est vétuste et dégradé, le bâtiment a été squatté.

Plans du bâtiment

Niveau 0



Niveau 1



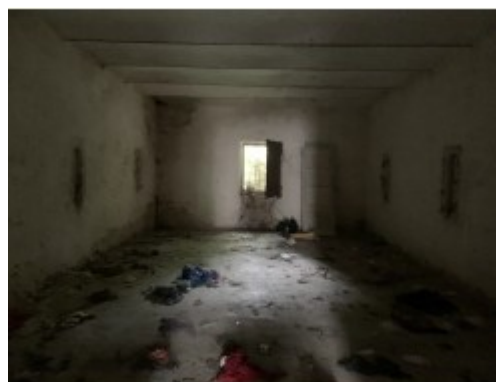
Photos



- **Bâtiment 35 – Cabanon**

Bâtiment de 72 m² environ, pas de plans. Bâtiment en mauvais état. Ancien poste de garde ou fort réduit.

Photos



- **Bâtiment 36 - Hébergement des gendarmes adjoints**

Bâtiment sur deux niveaux, d'une surface d'environ 300 m², construit dans les années 60, en béton et béton armé.
Bâtiment à usage d'hébergement. Bâtiment non visité.

Photos



- **Bâtiment 38-40 – Atelier mécanique**

Bâtiment à usage d'atelier automobile, d'une surface d'environ 930 m², pas de plans. Bâtiment occupé par un garagiste.

Le bâtiment nécessite des travaux de rénovation.

Photos



- **Bâtiment 42 – Bâtiment identitaire – Compagnie**

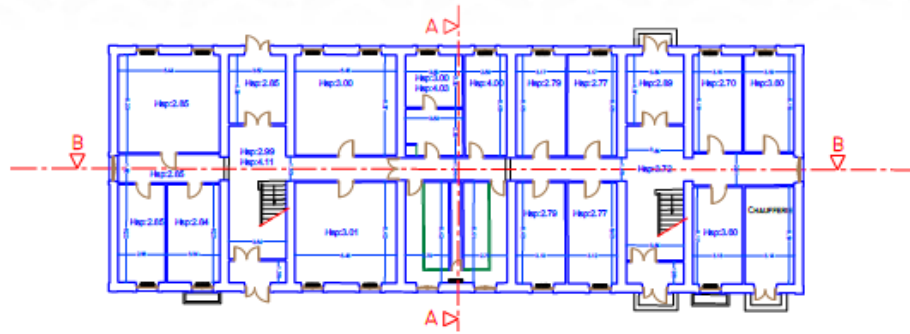
Bâtiment de 2 204 m² de surface, sur 4 niveaux, réalisé au début du XXe siècle.

Structure extérieure en bon état, menuiseries à remplacer. Intérieur dégradé, et régulièrement squatté.

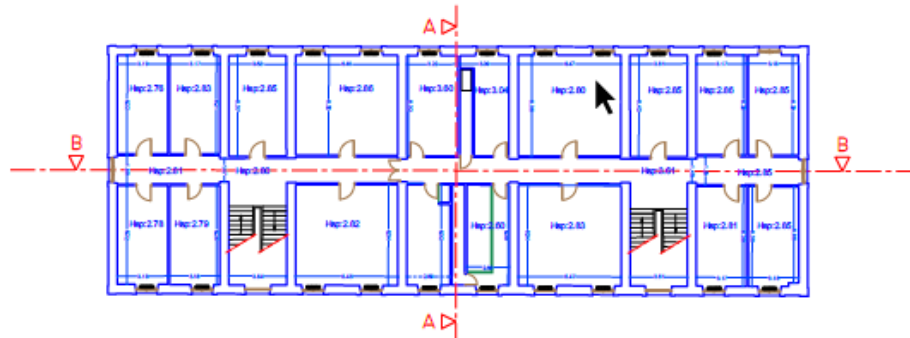
Le rez-de-chaussée est à usage de bureaux, les étages à usage d'hébergement et de dortoirs.

