

SÉANCE DU 25 JUIN 2019

19-06-156

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal: 35
Date de convocation : 19 juin 2019

L'an deux mille dix-neuf le 25 juin 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, 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, Annie CONTE, Conseillère municipale déléguée, Gabi HOPER, Conseillère municipale déléguée, Val DUCLOS, Conseiller municipal délégué, Sandy CHAUVEAU, Conseillère municipale déléguée, Christophe DARDENNE, 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 :

Alain HERAUD, Nouredine BOUACHERA, Omar N'FATI

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :

Annie POUZARGUE (pouvoir à Corinne VENAYRE), Esther SCHREIBER (pouvoir à Agnès SEJOURNET), Véronique PIVETEAU (pouvoir à Sandy CHAUVEAU), Sabine AGGOUN (pouvoir à Philippe BUISSON), Jean-Paul GARRAUD (pouvoir à Christophe GIGOT)

Madame Sandy CHAUVEAU a été nommée secrétaire de séance

RECONVERSION DES CASERNES

SUBSTITUTION D'ACQUÉREUR ET AVENANT À LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE LIBOURNE, LA CALI ET LA SOCIÉTÉ FINANCIÈRE VĀUBAN EN VUE DE LA CESSIION 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'État à la commune de Libourne en date du 18 décembre 2013 ;

Vu l'acte administratif de vente du bâtiment de l'État-major de la caserne Lamarque, de la commune de Libourne à la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 30 mai 2016 ;

Vu l'acte authentique d'acquisition de la caserne Proteau de l'État à la commune de Libourne en date du 28 novembre 2016 ;

Vu la délibération n° 2016.12.164 du Conseil communautaire de La Cali autorisant la cession du

bâtiment de l'État 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 en date du 25 septembre 2017 confirmant la délibération n° 2016.12.164 en date du 13 décembre 2016 ;

Vu la délibération n°17.09.159 du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2017 confirmant la délibération n° 16.12.241 en date du 15 décembre 2016 ;

Vu la délibération n°2019.01.001 du Conseil communautaire de La Cali en date du 22 janvier 2019 autorisant le Président ou son représentant à signer un avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 avec la société Financière Vauban prorogeant la promesse de vente jusqu'au 31 juillet 2019 ;

Vu la délibération n°19.01.002 du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2019 autorisant le Maire ou son représentant à signer un avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 avec la société Financière Vauban prorogeant la promesse de vente jusqu'au 31 juillet 2019 ;

Vu l'avenant à la promesse unilatérale de vente initiale du 25 janvier 2019 ;

Vu le projet d'avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 en vue de la cession des casernes Proteau et Lamarque ;

Considérant ce qui suit :

Après plusieurs rencontres et échanges avec Monsieur Xavier Lucas, Président de la société Financière Vauban ; Monsieur Michel Ohayon, président de la société Financière Immobilière Bordelaise (FIB) a été séduit par le site et le projet des casernes, tel que développé par la société Financière Vauban.

Le représentant de la Société Financière Immobilière Bordelaise a proposé au représentant de la Société Financière Vauban de reprendre le projet à son compte, et de le porter en lieu et place de ce dernier.

La promesse unilatérale de vente comportant une clause de substitution, la société Financière Vauban et la Financière Immobilière Bordelaise ont proposé à la commune de Libourne et à La Cali de l'actionner, afin que la Financière Immobilière Bordelaise devienne le bénéficiaire substitué de la promesse unilatérale de vente.

Dans la mesure où la Financière Immobilière Bordelaise entend réaliser des études complémentaires pour s'assurer de la pertinence de la réalisation de chambres d'hôtel en catégorie 3 étoiles, composante du projet qu'elle envisage de ne pas mener à bien, elle a sollicité la prorogation de la promesse unilatérale de vente pour une durée de 24 mois, délai au cours duquel elle pourra également solliciter l'obtention d'un éventuel nouveau permis de construire.

Contrairement à la société Financière Vauban, la Financière Immobilière Bordelaise n'envisage pas de recourir à un montage Location Meublée Professionnelle (LMP) ou Location SLW Non Professionnelle (LMNP) pour financer la construction de l'hôtel et à la condition d'obtention suspensives liées à la pré-commercialisation des chambres d'hôtel et à la condition d'obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement, qui ont été ajoutées à la promesse unilatérale de vente par l'avenant du 25 janvier 2019, seront supprimées.

Envoyé en préfecture le 03/07/2019
Reçu en préfecture le 03/07/2019
Affiché le
ID : 033-213302433-20190625-DELIB19_06_156-DE

La commune de Libourne, La Cali et la Financière Immobilière Bordelaise, en tant que bénéficiaire substitué à la société Financière Vauban, sont donc convenues de la conclusion d'un avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 dans les conditions suivantes :

- prorogation de la promesse unilatérale de vente pour une durée de 24 mois, à compter de la date de signature de l'avenant,
- renonciation aux conditions suspensives de pré-commercialisation et d'obtention d'une garantie financière d'achèvement,
- ajout d'une condition suspensive en faveur du bénéficiaire substitué d'obtention du permis de construire ayant un caractère définitif, étant précisé :

« - qu'il est ici fait référence à un permis de construire distinct du permis de construire déjà obtenu par le bénéficiaire initial ;

- que le nouveau permis de construire qui sera demandé devra prévoir a minima que le bâtiment dit "Etat Major" demeurera affecté à la réalisation d'un hôtel cinq étoiles. La condition du maintien de cette affectation est une condition essentielle sans laquelle le promettant n'aurait pas contracté ».

- ajout d'une condition suspensive de purge des délibérations.

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

1/ de prendre acte de la substitution à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 par lequel la société Financière Vauban se substitue la Financière Immobilière Bordelaise, et autoriser, le cas échéant, la société Financière Vauban à se désister de la promesse ;

2/ de signer l'avenant à la promesse unilatérale de vente au bénéfice de la société Financière Immobilière Bordelaise dans les conditions suspensives susvisées.

Vu l'avis de la commission casernes en date du 17 juin 2019,


Après en avoir délibéré (**32** élus présents ou ayant donné pouvoir),

Par 31 voix pour et 1 abstention (Monsieur Gonzague MALHERBE),

Le Conseil Municipal :

-autorise Monsieur le Maire ou son représentant à prendre acte de la substitution, autorise, le cas échéant, la société Financière Vauban à se désister de la promesse unilatérale de vente, et 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 03/07/2019
Fait à Libourne


Le Maire,
Philippe BUISSON

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

