

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 6 janvier 2025

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 17 | ABSENTS EXCUSÉS 06 | VOTANTS 21

OBJET : N° L25-01/01-01/URB CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE – AVENANT N° 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'an deux mil vingt-cinq, le 6 janvier 2025 à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 21 décembre 2024, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Jacques BREILLAT, Maire.

Etaient présents : Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Josiane ROCHE, Philippe BRIMALDI, Florence JOST, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Josette MASSARIN, Hicham TARZA, Patrick TRACHET, Saliha EL AMRANI, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Valérie LEVERNIER, Pierre MEUNIER, Gérard FERAUDET, Patricia COURANJOU, Jean-Luc BELLEINGUER.

Etaient absents excusés : Fernand ESCALIER donne procuration à Pierre MEUNIER, Jean-François LAMOTHE, Sophie SEIGUE, Nicole CAMPANER donne procuration à Josiane ROCHE, Jean-Pierre DORIAN donner procuration à Christine JOUANNO, Séverine DECROCK donne procuration à Valérie LEVERNIER.

Le scrutin a eu lieu, Sylvie LAFAGE a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle la signature du traité de concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille entre la commune de Castillon-la-Bataille et la SEM inCité, le 23 juin 2022.

L'opération d'aménagement doit permettre la requalification urbaine du périmètre concerné avec comme objectifs :

- de mettre en œuvre les opérations de restauration immobilière (ORI),
- d'animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 20 logements conventionnés et 35 logements de propriétaires occupants,
- de restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- de résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- de produire une offre de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population
- de préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- d'acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- produire des locaux tertiaires et d'hébergement
- de réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti. Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier ou à réhabiliter dans le périmètre de l'opération, ces travaux ayant vocation à être réalisés exclusivement dans le cadre de

Accusé de réception en préfecture
03-1000688100106-L25010101URBA-DE
Date de télétransmission : 08/01/2025
Date de réception préfecture : 08/01/2025

Suite à la réalisation du plan guide, aux études préalables réalisées par inCité dans le cadre de ses missions et au projet de création d'une maison de santé, il est proposé d'ajuster et modifier le traité de concession par avant.

Ce premier avenant prévoit donc :

- **La modification du périmètre** d'intervention d'inCité : intégration de la parcelle de la maison de santé, soit + 2 499m². Ce qui porte le périmètre d'intervention du traité à 42ha ;
- **La modification du programme de travaux** : sur les espaces publics, suite à la restitution du plan guide en janvier 2024. L'intervention d'inCité est concentrée sur 5 secteurs au lieu de 7 secteurs initialement prévus au traité de concession. Ce qui porte le périmètre d'intervention d'inCité en matière d'espaces publics à 24 260m² contre 28 000m² initialement prévu au traité de concession ;

Site	Mètres retenus
	24 260 m²
Entrée de Ville	7 888 m ²
Castrum	1 949 m ²
Cœur de Ville	10 079 m ²
Montaigne Perrinot	3 735 m ²
Marine Jean Jaurès	609 m ²
Pôle Gare	
Champs de foire	

- **L'ajout d'un programme de construction** : le Maison de Santé et la ligne de rémunération afférente à la construction de la Maison de santé ;
- **La modification du nombre de logements créés** : initialement, le nombre de logements à développer était de 31. Aux vues des études pré-opérationnelles, le nombre s'établit entre 34 et 36 logements ;
- **La modification du financement de l'opération** : mise à jour des montants des remises d'ouvrages (2 499 891€ contre 2 224 129€), valorisation du terrain de la maison de santé à 170 000€ et mise à jour de la participation d'équilibre (2 526 903 contre 2 279 306€).