Plans du bâtiment

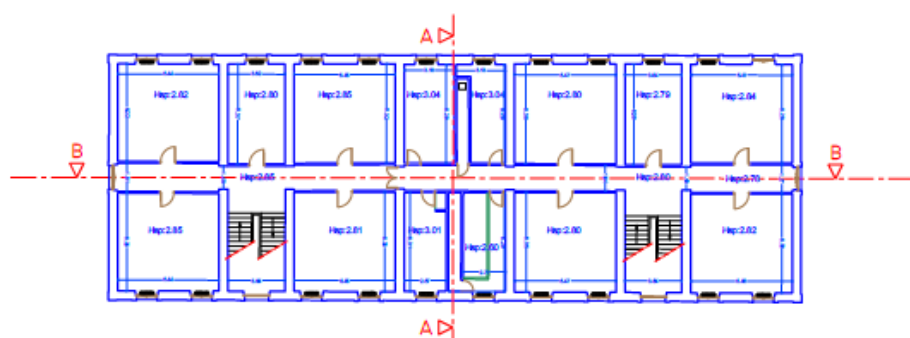
Plan niveau 0



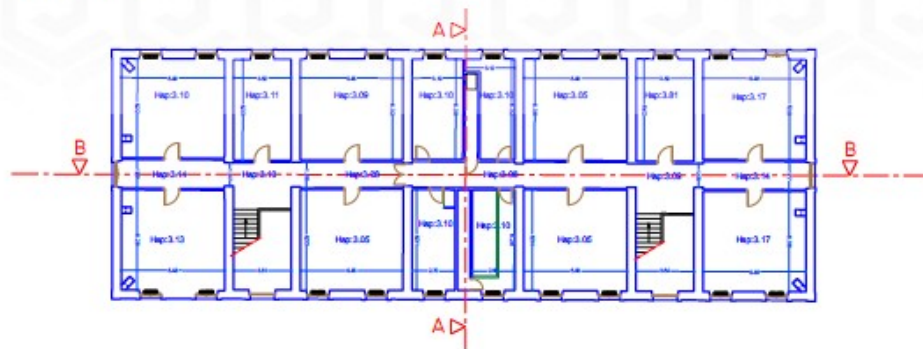
Plan niveau 1



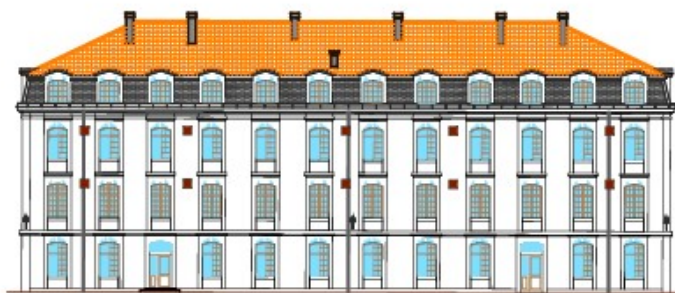
Plan niveau 2



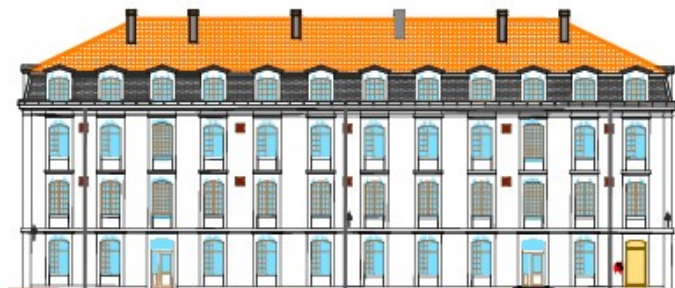
Plan niveau 3



Façade Nord



Façade Sud



Photos



- **Bâtiment 43-44-45**

Bâtiment en rez-de-chaussée, de type hangar, du début du XX^{ème} siècle, aménagé en amphithéâtre de 240 places environ en bon état sur la structure du bâtiment principal et en mauvais état pour les extensions. Bâtiment de 630 m² environ, pas de plans, à usage d'amphithéâtre, salles de cours et de réunion. Les extensions accueillent les locaux techniques.

Photos



- **Bâtiment 46 – Transformateur électrique**

Bâtiment à usage de transformateur électrique pour l'ensemble du site sauf le mess.

Bâtiment non valorisé dans la présente évaluation en l'absence de surface.

- **Bâtiment 52 - Fort réduit**

Bâtiment de 55 m² environ, pas de plans. Usage inconnu, possibilité d'un usage de fort réduit ou de poste de garde.

Bâtiment vétuste présentant des fissures importantes.

Photos



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle CL 0476 (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

Liste des titulaires de droit de la parcelle CL 0464 (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 de toute occupation

5.3. Origine de propriété :

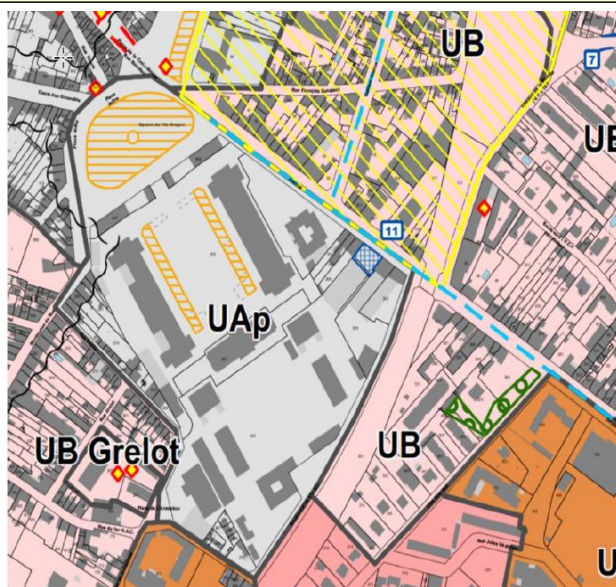
Références actes	Date	Vendeur	Acquéreur	Parcelles	Superficie parcelle	SU Bâtiments	Prix	Prix/m ²	Commentaires
3304P04 2013P07626	18/12/13	ETAT	COMMUNE	CL 463	30 450 m ²	16 662 m ²	2 500 000 €	150 €	Cession caserne Lamarque : 5 bâtiments 13 21 47 48 50
3304P04 2016P08145	28/11/16	ETAT	COMMUNE	CL 464	25 604 m ²	11 627 m ²	1 250 000 €	108 €	Cession caserne Proteau : 15 bâtiments
TOTAL ACQUISITION COMMUNE							3 750 000 €		

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

<p>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</p>	<p>PLU de la commune de Libourne approuvé le 15/12/2016 1ère modification du PLU approuvée le 24/03/2022</p>
<p>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</p>	<p>Uap : centre historique de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)</p>
<p>Servitudes</p>	<p>AC1 : Servitude de protection des monuments historiques Loi du 31/12/1913 : MH inscrits le 7 mars 2013 – Ancienne école de Gendarmerie (ESOG) en totalité (grille d'entrée, pavillons d'entrée et bâtiments latéraux, l'aile Est dite des soldats, l'aile Ouest et le manège, le pavillon des officiers et la cour intérieure</p> <p>PT2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.</p> <p>Emplacement réservé 11 : création d'un débouché sur l'avenue de Verdun : 443 m²</p>

