

Conseil Municipal de Castillon-la-Bataille

Procès-Verbal de la réunion du Conseil Municipal du 25 avril 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-cinq avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 20 avril 2022, s'est réuni en session ordinaire, à l'Hôtel de ville sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

Etaient présents : MM. Jacques BREILLAT, Philippe BRIMALDI, Hicham TARZA, Patrick TRACHET, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Pierre MEUNIER, Jean-Pierre DORIAN, Gérard FERAUDET, Jean-Luc BELLEINGUER. Mmes Josiane ROCHE, Florence JOST, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Sophie SEIGUE, Saliha EL AMRANI, Valérie LEVERNIER, Nicole CAMPANER, Séverine DECROCK, Patricia COURANJOU.

Etaient absents excusés : M. Jean-Claude DUCOUSSO donne procuration à M. Jacques BREILLAT, M. Fernand ESCALIER donne procuration à M. Pierre MEUNIER, M. Jean-François LAMOTHE donne procuration à M. Quentin CHIQUET FERCHAUD, Mme Josette DANIEL donne procuration à Mme Florence JOST.

Le scrutin a eu lieu, M. Philippe BRIMALDI a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La séance est ouverte à 19h30.

Après avoir procédé à l'appel nominal des membres du conseil, il est constaté que la condition de quorum est remplie.

M le Maire remercie les personnes qui se sont impliquées à l'occasion des élections présidentielles et qui ont permis un bon déroulement du scrutin.

M le Maire remercie le public venu assister aux débats. Il remercie également M Benoit GANDIN, Directeur Général de la société InCité, pour sa présence dans le public.

M le Maire propose de valider le procès-verbal de la séance du 11 avril 2022 lors de la prochaine séance du conseil municipal.

ORDRE DU JOUR

DELIBERATIONS

OBJET : N° L 22-04/01-26/AG DESIGNATION DE L'AMENAGEUR CONCESSIONNAIRE CHARGE DE LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE « REVITALISATION DU CENTRE DE CASTILLON-LA- BATAILLE » ET AUTORISANT LE MAIRE A SIGNER LE PROJET DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

M le Maire rappelle que le Conseil Municipal a voté favorablement sur le Plan Pluriannuel d'Investissement et sur le Budget Primitif 2022. Il souligne que le choix de l'aménageur concessionnaire constitue la suite naturelle de ces votes.

M. le Maire rappelle ce qui suit.

Dans le cadre du projet de renouveau de Castillon-la-Bataille, pour lequel la commune est engagée depuis 2019 dans une opération de revitalisation de territoire (ORT), valant adhésion un programme Petites Villes de Demain (PVD) avec l'Etat, la Banque des Territoires et la Communauté de Communes de Castillon-Pujols, un contrat ville d'équilibre (CVE) avec le Conseil départemental de la Gironde et une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille avec le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine. Au sein des ces conventionnements, la commune prévoyait la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le périmètre ancien de Castillon-la-Bataille.

Par délibération du 22 février 2021, la Conseil municipal a approuvé le principe d'une concertation à la constitution d'une opération d'aménagement, dont le bilan a été présenté puis validé par le conseil municipal du 31 mai 2021.

Par délibération du 31 mai 2021, la Conseil municipal a :

- approuvé la constitution d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ayant pour objectifs :
 - o De résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
 - o De produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
 - o De préserver et valoriser le patrimoine bâti,
 - o De restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes 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,
 - o D'acquérir et recycler des cellules commerciales et des locaux tertiaires et de services,
 - o De réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti.
- Confié la réalisation de cette opération d'aménagement à un opérateur au travers d'une concession d'aménagement, au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, conformément aux articles L.300-4 et R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme

Les missions identifiées comme devant être confiées au concessionnaire sont les suivantes :

- Missions d'ensemblier coordonnateur sur le périmètre de l'opération d'aménagement
- Missions d'étude et de préparation de la procédure d'opération de restauration immobilière (ORI)
- Missions de mise en œuvre d'ORI,
- Mission de mise en œuvre d'opération de recyclage foncier
- Missions d'acquisition, gestion temporaire et cession de cellules commerciales et locaux tertiaires,
- Missions d'acquisition de foncier nécessaire à la réalisation d'espaces publics et travaux d'aménagement public
- Missions d'animation et de mise en œuvre d'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 locatifs et 35 logements de propriétaires occupants.