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.1411-3 donnant obligation au concessionnaire de produire un rapport d'exécution de la concession d'aménagement ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et suivants relatifs aux concessions d'aménagement ;

VU la délibération du conseil municipal du 31 mai 2021 approuvant la création d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20250106-L25010101URBA-DE
Date de télétransmission : 08/01/2025
Date de réception préfecture : 08/01/2025

Ville de Castillon-la-Bataille
Extrait du registre des délibérations du
Conseil Municipal - Séance du 6
janvier 2025

VU la délibération du conseil municipal du 25 avril 2022 décidant l'attribution de la concession d'aménagement pour el renouveau du centre de Castillon-la-Bataille à la société d'économie mixte inCité ;

VU la concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille signée le 23 juin 2022 entre la commune de Castillon-la-Bataille et la SEM inCité ;

VU le projet d'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, joint à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille ;
- **AUTORISE** le Maire de Castillon-la-Bataille à signer ledit avenant n°1 et tous documents s'y rapportant.

*Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission
En Sous-Préfecture le
Et de sa publication le*

Extrait certifié conforme au registre
des délibérations du Conseil Municipal

Le 6 janvier 2025

**Le Maire
Jacques BREILLAT**





CONCESSION D'AMENAGEMENT « RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON- LA-BATAILLE »

AVENANT N° 1

PROJET DU 13 novembre 2024

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le
Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20250106-L25010101URB-DE
Date de télétransmission : 08/01/2025
Date de réception préfecture : 08/01/2025

ENTRE

La commune de Castillon-la-Bataille, représentée par Monsieur Jacques Breillat, son maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal du [...] 2024,

ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Commune » ou « le Concédant »

d'une part,

ET

La Société In Cité Bordeaux Métropole Territoires, société anonyme d'économie mixte au capital de 272 988 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 775 584 519, dont le siège est sis 101, cours Victor Hugo, CS91234 – 33074 Bordeaux cedex, représenté par Monsieur Quentin Bertrand, son directeur général, en vertu d'une délibération du conseil d'administration de la société en date du [...] septembre 2023,

ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou l'Aménageur »

d'autre part

Ensemble désignées par « les Parties »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La commune de Castillon-la-Bataille, qui compte 3 160 habitants, fait face depuis une dizaine d'années à un phénomène de fragilisation : pertes d'habitants et d'emplois, montée de la pauvreté, vieillissement très marqué de la population, vacance de logements et de commerces prégnante, habitat indigne.

Pour répondre aux enjeux des mutations économiques et sociales qui se dessinent et aux risques de fragilisation, la Collectivité, en lien avec la communauté de communes de Castillon-Pujols, a décidé de faire de la reconquête de son centre-ville une priorité.

En 2017, elle a réalisé une étude de revitalisation urbaine de centre-bourg qui se décline en un programme d'actions sur 10 ans et qui repose sur quatre enjeux majeurs :

- La « ville habitée » qui porte sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne et l'adaptation de l'offre de logements aux conditions d'habitat actuelles,
- La « ville accueillante » qui se traduit par l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la mobilité et la nature en ville,
- La « ville active » qui prévoit à la fois l'affirmation de la centralité commerciale du centre-ville et la mise en place d'une stratégie touristique globale,
- La « ville en commun » qui pose les bases d'une plus grande mixité sociale, et prévoit des actions publiques fortes en faveur de la jeunesse, de la santé ou encore de la culture.

L'objectif de la Commune est de mobiliser les outils nécessaires pour permettre la réhabilitation de 103 logements à terme, en intervenant directement ou en accompagnant des actions de tiers.

Dans cette perspective, la Commune a signé :

- le 31 juillet 2019, avec l'Etat, la communauté de communes de Castillon-Pujols et le département de Gironde une convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT) ;
- le 25 août 2019, avec l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, une convention d'intervention foncière ;
- en décembre 2019, avec le Département, un contrat ville d'équilibre (CVE) ;
- en juillet 2020, avec la région Nouvelle-Aquitaine, une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille ;
- en avril 2021, la convention cadre du dispositif national « Petites Villes de Demain ».