Extrait du plan de zonage



Légende

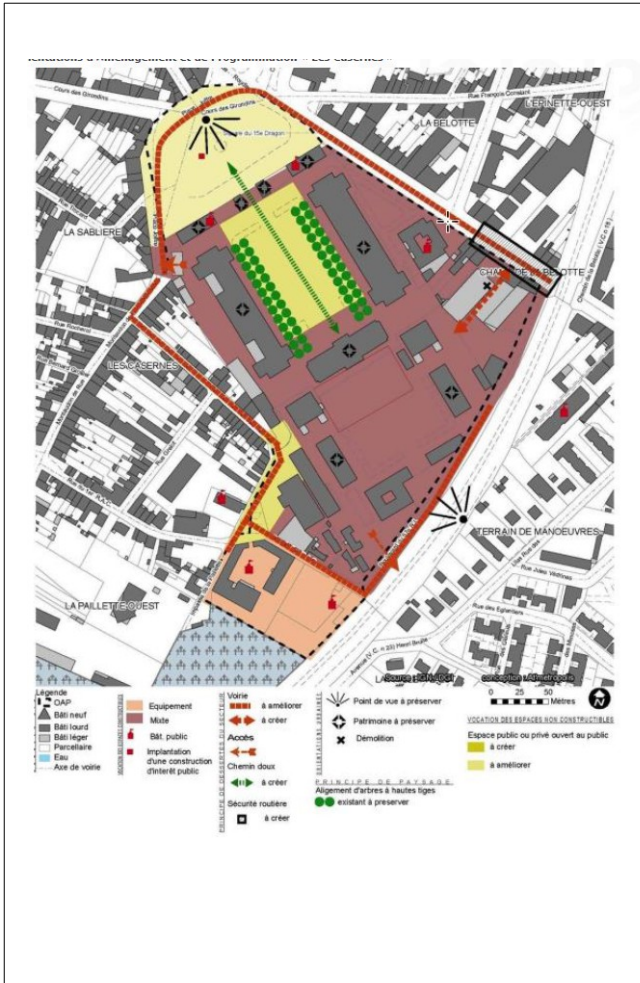
- Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° - vocation de bureau ou d'équipements d'intérêt collectif
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)
- Augmentation à 12m de la hauteur des constructions définie dans le règlement de la zone UB
- Limitations particulières d'implantation des constructions (bande constructible, marge de recul, zone non aedificandi, alignement, emprise de construction...) : recul de 15 m
- Secteur de diversité commerciale à protéger (L. 151-16)
- Recul vis-à-vis des cours d'eau
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Périmètre de modération des règles de stationnement
- Recul végétalisé (largeur sur plan)
- Zone de bruit relatif au voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- zone bleue du PPRI (cf. règlement en annexe)
- zone rouge du PPRI (cf. règlement en annexe)

Servitudes



Légende

- A4, Servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages
- AC1, Monuments historiques inscrits et classés
- AC1, Protection au titre des abords de monuments historiques
- AC2, Sites inscrits et classés
- AC4, Site Patrimonial Remarquable
- EL3, Servitudes de halage et de marchepied
- EL11, Servitudes relatives aux intentions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- I3, Servitude relative au transport de gaz naturel
- I4, Servitude relative au transport d'énergie électrique
- PM1, Plans de prévention des risques naturels prévisibles
- PT2, Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (zone de dégagement : cf. plan en annexe)
- PT3, Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication
- T1, Zones de servitudes relatives aux chemins de fer
- T5, Servitudes aéronautiques de dégagement
- Limite de commune
- Parcelle
- Hydrographie
- Bâti dur
- Bâti léger
- Subdivision fiscale
- Construction récente ou en cours



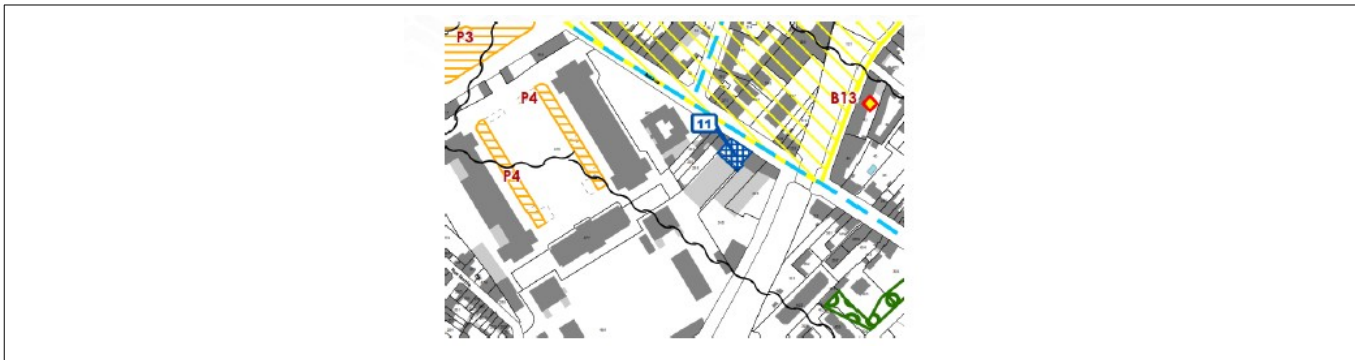
Protection du patrimoine

Le site est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 7 mars 2013.

Protection : l'ancienne école en totalité :

- grille d'entrée,
- pavillons d'entrée,
- bâtiments latéraux,
- l'aile est dite des Soldats,
- l'aile ouest,
- le manège,
- le pavillon des officiers
- la cour intérieure (cad. CL 457 à 459).

