N° 10

BANCS DE LA GROTTE : VENTE DU BANC N° 2 À M. PHILIPPE LAVIE

Rapporteur :

Par délibération n°1-3 du 1er mars 2019 la Ville de Lourdes a décidé de procéder à la cession immobilière amiable de tous les locaux sis n° 1 à 31 place de Monseigneur Laurence, n° 2 à 19 avenue Bernadette Soubirous, n° 76-115 rue de la Grotte et n° 3-14 avenue Monseigneur Schoepfer à Lourdes (65100) dont elle est propriétaire, lesquels accueillent des commerçants titulaires de baux commerciaux appelés conventionnellement « Bancs de la Grotte ».

À travers cette démarche la Ville de Lourdes s'inscrit dans la volonté de mettre en œuvre une stratégie de politique publique de valorisation et d'optimisation de son patrimoine bâti.

Le Banc de la Grotte n°2 « Mystères de Marie » sis 29 Place Monseigneur Laurence 65100 LOURDES, sur la parcelle cadastrée section CH n°3, a fait partie des lots mis en vente. Il est actuellement loué à M. Philippe LAVIE, gérant de la SARL « Mystères de Marie ».

Les services du Domaine ont été consultés pour évaluer cette parcelle supportant les murs d'un local commercial et ont produit une estimation le 21 février 2019 à hauteur de 310 000 €, avec marge d'appréciation de plus ou moins 12 %.

Cet avis des Domaines a servi de base aux négociations entamées par la Ville de Lourdes dans le cadre de la procédure de cession de ce Banc.
Il a fait l'objet d'un avis actualisé par les Domaines émis le 5 mars 2020, à hauteur de 310 000 €, avec marge d'appréciation de plus ou moins 12 %.

La notification d'une offre de vente à 310 000 € au titre du droit de préférence a été signifiée par huissier le 31 janvier 2020 à M. Philippe LAVIE, locataire-occupant, avec un délai d'un mois pour répondre.
De manière simultanée, l'annonce de la cession de ce Banc de la Grotte a été mise en ligne sur le site internet de la Ville de Lourdes.

Par courrier remis en mairie le 26 février 2020, M. LAVIE a signifié à la Ville de Lourdes son souhait de mettre en œuvre son droit de préférence et ainsi d'acquérir le Banc de la Grotte n°2 pour un montant de 273 000 €, sous réserve de l'obtention d'un prêt bancaire.
Cette offre était recevable car elle s'inscrivait dans le cadre de la marge d'appréciation basse prévue par les Domaines.

Il n'y a pas eu d'offre extérieure concernant l'acquisition de ce Banc.

Cette unique candidature a fait l'objet d'une étude lors de la réunion de la commission des finances élargie le 10 mars 2020, conformément à l'article V 4 du protocole de cession des Bancs de la Grotte.

La candidature de M. Philippe LAVIE, locataire-occupant, a été retenue à l'unanimité des membres présents, conformément aux dispositions du protocole de cession des Bancs de la Grotte.

Il est donc proposé au Conseil municipal de se prononcer sur la cession du Banc de la Grotte n°2 à M. Philippe LAVIE, locataire-occupant et gérant de la SARL « Mystères de Marie » au titre du droit de préférence, pour un montant de 273 000 €, étant entendu qu'il aura recours à un prêt bancaire pour financer une partie du montant de l'acquisition.

Le prix de vente sera payable comptant à la signature de l'acte authentique, les frais annexes incombant, en outre, à l'acquéreur.

PROJET DE DELIBERATION

Les membres du Conseil municipal :

1°) adoptent le rapport présenté,

2°) décident de vendre la parcelle bâtie cadastrée section CH n°3, supportant le Banc de la Grotte n° 2 « Mystères de Marie » sis 29 Place Monseigneur Laurence à Lourdes (65100) à M. Philippe LAVIE, actuel locataire-occupant, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, au prix de 273 000 € TTC aux conditions ci-dessus exposées,

3°) autorisent Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique à intervenir sur la base du contrat de cession préparé par le notaire de la Ville de Lourdes,

4°) décident de faire recette de ladite vente sur le budget de la Ville,

5°) la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente, et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(septembre 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA RÉGION D'OCCITANIE ET DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Pôle des Évaluations Domaniales de Toulouse
Cité administrative - Bâtiment C – 5ème étage
31074 TOULOUSE CEDEX
Téléphone : 05 34 44 83 08

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Bernard CENTIEU
Téléphone : 05.62.56.67.03
Courriel : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2020-65.286V0542

TARBES le 05/03/2020.