Le 22 février 2021, le conseil municipal de Castillon-la-Bataille a décidé d'engager une procédure de concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille. Il a tiré le bilan de cette concertation par délibération prise lors de sa séance du 31 mai 2021.

Par délibération du même jour, le conseil municipal

- a approuvé les caractéristiques de l'opération d'aménagement du *Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille* (périmètre, programmes, bilan) ;
- a décidé de confier sa réalisation à un opérateur économique dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le 25 avril 2022, le conseil municipal a désigné la société InCité en qualité de Concessionnaire de l'aménagement de cette opération. La concession afférente a été approuvée par le conseil d'administration d'InCité du 26 avril 2022. Elle a été signée par le représentant de chacune des Parties le 23 juin 2022.

L'opération couvre une superficie d'environ 40 hectares. La durée de la concession est de 10 ans.

Pour s'inscrire dans la stratégie définie pour faire de Castillon-la-Bataille une « ville en commun », la Commune a pris l'initiative de la réalisation d'une Maison de santé, au cœur du bourg, sur un terrain de 2499m² lui appartenant situé rue Jean Jaurès en limite extérieure de périmètre de la concession d'aménagement.

Le bâtiment d'environ 800 m² de surface de plancher environ devrait permettre d'intégrer a minima :

- les locaux nécessaires à l'activité de cinq généralistes à temps plein,
- un cabinet dédié à la médecine scolaire,
- un laboratoire d'analyses médicales,
- un pôle d'infirmières,
- un cabinet d'ostéopathie,
- un cabinet de podologie,
- un espace de kinésithérapie,
- des espaces communs comprenant la zone d'accueil, un office partagé et un local pour les urgences,
- un parking.

Considérant que sa réalisation permettra de garantir à la population actuelle et future du centre-ville de Castillon-la-Bataille une offre de service essentielle et contribuera à la redynamisation et la revalorisation du dit centre-ville, il a été décidé que cette maison de santé serait réalisée par le Concessionnaire de l'opération Renouveau du centre-ville, qui en assurera la gestion et la commercialisation.

Rappelons en outre, que l'étude urbaine globale de redynamisation du centre-ville réalisée en 2017-2018 avait identifié les secteurs prioritaires suivants de l'opération d'aménagement :

- l'îlot Gare Mobilités,
- l'îlot Montaigne Perrinot,
- l'îlot Entrée de ville ,
- l'îlot Castrum ,
- l'îlot Cœur de ville,
- l'îlot Champ de Foire ,

- l'îlot Marine – Jean Jaurès.

Etaients listés en annexe 2 de la concession d'aménagement les équipements publics d'infrastructure à réaliser sur chacun de ces secteurs. La liste de ces équipements doit aujourd'hui être modifiée dans la mesure où le programme de travaux portant sur les espaces publics ne porte désormais plus que sur 5 des 7 secteurs définis au traité de concession initial.

En effet, les secteurs Gare et Champ de Foire sont conditionnés à la réalisation d'actions ou de projet exogènes et à des partenaires tierces :

- Le projet urbain du secteur Gare est soumis à la validation du groupe SNCF de pouvoir faire muter le foncier leur appartenant au pied du bâtiment gare.
- L'évolution du champ de foire est quant à lui soumis à la validation par la Communauté de Communes de Castillon-Pujols du projet de Centre Aquatique Intercommunal.

En l'absence des décisions nécessaires pour faire évoluer ces périmètres, il est proposé de sortir du programme de travaux d'InCité les travaux d'aménagement prévus sur ces deux secteurs.