Un avis de concession a été publié à partir du 15 juin 2021 sur le portail de dématérialisation des marchés publics AMPA, le Journal Officiel de l'Union Européenne, le Bulletin officiel des Annonces des Marchés Publics, le Moniteur et le Sud-Ouest.

Les critères de sélection mentionnés au règlement de consultation étaient les suivants :

- **L'offre financière (40%)** : faculté du candidat à optimiser la participation de la collectivité concédante dans son montant et lissage de son versement tout au long de la durée de la concession, pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel proposé pour l'opération, rémunération du concessionnaire proposé ;
- **L'offre technique (30%)** : la qualité de la note méthodologique fournie qui vise notamment à expliquer l'apport de la démarche de l'opérateur pour remplir les objectifs visés ; le phasage du déroulement de l'opération d'aménagement
- **Les moyens humains, partenaires et références (20%)** : équipes dédiées à la prise en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement, références récentes d'opération similaires ou de même nature ou importance, partenariats éventuellement envisagés pour assurer la réalisation de l'opération.
- **La performance en matière de protection de l'environnement et qualité environnementale de l'offre (10%)** : production d'une note méthodologique décrivant les interventions en matière de limitation de l'impact environnemental du prestataire, gestion écoresponsable des déchets au cours du chantier, recours aux éco-matériaux dans la construction/réhabilitation

A la date limite de réception des candidatures et des offres fixées au 1^{er} octobre 2021 à 12h, deux plis ont été reçus dans les délais. Les plis ont été ouverts le jour même, par ordre d'arrivée, contenant les candidatures et les offres de :

- La SEM InCité
- L'EPIC Aquitanis Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole

La commission aménagement dédiée s'est réunie à la date du 25 octobre 2021 en vue de donner son avis sur les candidatures et les offres des candidats. Les membres de la commission ont émis des avis favorables aux propositions des deux candidats et ont proposé à M. le Maire d'engager la phase de négociation avec les deux candidats.

Ainsi, les deux candidats ont été convoqué par courrier en date du 26 octobre 2021, transmis par voie dématérialisée aux candidats, à participer à une séance de négociation fixée le 23 novembre 2021, portant sur des points de discussions énumérés dans le corpus du courrier.

InCité et Aquitanis se sont présentés aux séances de négociation du 23 novembre 2021. Suite à ces séances, les deux candidats ont été invité par courrier en date du 9 décembre 2021, à compléter leur offre initiale de manière dématérialisée au plus tard le 21 janvier 2022 à 12h et à venir présenter leur nouvelle offre lors d'une seconde séance de négociations le 8 février 2022.

Les deux candidats ont respectivement transmis un complément d'offre dans les délais impartis et se sont présentés en séances de négociations le 8 février 2022.

A l'issue de cette phase, les candidats ont été invités, par courrier en date du 16 février 2022, transmis par voie dématérialisée, à remettre une offre finale avant le 25 février 2022 à 12h, à défaut de réception d'une nouvelle offre, leur dernière offre serait considérée comme offre finale.

In fine, InCité et Aquitanis ont déposé une offre finale, comptant l'ensemble des pièces demandées dans le règlement de consultation, dans les délais impartis.

