



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

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2017

2017-09-268 – 1/6

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 79

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 19 septembre 2017

L'an deux mille dix-sept le vingt cinq septembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Maison de l'Isle à Saint-Denis de Pile, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON , Président, Jacques LEGRAND , Vice-Président, Fabienne FONTENEAU , Vice-Présidente, Jérôme COSNARD , Vice-Président, Anne BERTHOME , Vice-Présidente, Jean-Philippe LE GAL , Vice-Président, Anne-Marie ROUX , Vice-Présidente, Jean-Luc LAMAISON , Vice-Président, 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 , Joël BAYLE , Marcel BERTHOME , Sophie BLANCHETON , Sylvie BOISSEL , Odile BONHOMME-TIBY , Sophie CARRERE , Sandy CHAUVEAU , Mireille CONTE-JAUBERT , Jean Louis D'ANGLADE , Christophe DARDENNE , Véronique DI CORRADO , Chantal DUGOURD , Philippe DURAND-TEYSSIER , Hélène ESTRADE , Philippe FAURT , Michel FOULHOUX , Chantal GANTCH , Monique JULIEN , Fabienne KRIER , Michèle LACOSTE , Bruno LAVIDALIE , Pierre MALVILLE , Pierre-Jean MARTINET , Gérard MOULINIER , Annie ESTEBAN , Paquerette PEYRIDIEUX , Bernard PIOT , Annie POUZARGUE , David RESENDÉ , Monique MEYNARD, Agnès SEJOURNET , Laurence ROUEDE , James SEYNAT , Denis SIRDEY , André TITE , Josette TRAVAILLOT , Michel VACHER , Corinne VENAYRE

Absents :

Sébastien LABORDE, Catherine VIANDON, Georges DELABROY, Nouredine BOUACHERA, Laurent DE LAUNAY, Jean-Paul GARRAUD, Odile LUMINO, Loïc MAGNAN, Alain MAROIS, Jacques MESPLEDE, Bernard NADEAU, Patrick NIVET, Alain PAIGNE, Armand REIS-FILIBE

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Michel GALAND pouvoir à Laurence ROUEDE, Eric LACOUME pouvoir à Josette TRAVAILLOT, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Christian ROBIN pouvoir à Sophie CARRERE

Madame Sabine AGGOUN a été nommée secrétaire de séance

MARCHES PUBLICS ET AFFAIRES JURIDIQUES**VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DU FONDS DE COMMERCE DÉNOMMÉS "CENTRE DE VACANCES LES ISCLOTS" À LOUDENVIELLE (HAUTES PYRÉNÉES)**

Sur proposition de Monsieur Gérard HENRY, Vice-président en charge des marchés publics et des affaires juridiques,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération n° 2002/012a en date du 14 février 2002 de la Communauté de communes du Sud Libournais portant acquisition du fonds de commerce de l'auberge des Isclots à Loudenvielle (Hautes Pyrénées) ;

Vu la délibération n° 2002/012b en date du 14 février 2002 de la Communauté de communes du Sud Libournais portant acquisition de l'ensemble immobilier de l'auberge des Isclots à Loudenvielle ;

Vu la délibération n° 2013/055 en date du 22 novembre 2013 de la Communauté de communes du Sud Libournais portant principe et modalités de la vente du centre de vacances « Les Isclots » à Loudenvielle ;

Vu la délibération n° 2012/056 en date du 22 novembre 2013 de la Communauté de communes du Sud Libournais portant déclassement du domaine public communautaire du centre de vacances « Les Isclots » et incorporation dans le domaine privé de la communauté de communes ;

Vu la notification en date du 11 juin 2014 au cabinet Ducos Immobilier d'un marché de services immobiliers pour la vente du centre de vacances « Les Isclots » ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2016 procédant à la fusion de la Communauté d'agglomération du Libournais et de la communauté de communes du Sud-Libournais ainsi qu'à l'extension de périmètre aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais, et emportant la création, au 1^{er} janvier 2017, d'une Communauté d'agglomération de 46 communes pour une population municipale de 88 699 habitants,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 27 mars 2017 ;

Vu la délibération n°2017-05-162 du 16 mai 2017 de La Cali relative à la vente de l'ensemble immobilier et du fonds de commerce dénommé « centre de vacances les Isclots » à Loudenvielle à Monsieur Pascal THIREAU et de Madame Véronique DANILO à un prix de 400 000 € ;

Considérant que La Cali est propriétaire du centre de vacances et auberge constitués des parcelles cadastrées A n°100 et A n°100, d'une superficie de 7 595 m², comprenant 3 niveaux et dépendances.