Les casernes de Libourne ont joué un rôle précurseur dans l'essor du style néo-classique qui se développa dans la deuxième moitié du 18ème siècle. Cet ensemble est constitué de trois bâtiments rectangulaires, construits de 1766 à 1820 autour d'une cour précédée de deux pavillons carrés entourés d'une grille. Bien que certains intérieurs aient été remaniés, de nombreux éléments dignes d'intérêt ont été préservés, notamment l'escalier monumental du pavillon des officiers ainsi que la charpente du manège.



Le tableau ci-dessous résume les contraintes vis-à-vis de l'opération :

Article	Résumé	Compatibilité avec l'opération
UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	La construction d'une UIISC ne fait pas partie des occupations et utilisations des sols interdites	Oui
UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	En secteur UAp, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.	Oui
UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.	Oui
4. UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	4.2.2 Eaux pluviales Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3l/s/ha. 4.4 Déchets ménagers Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m², toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.	Oui, une étude géotechnique avec une étude d'infiltrométrie avec essai porcher et une étude piézométrique pour le niveau de nappe sont à réaliser
6. UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement : - des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, - des voies et de l'emprise des voies, privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra	Oui, attention à préserver les vues depuis l'espace public sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

	respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement. 6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront : - Soit les mêmes règles que les constructions neuves - Soit dans le prolongement du recul de la construction existante 6.7 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics. 6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».	
UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7.1 - Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 1,9 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique, attenante au terrain d'assiette du projet, et à l'épout du toit). 7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'aligné ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant. 7.4 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.	Oui, attention à préserver les vues depuis l'espace public sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics
UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	8.4 - Dans le secteur UAp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre à condition que l'ordonnement des monuments historiques de la caserne Lamarque et les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics soient préservés.	Oui, attention à préserver les vues depuis l'espace public sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics
UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière. 9.2 - Dans les secteurs UACh et UAp, l'emprise de 70 % pourra être dépassée.	Oui
UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	10.5 - En secteur UAp, la hauteur n'est pas réglementée	Oui
UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	11.1 - Zone réglementée par l'AVAP	Oui

I

UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	12.1 - Non réglementé 12.2 - Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées	Oui, attention à la non-imperméabilisation des zones de stationnement
UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	13.2 Plantations 13.2.4 - Non réglementé dans le secteur UAp.	Oui
UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).	Oui

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, au regard de la consistance et de la superficie atypique des bâtiments à évaluer, un ensemble de bâtiments à usage de caserne militaire, de très grande superficie, à l'architecture monumentale et inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, les termes de comparaison sont rares. De plus, la difficulté de réutilisation des constructions (surface importante du bâti, épaisseurs des murs), la dégradation des constructions et la contrainte du classement du site aux monuments historiques posent de grandes difficultés en matière de reconversion du site.

Ainsi, des termes de comparaison de bureaux de grande superficie ont été recensés sur la ville de Libourne, mais ils ne sont pas des indicateurs fiables de la valeur vénale de l'ensemble à évaluer. Ils seront présentés afin de servir de référence en tant que termes en bon état, de taille classique et susceptibles d'être reconvertis facilement. Ainsi, le prix des bâtiments des casernes devront nécessairement se situer à un prix très inférieur.

Le service a ainsi élargi ses recherches à la base de données de la BNED (brigade nationale des évaluations domaniales) et aux évaluations d'autres Pôle d'évaluation domaniale, afin de répertorier des évaluations de casernes militaires. Les critères retenus sont les suivants :

- l'importance des surfaces et leur cession en bloc
- la spécificité des bâtiments de casernement
- la situation géographique
- la nécessité d'engager de lourds travaux.

Il ne sera pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les termes de comparaison recensés concernant la cession de casernes militaires comprenant plusieurs bâtiments.

Les termes de comparaison retenus seront actualisés pour prendre en compte l'inflation.

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 les applicatifs internes qui sont « Estimer un bien », « BNDP » Base nationale de données patrimoniales, ainsi que QLIK EVALUATION, base de données interne regroupant les évaluations domaniales réalisées par la DNID en appliquant le filtre « armée et « casernes » et les PED, en filtrant « bien militaire » et « cession ou acquisition ».
- Critères de recherche : la recherche porte sur des termes de bureaux et/ou hangars de grande superficie sur la commune de Libourne, et sur des cessions et des acquisitions de casernes militaires dans toute la France métropolitaine, sur des villes semblables à la ville de Libourne.

➤ **Termes de comparaison recensés :****- Termes bureaux**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Consistance du bien
3304P04 2022P23435	243//CE/164//406//290//	LIBOURNE	18 RUE DU 1ER R.A.C	24/06/2022	2 052 m ²	564 300 €	275 €	Un terrain présentant plusieurs constructions : - 1 bâtiment à usage tertiaire en R+1 : 952 m ² - 4 bâtiments à usage d'abri dont un en ruine - 1 bâtiment à usage de local technique
3304P04 2022P00399	243//CN/723//650//816//	LIBOURNE	77 CRS DES GIRONDINS	10/12/2021	2 007 m ²	1 010 284 €	503 €	Un ensemble immobilier anciennement à usage d'établissement scolaire
3304P04 2020P04835	243//BO//460//462//	LIBOURNE	17-21 AVENUE DES COMBATTANTS EN AFN	29/07/2020	1 298 m ²	800 000 €	616 €	Un ensemble immobilier à usage commercial, comprenant divers bâtiments à usage de magasin, hall d'exposition, bureaux, stockages, et pièces techniques. Cours et espaces de circulation et parking à l'extérieur.
3304P04 2018P08179	243//CO/525//	LIBOURNE	43 RUE VICTOR HUGO	18/10/2018	621,00 m ²	377 500 €	608 €	Un immeuble à usage professionnel avec ascenseur élevé sur cave partielle d'un rez-de-chaussée et deux étages avec combles au dessus. Immeuble cédé par la CPAM
3304P04 2018P00756	243//BH/645//	LIBOURNE	107 AVENUE GALLIENI	15/01/2018	1 060,00 m ²	700 000 €	660 €	Un immeuble à usage de bureau comprenant : - au sous-sol : caves - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une salle de repos, une cuisine, une salle d'archives, WC, deux bureaux, une salle de réunion, un hall de réception, - au premier étage : une salle d'attente, quatre bureaux, une salle d'eau, un cuisine et WC, - au deuxième étage : quatre bureaux, une salle d'archives, une réserve, une salle de tirage, WC, une pièce et une salle de bains, - au troisième étage : cinq greniers. Jardin Et un deuxième bâtiment comprenant un garage et un atelier.
							Moyenne	533 €
							Médiane	608 €