MME LE MAIRE DE LOURDES
2 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE
65107 LOURDES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

CG3P : article L.1211-2 et R.3221-9 ;
CCH : article L.451-5 et R.451-10 du CCH

DÉSIGNATION DU BIEN : Cession de la parcelle cadastrée CH n° 3 d'une surface cadastrale d'environ 92 m², supportant les murs d'un local commercial à proximité des sanctuaires à Lourdes.
ADRESSE DU BIEN : 29, Place Monseigneur Laurence - 65200 LOURDES.
VALEUR VÉNALE : 310 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT : VILLE DE **LOURDES**
AFFAIRE SUIVIE PAR : *NATHALIE GATTO MONTICONE – LAURA BONNET*
2 – Date de consultation : 04/03/2020
Date de réception : 04/03/2020
Date de visite :
Date de constitution du dossier « en état » : 04/03/2020

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

Évaluation de la parcelle CH n° 3, supportant les murs d'un local commercial à proximité des sanctuaires à Lourdes. Ce local fait partie d'un ensemble de magasins et commerces dits « bancs de la Grotte » dont les murs sont la propriété de la commune, qui les loue pour leur exploitation et envisage leur cession à des valeurs de marché. L'évaluation concerne les murs et le terrain du **banc n° 2.**

Le bien a déjà été évalué en 2019 pour une valeur de **310 000 €.**

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le **banc n° 2** est situé dans un espace privilégié, non loin de l'accès aux sanctuaires, au 29 Place Monseigneur Laurence, dans une partie moins passante de la place qui longe les grilles du sanctuaire.

Le bâtiment consiste en des locaux élevés sur 3 niveaux à usage essentiel de commerce. Les murs sont en moellons et pierres et le toit en ardoises. Sol en carrelage et les menuiseries sont en bois et PVC. Volets bois à l'étage et volets roulants mécaniques en rez-de-chaussée ». Électricité et plomberie aux normes et en bon état. Bâtiment correctement entretenu, en bon état général, qui jouit d'une situation commerciale particulière, en sortie des sanctuaires mais du côté le moins passant. Il comprend 3 parties :

- une **surface commerciale** sur rue, en RDC : il s'agit de la surface la plus valorisable du bien.
- une surface commerciale **de stockage en sous sol.**
- une **surface affectée à l'habitation en étage.** Il s'agit d'habitation particulière, pour les besoins du commerce,

5 – Situation juridique

Les « bancs de la Grotte » appartiennent à la Commune de Lourdes. Ils sont donnés à bail commercial, dans le cadre d'un cahier des charges des bancs de la Grotte, établi par délibérations de Conseil municipal.

Le banc n° 2 a été donné à bail à la SARL MYSTERE DE MARIE à compter du 01/01/2012 et jusqu'au 31/12/2020 pour un loyer annuel de 5 860 €. Le bien est évalué à sa valeur libre.

6 – Urbanisme et réseaux

La parcelle cadastrée CH n° 3 figure en zone UB du POS de la commune de LOURDES approuvé le 28/03/2002, mis à jour le 11/09/2008 et modifié le 16/12/2011. C'est une zone entièrement équipée destinée à accueillir des activités hôtelières et des petits commerces.

L'occupation des sol est soumise à des conditions d'accès, de voirie, de desserte par les réseaux, d'implantation, d'aspect extérieur, d'environnement ou de stationnement figurant sur le règlement de POS. La hauteur des constructions est réglementée.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale de marché est déterminée de manière privilégiée, par la **méthode par comparaison « terrain intégré »**, 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.

Compte tenu des études précédentes et des caractéristiques du bien, notamment de son emplacement privilégié dans le secteur des sanctuaires, la **valeur vénale** de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée **CH n° 3**, intégrant les murs du bien commercial dit « **banc de la Grotte** » **n° 2**, à Lourdes est inchangée et évalué à **310 000 €.**

Une marge d'appréciation de 12% à la hausse comme à la baisse sera donnée, pour tenir compte du caractère excentré et moins passant du banc n°2.

8 – Durée de validité

La durée de validité de l'avis est de 24 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.

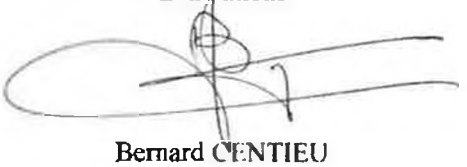
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées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

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A TARBES, le 05/03/2020

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de la région Occitanie et du département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'Évaluateur du Pôle des Évaluations Domaniales de Toulouse



Bernard CENTIEU

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.