La prise en charge par InCité de ses nouvelles missions de construction, de gestion et de commercialisation de la maison de santé ainsi que la modification du programme des équipements publics de l'opération de renouvellement urbain du Centre-ville de Castillon-la-Bataille impliquent une modification de certaines stipulations du traité de concession. Le présent avenant a pour objet de les formaliser.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier ou de créer les articles et annexes suivants de la concession d'aménagement *Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille* signée par les représentants de la Ville et d'InCité le 23 juin 2022 :

- Article 1 *OBJET DE L'OPERATION – GOUVERNANCE ET PILOTAGE*, paragraphe 1.1. *Périmètre de l'opération*,
- Article 2 – *MISSION DU CONCESSIONNAIRE*, paragraphe 2.1. *Missions générales*,
- Article 2 - – *MISSION DU CONCESSIONNAIRE*, paragraphe 2.8. *Mission d'acquisition de foncier nécessaire à la réalisation d'équipements publics*
- Article 2 - – *MISSION DU CONCESSIONNAIRE*, nouveau paragraphe 2.9. *Missions de réalisation, gestion et commercialisation d'une maison de santé*,
- Article 3 – *ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE*,
- ARTICLE 7 – *MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES*, paragraphe 7.2. *Acquisitions auprès de la collectivité et/ou de l'établissement public foncier*,
- Article 15 – *FINANCEMENT DES OPERATIONS*, paragraphe 15.3. *Participation de la Collectivité au coût de l'opération*,
- Article 18 – *MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR*
- Article 21 – *CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION (OU DE LA RESILIATION) DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT*, paragraphe 21.2 *Sort des biens de reprises*,
- Annexe 1 – *Périmètre de l'opération d'aménagement*,
- Annexe 2 – *programme prévisionnel des équipements publics à la charge du Concessionnaire*,
- Annexe 3 – *Programme global de constructions à la charge du Concessionnaire*,
- Annexe 4 – *ETAT PREVISIONNEL DES DEPENSES ET DES RECETTES EN EURO*,

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION – GOUVERNANCE ET PILOTAGE

Les Parties décident de modifier ainsi qu'il suit l'article 1, paragraphe 1.1. *Périmètre de l'opération*, de la concession d'aménagement qui les lie :

« (...) Cette opération s'inscrit dans un périmètre d'une superficie d'environ **42 500 m²**, figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes et porte sur un programme global prévisionnel des équipements à la charge du Concessionnaire, un programme global prévisionnel des constructions et un bilan financier prévisionnel également joints en annexe (Annexe 1 – *Périmètre de l'opération* ; Annexe 2 – *Programme global prévisionnel des équipements à la charge du*

Concessionnaire, Annexe 3 – programme prévisionnel global des constructions, Annexe 4 – Bilan financier prévisionnel).

L'opération d'aménagement doit permettre la requalification urbaine du périmètre concerné avec comme objectifs : (...) »

Les autres stipulations de l'article demeurent inchangées.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

2.1. Les Parties décident de modifier ainsi qu'il suit l'article 2, paragraphe 2.1. *Missions générales*, du traité de concession qui les lie :

« *En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :*

- (...) »
- *Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux, **bâtiments** et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession et tels que définis à l'annexe 2, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il pilotera les opérations de restauration immobilière et, notamment, les procédures de DUP travaux et DUP aménagement.*
- *Assurer la maîtrise d'ouvrage d'une maison de santé, et pourra prendre en charge leur sa gestion.*
- *Procéder à la commercialisation, à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.*
- (...) »

Les autres stipulations de ce paragraphe 2.1. restent inchangées.

2.2. Les Parties décident de modifier ainsi qu'il suit le paragraphe 2.8. de l'article 2 :

« L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement public identifiés dans 5 des 7 îlots prioritaires **initiaux** conformément au programme des équipements publics à la charge du concessionnaire défini en annexe 2. Si les équipements publics concernés sont programmés sur des fonciers à acquérir par le concessionnaire ce dernier les cédera au concédant dans le cadre de la procédure de remise des ouvrages. »

2.3. Les Parties décident d'introduire un paragraphe 2.9. à la fin de l'article 2 ainsi rédigé :

« 2.9. Mission de construction, de gestion et de location d'une maison de santé

L'Aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction d'un bâtiment destiné à accueillir une maison de santé sur un terrain apporté en nature par la Ville à titre de participation au coût de l'opération, d'une superficie de 2499 m² sis rue Jean Monnet.