- Termes entrepôts

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
3304P04 2023P28678	243//CL/82//	LIBOURNE	48 RUE PISTOULEY	25/09/2023	530 m ²	258 500 €	488 €	Un bâtiment à usage d'entrepôt/stockage, un bureau avec une mezzanine
3304P04 2021P06279	243//CM//610//673//	LIBOURNE	17 RUE DU PRIOURAT	28/05/2021	422 m ²	220 000 €	521 €	Un bâtiment à usage d'entrepôt de stockage
3304P04 2020P08660	243//BE//511//	LIBOURNE	135 AVENUE FOCH	21/12/2020	973 m ²	475 000 €	488 €	Un immeuble à usage professionnel consistant en un bâtiment à usage commercial et industriel
3304P04 2022P01275	243//CE/87//	LIBOURNE	14 RUE DE LARGONNE	10/01/2022	500 m ²	300 000 €	600 €	Un bâtiment à usage commercial
							Moyenne	524 €
							Médiane	505 €

- Autres termes – Cessions casernes militaires issues de Qlik Evaluation et BNDP

- **Cession de la Caserne de Lâage à Chatellerault** – 36, rue Louis Braille, anciennement à usage d'école de gendarmerie, et désaffectée de toute activité au moment de la vente. Caserne construite à la fin du XVIIIème – début XIXème siècle, comprenant plusieurs bâtiments, semblable à la caserne Lamarque – Proteau pour une surface utile totale de 24 020 m². La vente a été consentie au prix de 1 180 000 €, soit environ **49€/m²** (acte 2016P01467 du 07/06/2016).

- **Cession de la Caserne Mangin à Le Mans** – 12 rue Notre Dame, ancienne caserne militaire constituée de 6 bâtiments principaux, du milieu du XIXe siècle, et d'un bâtiment à usage de garage. Les bâtiments sont pour la plupart utilisés et dans un état correct au moment de la cession. La surface utile est 4 186 m², et la vente a été consentie au prix de 800 000 €, soit environ **191€/m²** (acte 2015P05355 du 16/07/2015).

- **Cession de la Caserne Kellerman à Chateaudun** – 10-12 Boulevard Kellerman, ancienne caserne, dans un état très dégradé et n'étant pas en état d'être utilisée. Plusieurs bâtiments (casernement, magasin, ancien manège, poste de garde, ...). La surface utile est de 18 298 m², et la vente a été consentie au prix de 950 000 €, soit un prix d'environ **52€/m²** (acte 2016P00691 du 25/03/2016).

- **Cession de la Caserne Espagne à Auch** – Quartier Espagne, ancienne caserne, d'architecture militaire du XIXe siècle. Site de plusieurs bâtiments, répartis sur les deux rives du Gers, des bâtiments de casernement, de bureaux, d'école, de sport, cercle des officiers, mess, logements et hangars. Les bâtiments sont en assez bon état concernant le gros

œuvre, mais en mauvais état concernant l'intérieur, le site est en état de quasi et pillé. La surface utile est de 20 513 m², et la vente a été consentie au prix de 388 000 €, soit un prix d'environ **19€/m²** (acte 2017P06732 du 20/12/2017).

- **Cession caserne Lamarque à Libourne** – ensemble de 3 bâtiments (13, 21 et 50), ancienne caserne militaire et ESOG, du XIXe siècle. La surface utile est de 16 662 m², et la vente a été consentie au prix de 2 500 000 €, soit un prix de **150€/m²** environ (acte 2013P07626 du 18/12/2013).

- **Cession caserne Proteau à Libourne** – ensemble de 15 bâtiments en mauvais état (casernement, mess, hangars, bureaux, ...). La surface utile des bâtiments concernés par cette cession est de 11 627 m² environ, et la vente a été consentie au prix de 1 250 000 €, soit un prix d'environ **108€/m²** (acte 2016P08145 en date du 28/11/2016).

Récapitulatif termes casernes				
	Nom/ville	Prix	Surface utile	Prix/m ²
1	Caserne de Laâge – Châtelleraut	1 180 000 €	24 020 m ²	49 €
2	Caserne Mangin – Le Mans	800 000 €	4 186 m ²	191 €
3	Caserne Kellerman – Chateaudun	950 000 €	18 298 m ²	52 €
4	Caserne Espagne – Auch	388 000 €	20 513 m ²	19 €
5	Caserne Lamarque – Libourne	2 500 000 €	16 662 m ²	150 €
6	Caserne Proteau – Libourne	1 250 000 €	11 627 m ²	108 €
			Moyenne	95 €
			Médiane	80 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Les termes de comparaison recensés sur la commune de Libourne, font état d'un prix moyen pour des termes de bureaux de grande superficie de 533€/m² et pour des termes d'entrepôts/hangars d'un prix moyen de 524€/m².