Considérant que par courrier du 31 août 2017, le cabinet Ducos Immobilier informe de l'évolution de la situation concernant l'acquisition par Monsieur Pascal THIREAU et de Madame Véronique DANILO du bâtiment des Isclots, situé à Loudenvielle.

L'acquisition du bien devait être financée sans emprunt, mais par des fonds provenant de la vente de l'entreprise de Monsieur THIREAU pour un montant de 400 000 €. L'acquéreur de l'entreprise de Monsieur THIREAU ayant souscrit, un prêt pour acheter.

Le 24 août 2017, Monsieur Pascal THIREAU a été informé par l'acquéreur de son entreprise que la banque auprès de laquelle il avait sollicité l'emprunt ne lui accordait qu'un prêt à hauteur de 340 000 €.

En conséquence, Monsieur Pascal THIREAU et Madame Véronique DANILO sont contraints par les circonstances de réduire leur budget et sont dans l'impossibilité de pouvoir assurer une acquisition du bien à hauteur de 400 000 €.

Considérant la lettre d'intention d'achat en date du 7 septembre 2017 de Monsieur Pascal THIREAU et de Madame Véronique DANILO se proposant d'acquérir l'ensemble immobilier situé sur les parcelles A n° 100 et 101 (7a 95ca) pour un prix de 335 000 euros € net vendeur et mobilier compris,

Considérant que les caractéristiques spécifiques du bien supposent nécessairement pour les acquéreurs la mise en place d'une activité professionnelle de gîtes ou de restauration.

Considérant que ce bien est en vente depuis 4 ans, que cette offre d'achat est la seule qui existe à ce jour, et Monsieur Pascal THIREAU et Madame Véronique DANILO se sont révélés être des acquéreurs motivés et sérieux quant à leur projet professionnel.

Considérant que le bâtiment n'est plus occupé depuis plusieurs années et que les charges d'entretien continuent à courir et que les conditions climatiques participent à son délabrement,

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 18 septembre 2017,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (64 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'abroger la délibération n°2017-05-162 du 16 mai 2017,
- d'approuver la vente de l'ensemble immobilier et fonds de commerce dénommés centre de vacances « Les Isclots » à Loudenvielle (Hautes Pyrénées) au profit de Monsieur Pascal André Louis Alexandre THIREAU et de Madame Véronique Anne Myriam DANILO, demeurant 3, rue de la Salle 44200 COUERON, au prix de 335 000 euros,
- de décider que les frais d'actes relatifs à cette opération seront à la charge de l'acquéreur,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer un compromis de vente (réitérations comprises si besoin) ainsi que les actes authentiques correspondants et tous actes administratifs nécessaires à cette vente.

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

Le Président,
Philippe BUISSON

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



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

DES HAUTES PYRÉNÉES

Pôle Gestion publique

Service France Domaine

4 chemin de l'Ormeau

BP 1346

65000 TARBES

Le 27 mars 2017

**Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
des Hautes Pyrénées**

POUR NOUS JOINDRE :

ddfip65:pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

Évaluateur : Patrice COUREAU

Téléphone : 05 62 56 67 04

Courriel : patrice.coureau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-282V0066

**Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
du Libournais**

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : CENTRE DE VACANCES « LES ISCLOTS »

ADRESSE DU BIEN : 2 CHEMIN DE L'ESTAGON – 65510 LOUDENVIELLE

VALEUR VÉNALE : 460 000 € / 100 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS
(LA CALI)

2 - Date de consultation

: 09/03/2017

Date de réception

: 13/03/2017

Date de visite

: non visité

Date de constitution du dossier « en état »

: 13/03/2017

OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Cali souhaite vendre le centre de vacances « les Isclots » appartenant à l'ancienne Communauté de Communes du Sud Libournais, fusionnée depuis le 01/01/2017 avec la Communauté d'Agglomération du Libournais .

Ce centre de vacances et auberge est situé à Loudenvielle, hameau d'Aranvielle, 2 chemin d'Estagnon cadastré sections A 100-101-1511-1513, pour une superficie totale de 1993 m² .

L'exploitation a été arrêté en janvier 2014, à l'issue du contrat d'affermage consenti à la SARL « Au Bon Goût » .