L'Aménageur donnera à bail l'immeuble ainsi réalisé aux professionnels de santé occupants ou à la société à constituer par les professionnels de santé et percevra les loyers afférents qui seront imputés en recettes au bilan financier de la concession d'aménagement. Ces baux seront soumis à l'approbation préalable de la Ville.

L'Aménageur devra céder l'ensemble du bâtiment accueillant la maison de santé à un investisseur avant la date prévue d'expiration du traité de concession, c'est à dire au plus tard le 21 juin 2032.

Si à la date d'expiration de la concession d'aménagement, à terme ou avant terme, l'Aménageur n'a pu céder le bâtiment en bloc à un tiers, nonobstant les stipulations de l'article 21 paragraphe 21.2.2 du traité de concession, la Ville en deviendra propriétaire. Les parties signeront dans leurs meilleurs délais un acte de transfert de propriété. Ce transfert de propriété se fera en contrepartie du versement d'un prix établi comme il est dit à l'article 21 paragraphe 21.2.3. La Ville se substituera alors à l'Aménageur dans ses droits et obligation issus du bail de location ci-dessus mentionné. »

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE,

Les Parties décident d'introduire, avant le point m) de l'article 3 du traité de concession qui devient le point o), les deux points suivants :

« m) Apporter en nature, dans les conditions définies à l'article 15, paragraphe 15.3.1 Modalités de versement de la participation, une partie du terrain cadastré 000 AD 1223 d'une contenance de 2 499m2 sis rue Jean Jaurès à Castillon-la-Bataille devant servir d'assiette à la maison de santé à réaliser, gérer et commercialiser par le concessionnaire.

n) Reprendre, à l'expiration du traité de concession, cette expiration intervenant pour quelque cause que ce soit, dans les conditions fixées à l'article 21, paragraphe 21.2 de la présente concession, pour une valeur correspondant à l'avis du directeur départemental des finances publiques les locaux non commercialisés de la maison de santé et poursuivre les contrats de baux en cours ou le cas échéant ,le bâtiment accueillant la maison de santé et poursuivre le contrat de bail en cours. »

Le point anciennement m) de l'article devient le point o).

Les autres stipulations de l'article demeurent inchangées.

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES,

Les Parties décident de modifier le paragraphe 7.2. *Acquisitions auprès de la collectivité et/ou de l'établissement public foncier*, de l'article 7 de la concession d'aménagement qui les lie de la façon suivante :

« Les terrains et les immeubles bâtis ou non bâtis acquis antérieurement par la Collectivité et nécessaires à l'opération sont, le cas échéant, soit cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité, soit apportés en nature à titre de participation au coût de l'opération selon les modalités fixées à l'article 15 paragraphe 15.3 ci-après. (...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 15 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les Parties décident de modifier l'article 15, paragraphe 15.3. *Participation de la Collectivité au coût de l'opération*, de la façon suivante :

« 15.3. Participation de la Collectivité au coût de l'opération »

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du Concédant au coût de l'opération est fixé à la somme de 5 257 512 €, dont

- **2 499 891 € H.T.**, au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du Concédant,
- **170 000 € au titre de la réalisation d'un bâtiment destiné à accueillir une maison de santé,** et
- **2 587 621 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.**

15.3.1 Modalités de versement de la participation

Les modalités de versement de participation sont les suivantes :

- **5 087 152 euros seront versés par le biais d'une participation en numéraire ; (...)**
L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifié par avenant.

