

SÉANCE DU 23 JANVIER 2019

19-01-002

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal: 35
Date de convocation: 17 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le vingt trois janvier 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, Corinne VENAYRE, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Catherine BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Michel GALAND, Adjoint, Annie POUZARGUE, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller Municipal délégué, Patrick NIVET, Conseiller municipal délégué, Joël ROUSSET, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Véronique PIVETEAU, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Gabi HOPER, Conseillère municipale déléguée, Omar N'FATI, Conseiller municipal délégué, Val DUCLOS, Conseiller municipal délégué, Sandy CHAUVEAU, Conseillère municipale déléguée, Alain HERAUD, Conseiller Municipal, Jean-Paul GARRAUD, Conseiller municipal, Rodolphe GUYOT, Conseiller municipal, Gonzague MALHERBE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Patrice CHAPUIS, Conseiller municipal délégué, David SOULAT, Conseiller Municipal, Monique MEYNARD, Conseillère municipale, Djemaa EFREIN, Conseillère municipale déléguée

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Annie CONTE (pouvoir à Agnès Séjournet), Nouredine BOUACHERA (pouvoir à Philippe Buisson), Christophe DARDENNE (pouvoir à Rodolphe Guyot)

Madame Sandy Chauveau a été nommée secrétaire de séance

RECONVERSION DES CASERNES

PROROGATION DE LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE LIBOURNE, LA CALI ET LA SOCIÉTÉ FINANCIÈRE VAUBAN EN VUE DE LA CESSION DES CASERNES LAMARQUE ET PROTEAU

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes publiques ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'acte authentique de vente de la caserne Lamarque de l'Etat à la commune de Libourne en date du 18 décembre 2013 ;

Vu l'acte administratif de vente du bâtiment de l'Etat-Major de la caserne Lamarque, de la commune de Libourne à la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 30/05/2016,

Vu l'acquisition authentique de vente de la caserne Proteau de l'Etat à la commune de Libourne en date du 28/11/2016,

Vu la délibération n° 2016-12-164 du conseil communautaire de la CALI autorisant la cession du bâtiment de l'Etat Major à la société Financière Vauban en date du 13 décembre 2016 ;

Vu la délibération n° 16.12.241 du conseil municipal de la commune de Libourne autorisant la cession des parties des casernes Lamarque et Proteau à la société Financière Vauban en date du 15 décembre 2016 ;

Vu la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 signée entre la commune de Libourne, la Cali et la société Financière Vauban ;

Vu l'arrêté de permis de construire n° PC 033 243 16 F0129 du 7 juillet 2017 ;
Vu la délibération n° 2017-09-232 du conseil communautaire de la CALI du 25 septembre 2017 confirmant la délibération n° 2016-12-164 du 13 décembre 2016 ;
Vu la délibération n° 17-09-159 du conseil municipal du 20 septembre 2017 confirmant la délibération n° 16.12.241 du 15 décembre 2016 ;
Vu le courrier du Directeur général de la société Kaufman and Broad du 4 janvier 2019 ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la CALI du 22 janvier 2019 autorisant le président ou son représentant à signer l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 ;
Vu le projet d'avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017.

Considérant ce qui suit :

Le 15 décembre 2016, le conseil municipal a autorisé la cession à la Financière Vauban, ou à toute personne morale s'y substituant, des parties des casernes Proteau et Lamarque, sises sur les parcelles CL 476 et 464, au prix de 1 500 000 €, net vendeur.

La promesse unilatérale de vente initiale a été signée le 27 janvier 2017 sous les conditions suspensives suivantes :

- condition tenant à ce qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité ne soit exercé sur le bien ;
- condition tenant à l'obtention d'un permis de construire définitif ;
- condition tenant au caractère définitif des délibérations des 13 et 15 décembre 2017 autorisant la cession de l'ensemble immobilier à la société Financière Vauban ;
- condition tenant à la conclusion d'un engagement avec un ou plusieurs opérateurs hôteliers de se porter acquéreur ou locataire, pendant neuf années fermes, des bâtiments affectés par le bénéficiaire à l'activité d'hôtellerie.

Si la société Financière Vauban n'a pas, pour l'heure, été en mesure d'obtenir d'un opérateur hôtelier existant l'engagement de se porter acquéreur ou locataire, pendant neuf années fermes, des hôtels 3 et 5 étoiles projetés -ladite condition suspensive n'étant ainsi pas réalisée-, elle s'est toutefois entourée de multiples partenaires en vue de la réalisation du projet et, notamment, de la société Kaufman and Broad.

Le 4 janvier 2019, le Directeur général de cette société a adressé au maire de Libourne un courrier par lequel il indique que « l'emplacement ainsi que le programme hôtelier envisagé pour la mise en œuvre de ce projet répondent à [ses] attentes ». En vue de sa concrétisation, il entend contacter « différentes sociétés d'exploitation de résidences de tourisme et de chaînes hôtelières notoirement connues » en vue de l'obtention de l'engagement d'un opérateur hôtelier, condition de la cession des casernes Lamarque et Proteau.

Compte tenu de ces pourparlers en cours avec la société Kaufman and Broad et de l'intérêt majeur du projet pour redynamiser l'ensemble du territoire libournais, la commune de Libourne et la Cali entendent proroger, par avenant, la promesse unilatérale de vente conclue avec la société Financière Vauban. Cet avenant comporterait également deux nouvelles conditions suspensives stipulées au bénéfice de la commune de Libourne et de la Cali.