Ce bien est en vente depuis 4 ans .

Le consultant dispose d'une offre d'achat formalisée de Monsieur Thireau et Madame Danilo pour les parcelles A 100 et A 101 assises des bâtiments . Celle-ci est de 400 000 € dont 374 045 € pour les immeubles et 25 955 € pour les biens meubles .

Un autre acquéreur s'est manifesté par l'achat du terrain à bâtir formé des parcelles A 1511 et A 1513 . L'offre de Monsieur Augereau et de Madame Lanau s'élève à 85 000 € .

Cet immeuble a déjà fait l'objet de trois évaluations :

- avis N° 2002-02 du 25/02/2002 lors de l'acquisition par la Communauté de Communes du Sud Libournais
- avis N° 2008-367 du 28/08/2008 en vue de cession
- avis N° 2013-540 du 18/03/2014 en vue de cession .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Le centre de vacances « Les Isclots » situé à Loudenvielle, hameau d'Aranvielle, est aisé d'accès, et bénéficie d'une situation privilégiée avec vue sur le lac de Génos-Loudenvielle et panoramique sur les montagnes de la vallée du Louron, dotée de nombreux atouts touristiques .

Le terrain d'assiette des bâtiments est constitué des parcelles cadastrées A n° 100 et A n° 101 . En surplomb de la voie, elles sont plates . La superficie est de 795 m² (355 et 440 m²) .

Les parcelles cadastrées A n° 1511 et 1513, en pente moyenne, constituent le parc du centre . La parcelle A 1513 est plantée d'arbres . La superficie est de 1 198 m² (825 et 373 m²) .

Ce centre de vacances était antérieurement une ferme montagnarde avec maison d'habitation élevée sur 3 niveaux et dépendances . Cette ferme a fait l'objet d'une réhabilitation complète et création de nouvelles constructions . Elle est composée de trois corps de bâtiments qui respectent les codes architecturaux locaux (toit en ardoises, menuiseries bois) .

- l'aile nord : ancienne maison d'habitation en pierre
- l'aile est (parallèle à la route) : anciennes dépendances de la ferme
- l'aile sud : construite en 1989, avec un bâtiment et un chalet .

Le contrat d'affermage de 2011 (page 8) résume la consistance des biens : 2 dortoirs de 8 et 14 lits, 10 chambres avec salle de bains, 1 salle de restaurant, une salle de jeux, une salle de télévision, une salle de détente, une cuisine, un local à skis (capacité de 47 couchages) . Un petit bâtiment excentré sert de buanderie .

L'ensemble des bâtiments possède des chauffages électriques et des récupérateurs de chaleur des cheminées .

L'ensemble paraît toujours bien entretenu et en très bon état général . Dans l'évaluation de 2002, la SU a été estimée à 540 m² .

5 - SITUATION JURIDIQUE

La Communauté de Communes du Sud Libournais a acquis l'ensemble immobilier par acte de vente du 02/03/2002 .

Au 01/01/2017, elle a fusionné avec la Communauté d'Agglomération du Libournais .

6 - URBANISME ET RESEAUX

La commune de Loudenvielle est dotée d'un PLU approuvé le 04/09/2004, modifié le 06/11/2015 .

Au vu des certificats d'urbanisme délivrés par le Maire de Loudenvielle, ces quatre parcelles sont situées en zone U2 . C'est une zone urbaine constituée du noyau ancien et destinée aux constructions à usage d'habitat, d'activités et de services .

La commune est dans le périmètre d'un PER approuvé le 02/11/1994 . Loudenvielle est en zone 4, sismicité moyenne .

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou comparables de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local .

Ces biens sont évalués libres d'occupation, et sans fonds de commerce .

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.

En 2017, après étude de marché, la valeur vénale du centre de vacances « Les Isclots » situé à Loudenvielle, hameau d'Aranvielle, est arrêtée à 560 000 €

- Centre de vacances parcelles A 100 et A 101 : 460 000 €

- Terrain à bâtir parcelles A 1511 et A 1513 : 100 000 €.

Une marge d'appréciation de 15 % à la hausse comme à la baisse est admise, au regard des particularités des ventes de ce type bien .

8. DURÉE DE VALIDITÉ

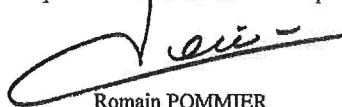
12 mois .

9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation



Romain POMMIER

Responsable du Pôle Gestion Publique

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.