- 170 000 euros par l'apport par le Concédant au Concessionnaire d'un terrain de 2 499 m² faisant partie de son domaine privé, évalué par les services des domaines à une valeur de [...] €, issu de la division de la parcelle ainsi référencée

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 AD 1223
 10 142 mètre carré
 RUE JEAN JAURES
 33350 CASTILLON-LA-BATAILLE
 FOMBEAUDE
 33350 CASTILLON-LA-BATAILLE

Le terrain ainsi apporté sera affecté par l'Aménageur à la réalisation d'une maison de santé.

La propriété de ce terrain sera transférée par la Ville à l'Aménageur par acte authentique à première demande de celui-ci. La valeur du terrain prise en compte pour calculer la contribution de sécurité immobilière au profit de l'Etat sera celle estimée par le service des domaines.

(...) »

Les autres stipulations de l'article 15 demeurent inchangées.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 18 MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

Les Parties décident de modifier ainsi qu'il suit l'article 18 paragraphe 18.2 de la concession d'aménagement qui les lie :

« 18.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

Missions	Modalités d'imputation	Observations
Coordination/Animation/Pilotage	Forfait/an	
Acquisitions et procédures foncières	5% des acquisitions en ce compris les frais 2%, en case d'acquisition auprès de l'EPF	En cas d'acquisition amiable, 50% au compromis 50% à l'acte A défaut d'une réitération de l'acte la rémunération au titre du compromis demeure acquise. En cas d'expropriation : 50%, à la date de l'ordonnance d'expropriation et 50 % à l'acte de quittance ou de carence. En cas de préemption, 50 % à la date de la décision de préemption et 50 % à la signature de l'acte. A défaut de réitération, la rémunération au titre de

		la décision de préemption demeure acquise. En cas de délaissement, 50 % à la date de l'accord amiable et 50 % à la signature de l'acte ou, en cas de désaccord, 50 % à la date de la manifestation du désaccord et 50 % à la date de la décision judiciaire prononçant le transfert de propriété.
Travaux équipements publics	5% des dépenses travaux plus honoraires HT	Pour les tâches de suivi technique
Travaux de construction de la maison de santé	5 % des dépenses travaux plus honoraires HT	Les dépenses prises en compte pour calculer l'assiette de cette rémunération incluent le coût des missions de maîtrise d'œuvre
Travaux de mise en état des sols et recyclage	4 % des dépenses Travaux plus honoraires HT	
Commercialisation	5 % des prix de cession HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs. (Conformément à la clause d'agrément)	50 % au compromis 50 % à l'acte. A défaut d'une réitération de l'acte la rémunération au titre du compromis demeure acquise.
Gestion locative	5 % des loyers perçus	
OPAH RU ORI	Forfaits/an et par mission	
OPAH RU ORI	Unitaire au dossier agréé	
Clôture de l'opération	Forfait : 30 000 €	Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Les Parties décident de modifier ainsi qu'il suit l'article 21, paragraphe 21.2 *Sort des biens de reprise* du traité de concession qui les lie :

« 21.2.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, s'il reste à l'Aménageur des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, (...), les Parties s'engagent à se réunir afin que soit la Collectivité rachète ces biens de reprise, soit proroge la durée de la concession afin de laisser à l'Aménageur le temps de finaliser sa mission.

En tout état de cause, la Collectivité ne deviendra pas propriétaire automatiquement de ces biens de reprise à l'exception des locaux non vendus de la maison de santé ou les cas échéant de la maison de santé visée à l'article 2.9 ci-avant. (...) ».

Les autres stipulations de cet article demeurent inchangées.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DES ANNEXES 1, 2, 3 et 4 DU TRAITE DE CONCESSION

Les Parties décident de substituer à l'annexe 1 dans laquelle figure le périmètre de la concession d'aménagement *Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille*, à l'annexe 2 où figure le programme prévisionnel des équipements à la charge du Concessionnaire, à l'annexe 3 qui fixe le programme prévisionnel global des constructions et à l'annexe 4 dans laquelle figure le bilan financier prévisionnel de l'opération, les annexes 1, 2, 3 et 4 jointes au présent avenant.