C'est dans ces conditions que la commune de Libourne, et la Cali envisagent :

1/ de proroger la promesse unilatérale de vente au bénéfice de la société Financière Vauban jusqu'au 31 juillet 2019, étant prévu que le maire de la commune de Libourne et le président de la Cali pourront à nouveau la proroger, par accord exprès, sans que cette prorogation ne puisse excéder le 31 octobre 2019.

Au-delà du 31 octobre 2019, si les parties s'entendaient pour proroger une nouvelle fois la promesse unilatérale de vente, la signature d'un avenant sera soumise à l'approbation des assemblées délibérantes, sauf dans le cas où l'ensemble des conditions suspensives étaient réalisées à cette date à l'exception de celle tenant au caractère définitif de la délibération autorisant la signature du présent projet d'avenant. Dans cette seule hypothèse, le maire de la commune de Libourne et le président de la Cali pourront proroger la promesse unilatérale de

vente, par simple accord exprès, jusqu'à ce que ces délibérations soient devenues définitives, à savoir purgées de tout recours.

Envoyé en préfecture le 24/01/2019
Reçu en préfecture le 24/01/2019
Affiché le 
ID : 033-213302433-20190123-DELIB19_01_002-DE

2/ d'ajouter les conditions suspensives suivantes, stipulées dans le permis de construire de la commune de Libourne et de la Calix :

Deuxièmement - Il est ajouté une condition de pré-commercialisation dans les termes suivants :

- Que le **BENEFICIAIRE** justifie de la pré-commercialisation d'un minimum de 60 % des chambres (c'est-à-dire 60 % du nombre des chambres) autorisées par le permis de construire obtenu à ce jour. Ce seuil de 60 % devra être satisfait pour chaque catégorie de chambres autorisée par le permis de construire, soit 60 % de commercialisation pour les chambres en catégorie 5 étoiles et 60 % de commercialisation pour les chambres en catégorie 3 étoiles.

Etant entendu qu'il devra en justifier :

- par la copie d'un ou de plusieurs contrats de réservation signés
- par l'obtention par le ou les réservataires d'un financement résultant d'une offre de prêt émise par une banque (ou la renonciation à se prévaloir d'un prêt bancaire).

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à tenir le **PROMETTANT** informé de l'état d'avancement de la commercialisation mensuellement à compter de son lancement.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 16 juillet 2019 à peine de caducité des présentes.

Cette condition suspensive est stipulée en faveur de chacune des parties, de sorte que chaque partie pourra se prévaloir de sa non-réalisation, et la renonciation au bénéfice de cette condition par une seule des parties sera inopposable à l'autre dès lors qu'elle n'y renonce pas également expressément.

Troisièmement - Il est ajouté une condition d'obtention de garantie financière d'achèvement dans les termes suivants :

- que le **BENEFICIAIRE** justifie de l'obtention d'une garantie financière d'achèvement ferme qui devra porter sur l'intégralité de travaux autorisés par le permis de construire et dont la réalisation incombe au **BENEFICIAIRE**.

Cette garantie financière devra être consentie par une banque ou une compagnie d'assurance notoirement solvable et ayant son siège en FRANCE.

Elle devra être justifiée par la production d'une attestation originale.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 16 juillet 2019 à peine de caducité des présentes.

Cette condition suspensive est stipulée en faveur de chacune des parties, de sorte que chaque partie pourra se prévaloir de sa non-réalisation, et la renonciation au bénéfice de cette condition par une seule des parties sera inopposable à l'autre dès lors qu'elle n'y renonce pas également expressément.

3/ de modifier la promesse unilatérale de vente initiale de la manière suivante :

« En outre, les parties rappellent qu'aux termes du premier paragraphe du 1 - des CONDITIONS PARTICULIERES, la COMMUNE DE LIBOURNE s'est obligée à réaliser la desserte en voirie et réseaux divers (gaz, électricité, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, télécommunication) des parcelles cédées en limite de propriété à ses frais exclusifs au plus tard dans le délai de douze mois du démarrage effectif des travaux autorisés par le permis de construire demandé par le **BENEFICIAIRE**.

Les parties conviennent de modifier le point de départ de ce délai de sorte que cette obligation de réaliser les travaux commencera dans les douze mois du démarrage des travaux par la FINANCIERE VAUBAN, ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, et non plus dans les douze mois du démarrage

des travaux autorisés par le permis de construire ».

Vu l'avis favorable de la commission casernes du 15 janvier

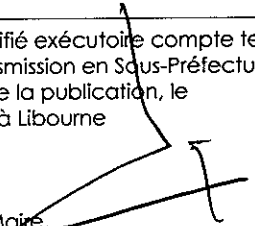
Envoyé en préfecture le 24/01/2019
Reçu en préfecture le 24/01/2019
Affiché le 
ID: 033-213302433-20190123-DELIB19_01_002-DE

Après en avoir délibéré,
(35 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Par 32 voix pour et 3 voix contre (Messieurs Christophe GIGOT, Jean-Paul GARRAUD et Gonzague MALHERBE), le Conseil Municipal :

-Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017.

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



Le Maire
Philippe BUISSON

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