Toutefois l'ensemble des termes en question sur cette première étude ne sont pas comparables dans la mesure où leur superficie est nettement inférieure avec les biens expertisés et que les immeubles recensés sont récents et en bon état d'entretien.

La moyenne des termes de comparaison de cessions de casernes militaires, comparables avec l'ensemble immobilier à évaluer (style architecturale, superficie, localisation, consistance, ...) est de 95€/m² et la médiane à 80€/m². On constate que peu importe la localisation géographique, le prix de cession de ce genre type de bien est stable.

Les termes n°1, 3 et 4 du tableau des casernes sont les plus pertinents, ils concernent la cession de bâtiments anciennement à usage de caserne, situées au sein de villes qui peuvent être comparées avec Libourne, les casernes se situent en centre-ville et les bâtiments sont dans un état dégradé, et doivent subir des travaux de rénovation/restructuration importants pour être utilisés. Les prix de cession se situent entre 19€/m² et 52€/m², avec deux termes autour de 50€/m².

Les bâtiments à évaluer se sont vendus en 2013 et 2016 entre 108€/m² et 150€/m² environ. Les biens se sont détériorés par rapport à leur état au moment des cessions de 2013 et 2016, de plus le coût des travaux de réhabilitation est plus élevé, du fait de la hausse des coûts des matériaux, qu'à l'époque.

L'ensemble de ces éléments doit être pris en compte dans l'évaluation, même si le marché des casernes militaires est un marché relativement pérenne du fait des difficultés déjà évoquées.

Les valeurs retenues ont été actualisées pour prendre en compte l'inflation. Les calculs d'intégration de l'inflation ont été réalisés à partir d'un calculateur d'inflation en ligne s'appuyant sur les données de l'INSEE.

<https://calculs.en-pratique.fr/calculer-inflation-prix-euros-entre-2-annees.html#/>

https://france-inflation.com/calculateur_inflation.php

Nom/ville	Année cession	Prix	Surface utile	Prix/m ²	Intégration inflation
Caserne de Laâge – Chatellerault	2016	1 180 000 €	24 020 m ²	49 €	57 €
Caserne Mangin – Le Mans	2015	800 000 €	4 186 m ²	191 €	226 €
Caserne Kellerman – Chateaudun	2016	950 000 €	18 298 m ²	52 €	61 €
Caserne Espagne – Auch	2017	388 000 €	20 513 m ²	19 €	22 €
Caserne Lamarque – Libourne*	2013	2 500 000 €	16 662 m ²	150 €	178 €
Caserne Proteau – Libourne	2016	1 250 000 €	11 627 m ²	108 €	126 €
Moyenne				95 €	112 €
Médiane				80 €	94 €

Moyenne termes pertinents	90 €	106 €
Médiane termes pertinents	80 €	94 €

Précisions concernant les prix de la caserne Lamarque : le prix de 178€/m² est un prix moyen qui ne reflète pas la réalité des prix de cession des bâtiments, le bâtiment 21 ayant cédé à un prix plus élevé que les bâtiments 13 et 50.

Nom/ville	Année cession	Prix	Surface utile	Prix/m ²	Intégration inflation
Bâtiments 13/50	2013	1 195 900 €	12 986 m ²	100 €	119 €
Bâtiment 21	2013	1 304 100 €	3 676 m ²	355 €	421 €

Prix de cession sur la vente du bâtiment 21 entre la commune de Libourne et la CALI.

Nom/ville	Année cession	Prix	Surface utile	Prix/m ²	Intégration inflation
Bâtiment 21	2016	1 250 000 €	3 676 m ²	340 €	398 €

Les bâtiments 13 et 50 situés de part et d'autre de la place d'armes sont des bâtiments de belle architecture, et dans un meilleur état que les autres bâtiments, ainsi ils seront valorisés à un prix supérieur aux autres.

Pour les autres bâtiments pour la plupart en mauvais état, on retiendra le prix moyen de 90€/m², afin de prendre en compte que la ville de Libourne, jouit de l'attractivité de Bordeaux.

Les bâtiments à usage de hangars, ateliers, cabanon, fort réduit également en très mauvais état seront valorisés à un prix inférieur au regard des dégradations constatées.

Compte tenu de ce qui précède, et des quelques travaux réalisés, il sera retenu les valeurs unitaires arrondies suivantes :

Type de locaux	Valeur
Bâtiments 13 et 50 - Caserne Lamarque	105€
Casernement/bureaux/mess	90€
Hangars /stockage/atelier automobile	60€
Fort réduit/cabanon	30€

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **2 180 000 €** déterminée comme suit :

Parcelles	Nature du bien	Surface utile	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
CL 464 CL 476	Bâtiments 13 et 50 – Lamarque	12 309,00 m ²	105 €	1 292 445,00 €
	Casernement/bureaux/mess	8 454,50 m ²	90 €	760 905,00 €
	Hangars/stockage/atelier automobile	2 032,00 m ²	60 €	121 920,00 €
	Fort réduit/cabanon	127,00 m ²	30 €	3 810,00 €
	Valeur vénale			
Valeur vénale arrondie à				2 180 000,00 €

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 **2 180 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**, soit un prix minimal de cession de **1 853 000 €** et un prix maximal d'acquisition de **2 507 000 €**.

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, si elle est indiquée, 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.

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

et par délégation

Le Directeur adjoint du Pôle Gestion Publique



Frédéric FAGUET

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.



**PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD-OUEST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DE L'IMMOBILIER

Affaire suivie par :

Alexandre FLEURY

Directeur de Projet

Tél : 05 56 99 72 40

Mél : alexandre.fleury@interieur.gouv.fr

SGAMISO/DIM/2024D/856

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la phase transitoire de l'implantation de la 4ème unité d'instruction et d'intervention de la Sécurité Civile à Libourne, des autorisations d'occupations temporaires des casernes Lamarque et Proteau sur le site « cœur » sont en cours de finalisation afin de permettre d'accueillir les premiers effectifs qui arrivent au mois de juillet 2024.

En ce qui concerne le déroulé foncier du projet immobilier, l'État envisage de se porter acquéreur des emprises immobilières des casernes Lamarque et Proteau, et de la Maison des Associations (parcelles CL 476, 477, 464 et 302).

Suite aux évaluations réalisées par le Pôle d'Évaluation Domaniale, les montants retenus pour l'acquisition des immeubles propriété de la Commune sont les suivants :

- Caserne Lamarque (parcelle CL 476) et Proteau (parcelle CL 464) : 2 500 000 €,
- Maison des Associations : 355 000 €.

Je vous informe par le présent courrier de la volonté de l'État de démarrer les procédures d'acquisition auprès de la ville de Libourne du site des casernes Lamarque et Proteau et de la Maison des Associations.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la meilleure.

Pour le Préfet,
**Le Préfet délégué pour
la défense et la sécurité**

Étienne GUYOT

Nicolas HESSE

Monsieur le Maire de Libourne
Hôtel de Ville
42, place Abel Surchamp
33 500 Libourne

89, cours Dupré de Saint Maur
BP 30091 – 33 041 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 99 72 88
Mél : sgami-so-dim@interieur.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 17/04/2024

Reçu en préfecture le 17/04/2024

Publié le

ID : 033-213302433-20240412-DELIB24_04_053-DE

S²LO

Secrétariat Général pour l'Administration
du Ministère de l'Intérieur
du Sud-Ouest

Document mis en ligne le 18 avril 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

Bordeaux, le 03 AVR. 2024



**PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD-OUEST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DE L'IMMOBILIER

Affaire suivie par :

Alexandre FLEURY

Directeur de Projet

Tél : 05 56 99 72 40

Mél : alexandre.fleury@interieur.gouv.fr

SGAMISO/DIM/2024D/ 857

Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Libournais,

Dans le cadre de l'implantation de la 4ème unité d'instruction et d'intervention de la Sécurité Civile à Libourne, des autorisations d'occupations temporaires des casernes Lamarque et Proteau sur le site « cœur » sont en cours de finalisation afin de permettre d'accueillir les premiers effectifs qui arrivent au mois de juillet 2024.

En ce qui concerne le déroulé foncier du projet immobilier, l'État envisage de se porter acquéreur des emprises immobilières des casernes Lamarque et Proteau, et de la Maison des Associations (parcelles CL 476, 477, 464 et 302).

Suite à l'évaluation réalisée par le Pôle d'Évaluation Domaniale, le montant retenu pour l'acquisition de l'immeuble propriété de la Communauté d'agglomération est le suivant :

- Bâtiment État-major (parcelle CL 477) : 1 250 000 €.

Je vous informe par le présent courrier de la volonté de l'État de démarrer les procédures d'acquisition auprès de la communauté d'agglomération du Libournais du site du bâtiment de l'État-major de l'ancienne caserne Lamarque.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Président de la communauté d'agglomération, l'expression de ma considération la meilleure.

Envoyé en préfecture le 17/04/2024
Reçu en préfecture le 17/04/2024
Publié le
ID : 033-213302433-20240412-DELIB24_04_053-DE



Secrétariat Général
**du Ministère de l'Intérieur
du Sud-Ouest**

Bordeaux, le **03 AVR. 2024**

Pour le Préfet,
Le Préfet délégué pour
la défense et la sécurité

Étienne GUYOT

Nicolas HEUSE

Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Libournais
42, rue Jules Ferry
33 500 Libourne

89, cours Dupré de Saint Maur
BP 30091 - 33 041 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 99 72 88
Mél : sgami-so-dim@interieur.gouv.fr

SÉANCE DU 12 AVRIL 2024

Document mis en ligne le 18 avril 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

24-04-054

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 5 avril 2024

L'an deux mille vingt quatre, le douze avril 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, 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, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, 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, Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sandy CHAUVEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Michel GALAND pouvoir à Régis GRELOT, Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Antoine LE NY pouvoir à Marie-Sophie BERNADEAU, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Emmanuelle MERIT

Monsieur Baptiste ROUSSEAU a été nommé secrétaire de séance

URBANISME – PATRIMOINE – GRANDS TRAVAUX

INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DES PARCELLES BL 297 P, BL 206P ET BL 208 - RÉSIDENCE DE LA DUSSAUDE

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la délibération n°2024-39 du bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Gironde Habitat en date du 14 mars 2024,

Vu la délibération 24-02-006 du Conseil Municipal en date du 5 février 2024 portant cession des parcelles Bl. 295, 297 et 181 de la résidence de la Dussaude à l'OPH Gironde Habitat et rétrocession des voiries et réseaux,

Vu le document d'arpentage réalisé par le cabinet GEOSAT, géomètre expert à Libourne, en date du 18 mars 2024,

Considérant le souhait de l'OPH Gironde Habitat de céder à l'euro symbolique non payé à la Commune de Libourne l'intégralité des voiries, réseaux (dont bassin de rétention) desservant la résidence La Dussaude en l'état ont un intérêt communal, cadastrés BL 297p, BL 206p et BL 208 pour une surface de 3 924 m² selon le document d'arpentage réalisé par le cabinet GEOSAT,