ARTICLE 9 – EFFET RELATIF

Les stipulations de la concession d'aménagement du *Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille* conclue le 23 juin 2022 et n'ayant pas fait l'objet, jusqu'à ce jour, de modifications, non modifiées par le présent avenant n° 1 demeurent applicables dans leur état.

ARTICLE 7 – PRISE D'EFFET

Le présent avenant sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département par la ville de Castillon-la-Bataille. Il prendra effet à compter de sa notification au Concessionnaire par le Concédant.

Fait à Castillon-la-Bataille le

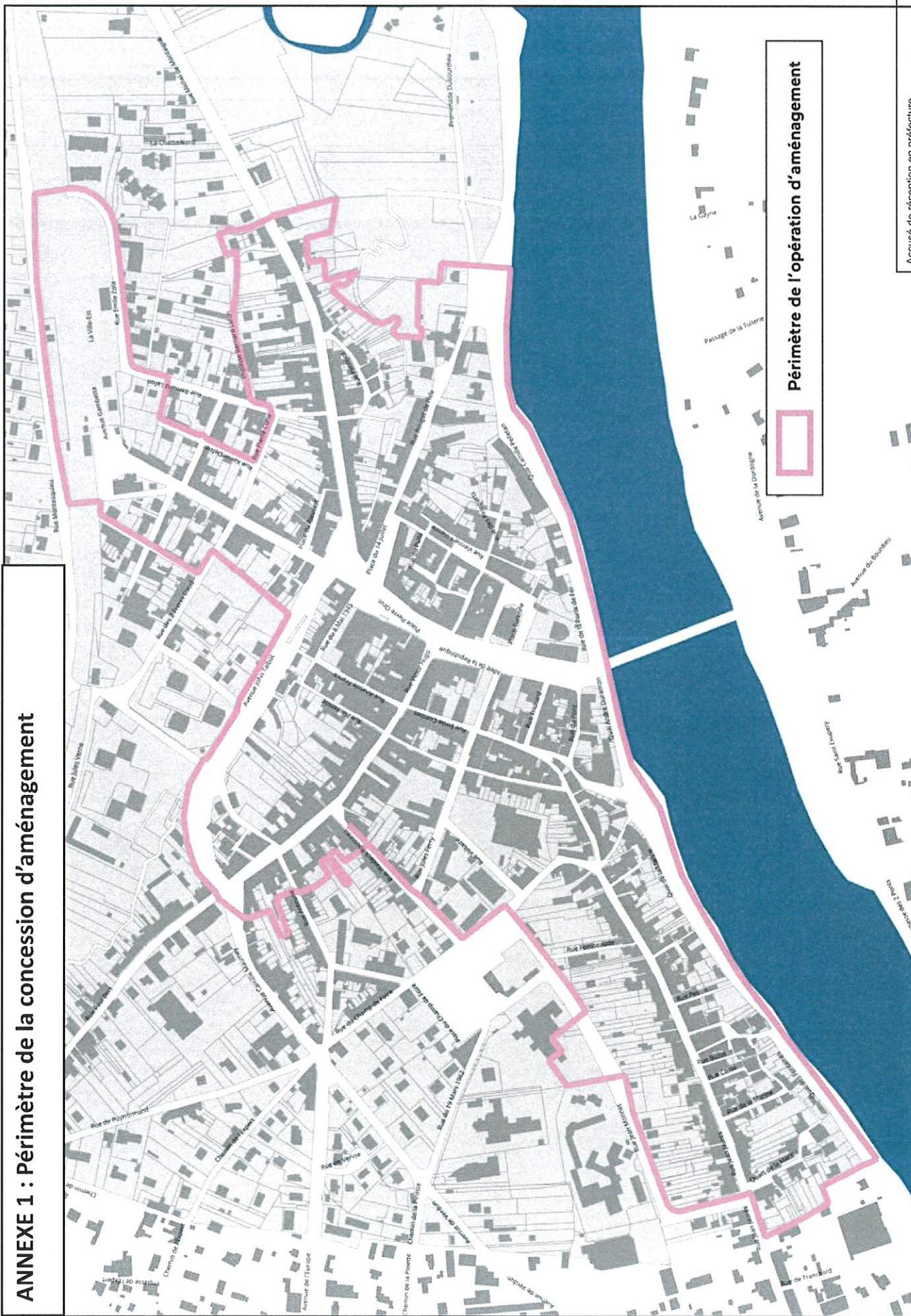
En deux exemplaires originaux

ANNEXES

- Annexe 1 : périmètre de la concession d'aménagement *Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille*,

- Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements publics à la charge du concessionnaire
- Annexe 3 : programme prévisionnel global des constructions à la charge du Concessionnaire
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel de l'opération,

ANNEXE 1 : Périmètre de la concession d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
03-273307088-20230106-L23010070URB-DE
Date de télétransmission : 08/01/2025
Date de réception préfecture : 08/01/2025

Projet de renouveau de Castillon-la-Bataille Concession aménagement centre-ville

Annexe 2 : programme des équipements publics à la charge du concessionnaire

Désignation	Superficie	Domanialité actuelle	Collectivité destinataire
SECTEUR GARE MOBILITES			
Réaménagement du parvis de la Gare (reporté)	0m2	Castillon-la-Bataille / SNCF	Castillon-la-Bataille
SECTEUR MONTAIGNE PERRINOT			
Aménagement d'une placette en cœur d'îlot + Aménagement de cheminements doux + stationnement	3735 m ²	Privée	Castillon-la-Bataille
SECTEUR ENTREE DE VILLE			
