



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS

Envoyé en préfecture le 24/01/2019

Reçu en préfecture le 24/01/2019

Affiché le

ID : 033-200070092-20190122-2019_01_001-DE

SÉANCE DU 22 JANVIER 2019

2019-01-001 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77

Date de convocation : 16 janvier 2019

L'an deux mille dix-neuf le vingt deux janvier à 15 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Maison des Association à Libourne, 47 Boulevard Quinault, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON , Président, Jacques LEGRAND , Vice-Président, Fabienne FONTENEAU , Vice-Présidente, Jérôme COSNARD , Vice-Président, Jean-Philippe LE GAL , Vice-Président, Anne-Marie ROUX , Vice-Présidente, Jean-Luc LAMAISON , Vice-Président, Sébastien LABORDE , Vice-Président, Catherine VIANDON , Vice-Présidente, Sabine AGGOUN , Vice-Présidente, David REDON , Vice-Président, Thierry MARTY , Vice-Président, Jean François MARTINEZ , Vice-Président, Gérard HENRY , Vice-Président, Jean Louis ARCARAZ , Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST , Conseiller délégué, Michel MILLAIRE , Conseiller délégué, Bernard GUILHEM , Conseiller délégué, Jack ALLAIS , Conseiller délégué, Gabi HOPER , Conseillère déléguée, Jean Claude ABANADES , Kléber AUDINET , Jean-Luc BARBEYRON , Joël BAYLE , Marcel BERTHOME , Sophie BLANCHETON , Sophie CARRERE , Sandy CHAUVEAU , Mireille CONTE-JAUBERT , Laurent DE LAUNAY , Chantal DUGOURD , Hélène ESTRADE , Philippe FAURT , Michel GALAND , Chantal GANTCH , Monique JULIEN , Christian RAYMOND , Eric LACOUME , Jocelyne LEMOINE , Loïc MAGNAN , Alain MAROIS , Pierre-Jean MARTINET , Armand BATTISTON , Gérard MOULINIER , Paquerette PEYRIDIEUX , Bernard PIOT , Annie POUZARGUE , Armand REIS-FILIFE , David RESENDÉ , Christian ROBIN , Laurence ROUEDE , Denis SIRDEY , Josette TRAVAILLOT , Michel VACHER , Corinne VENAYRE

Absents :

Anne BERTHOME, Georges DELABROY, Sylvie BOISSEL, Odile BONHOMME-TIBY, Nouredine BOUACHERA, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Véronique DI CORRADO, Philippe DURAND-TEYSSIER, Michel FOULHOUX, Jean-Paul GARRAUD, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Odile LUMINO, Bernard NADEAU, Patrick NIVET, Alain PAIGNE, James SEYNAT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Pierre MALVILLE pouvoir à Jocelyne LEMOINE, Francis PEJEAN pouvoir à Jean Claude ABANADES, Monique MEYNARD pouvoir à Chantal DUGOURD, Agnès SEJOURNET pouvoir à Corinne VENAYRE

Monsieur Thierry MARTY a été nommé secrétaire de séance

ADMINISTRATION GENERALE

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

Sur proposition de Monsieur Philippe BUISSON, Président ;

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'acquisition authentique de vente 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 en date 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 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 le courrier du Directeur général de la société Kaufman and Broad en date du 4 janvier 2019 ;

Vu le projet d'avenant à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017 ;

Considérant ce qui suit :

Le 13 décembre 2016, le Conseil communautaire a autorisé la cession à la Financière Vauban, ou à toute personne morale s'y substituant, du bâtiment de l'État-major de la caserne Lamarque, parcelle CL 477, au prix de 1 100 000 €, 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 deviennent définitives, à savoir purgées de tout recours.

2/ d'ajouter les conditions suspensives suivantes, stipulées dans l'intérêt de la commune de Libourne et de La Cali :

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.

Étant 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 ».

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (59 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire autorise Monsieur le Président 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 et de la publication, le 24 janvier 2019
Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du
Liboumois