Envoyé en préfecture le 17/04/2024
Reçu en préfecture le 17/04/2024
Publié le
ID : 033-213302433-20240412-DELIB24_04_054-DE

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,

Considérant que, dès lors, la délibération concernant le classement est dispensée d'enquête publique préalable si l'opération envisagée n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Considérant que la rue Canterane 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 que le classement dans le domaine public communal des parcelles BL 297p, BL 206p et BL 208 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),

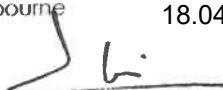
Le Conseil Municipal :

- approuve l'acquisition à l'euro symbolique non exigé non payé des parcelles BL 297p, BL 206p et BL 208 en nature de voirie, réseaux et espaces communs (dont bassin de rétention) pour une contenance totale de 3 924 m² selon document d'arpentage et en l'état

- 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 l'OPH Gironde Habitat les frais inhérents à cette acquisition

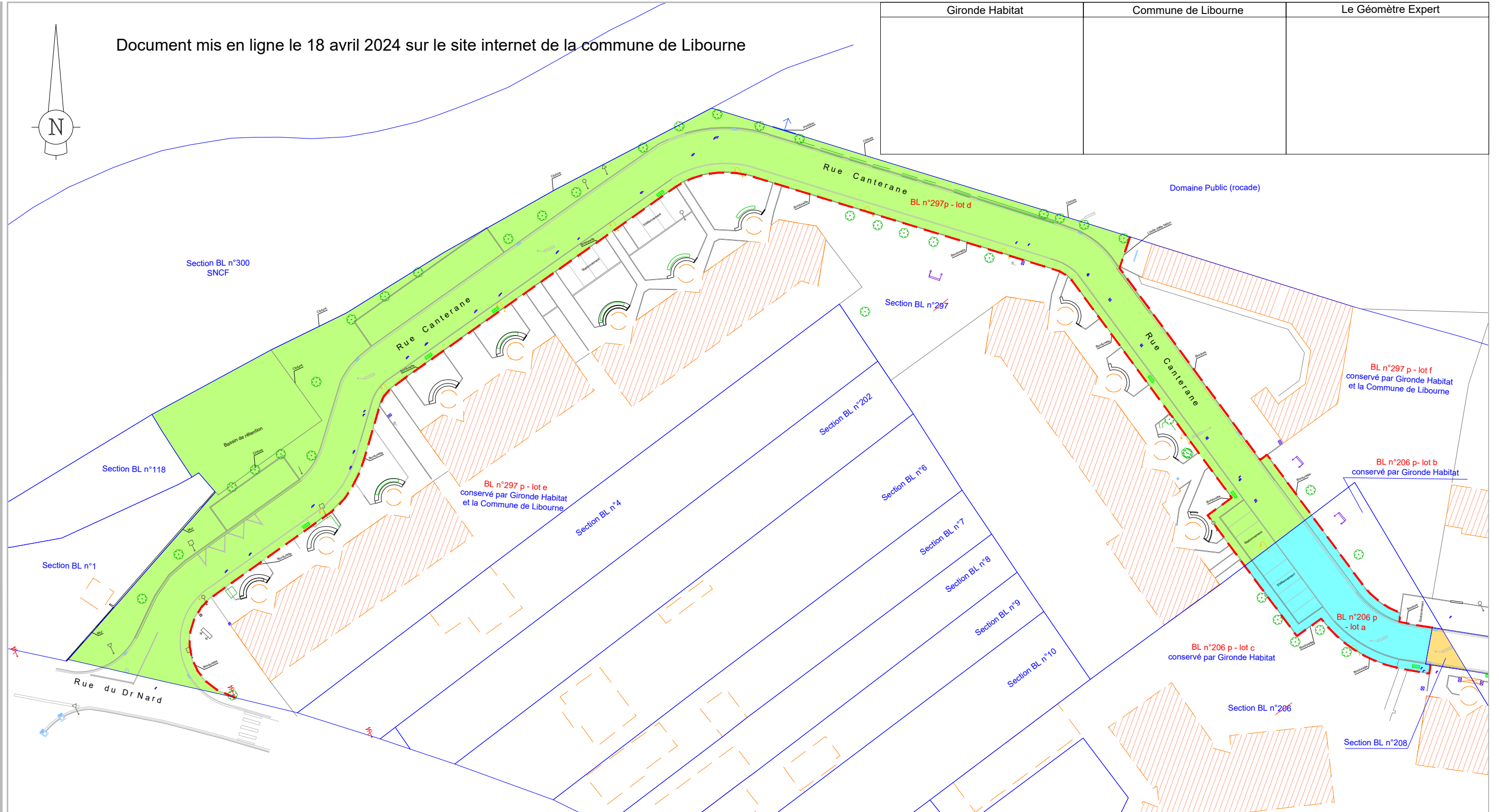
Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 17.04.2024 et de la publication, le 18.04.2024
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

Document mis en ligne le 18 avril 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

PLAN DE DIVISION



Légende :

- - - Division (la limite est définie par la bordurette privative à la voirie 'lot d')
- Application cadastrale (limite non garantie)

- Section BL n°297p - lot 'd' : Parcelle restant la propriété de la commune de Libourne uniquement- contenance = 35a 31ca
- Section BL n°206p - lot 'a' : Parcelle à rétrocéder par Gironde Habitat à la commune de Libourne - contenance = 3a 63ca
- Section BL n°208 : Parcelle entière à rétrocéder par Gironde Habitat à la commune de Libourne - contenance = 30ca

Nota : Les limites figurant au plan sont données à titre indicatif et ne sont pas opposables aux tiers. Seul un bornage contradictoire lèvera cette opposabilité.