Réaménagement du carrefour du jet d'eau en espace public (voirie incluse) + place du XIV Juillet + place Pierre Orus	7888 m2	Département	Département
SECTEUR CASTRUM			
Création d'une placette rue Vienne y Vienne en vue d'aérer l'îlot + Aménagement d'un jardin public de proximité + Réaménagement de la place de la Halle	1949 m ²	Privée	Castillon-la-Bataille
SECTEUR CŒUR DE VILLE			
Réaménagement des allées de la République avec réfection des voiries ; de la place de l'Eglise + Place Boyer Andrivet	10 079 m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille Département (Allées de la République RD)
SECTEUR MARINE JEAN JAURES			
Réfection de voiries / venelle du quartier de la Marine	609 m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
SECTEUR CHAMP DE FOIRE			
Réfection des voiries rues Voltaire et Champ de Foire	0 m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille

TOTAL : 24 260 m2 (+/- 10%)

Projet de renouveau de Castillon-la-Bataille Concession aménagement centre-ville

Annexe 3 : programme global des constructions à la charge du concessionnaire

Désignation	Domanialité	Sortie opérationnelle
SECTEUR PERRINOT		
Restructuration d'un îlot de 4 parcelles en logements	Privée	4 logements
SECTEUR CASTRUM		
Restructuration d'un îlot de 3 immeubles vacants rue Vienne y Vienne en maisons individuelles	Privée	3 logements
SECTEUR CŒUR DE VILLE		
Acquisition et restructuration de 600m ² de cellules commerciales vacantes	Privée	Env 6 locaux commerciaux
Restructuration de l'îlot allée de la République	Privée / EPFNA	6 logements
Rénovation de l'immeuble 18 rue Victor Hugo	Concession	3 à 5 logements
SECTEUR DE LA MARINE		
Restructuration de 2 îlots rue Jean Jaurès en maisons individuelles ou collectif	Privée	5 logements
SECTEUR CHAMP DE FOIRE		
Rénovation d'une maison et construction de nouveaux logements rue du Champ de Foire	Privée	6 à 7 logements

TOTAL : entre 27 et 31 logements