Un rapport d'analyse des offres a été établi sur la base des offres transmises le 25 février 2022 et au regard des quatre critères de jugement précisés au règlement de consultation. Il en ressort :

- La candidature d'InCité présente une offre technique solide, précise, répondant à l'ensemble des items demandés. Il propose des modalités de suivi et d'exécution de l'opération d'aménagement qui met la municipalité au cœur de la décision. La programmation proposée respecte les exigences demandées par la collectivité. Les moyens humains sont calibrés à la hauteur de l'offre technique proposée. La prise en compte des enjeux de développement durable reste conforme à la demande. Néanmoins, InCité propose l'offre financière la moins avantageuse pour la collectivité avec un coût pour la commune de 4 663 291€
- La candidature d'Aquitanis propose une offre technique qualitative sur le plan des intentions et concernant l'ambition du projet. La participation de la population est très développée. Cependant l'offre présente des propositions méthodologiques qui ne permettent pas d'apprécier la bonne réalisation des objectifs fixés, surtout en ce qui concerne l'OPAH-RU ORI. Les moyens humains alloués ne regroupent pas l'ensemble des compétences souhaitées, ce qui est compensé par un appel à de nombreux prestataires extérieurs. La prise en compte des enjeux de développement durable est conforme à la demande. La proposition financière est la plus avantageuse pour la collectivité, avec un coût pour la commune de 4 237 952€

A la demande de M. le Maire, la commission aménagement s'est réunie le 21 mars 2022 en vue de donner son avis sur l'analyse des offres finales et le classement des offres. Après échanges, les membres ont émis un avis favorable à l'analyse des offres présentées et au classement suivant :

- 1^{er} : InCité
- 2nd : Aquitanis

Au regard de l'analyse approfondie des offres et de l'avis de la commission aménagement, M. le Maire propose de retenir comme attributaire le candidat InCité, sur la base des propositions contenues dans son offre.

Le projet de contrat de concession, ses annexes, y compris le bilan financier prévisionnel a été préalablement porté à connaissance des élus du Conseil municipal.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- De désigner InCité comme concessionnaire d'aménagement de l'opération d'aménagement de « revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille » ;
- D'autoriser M. le Maire à signer le projet de concession d'aménagement préalablement porté à la connaissance des Conseillers Municipaux.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de la commande publique,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et R.300-4 à R.300-9,

Vu la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021 approuvant la constitution d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, décidant de l'organisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire d'aménagement en charge de l'opération d'aménagement de « revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille », constituant la commission aménagement prévue à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme et habilitant M. le Maire à mener les discussions durant la phase de sélection,

Vu les avis de la commission aménagement en date du 25 octobre 2021 et du 21 mars 2022,

Vu le projet de concession d'aménagement et ses différentes annexes,

Considérant

Qu'il appartient au Conseil municipal, au terme de la procédure de consultation, au vu de la proposition de M. le Maire, de se prononcer sur le choix du concessionnaire et d'approuver le contrat de concession et ses annexes.

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

- **Désigne la société d'économie mixte InCité comme concessionnaire d'aménagement de l'opération d'aménagement « revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille »,**
- **Autorise M. le Maire à signer le projet de concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement « revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille » et annexé à la présente délibération,**
- **Publiera un avis d'attribution conformément aux articles R.3125-6 et R.3125-7 du Code de la commande publique,**
- **Charge M. le Maire de l'exécution de la présente délibération.**

OBJET : N° L 22-04/02-27/AG CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (OPAH-RU ORI) DE CASTILLON-LA-BATAILLE

M. le Maire rappelle ce qui suit.

Dans le cadre du projet de renouveau de Castillon-la-Bataille, pour lequel la commune est engagée depuis 2019 dans une opération de revitalisation de territoire (ORT), valant adhésion un programme Petites Villes de Demain (PVD) avec l'Etat, la Banque des Territoires et la Communauté de Communes de Castillon-Pujols, un contrat ville d'équilibre (CVE) avec le Conseil départemental de la Gironde et une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille avec le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, la commune prévoyait la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain opérations de restauration immobilière (OPAH-RU ORI)

L'enjeu de l'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille et de la Concession d'Aménagement, est de contribuer à restaurer l'attractivité de la ville centre, via une intervention forte sur le volet habitat, en impulsant une dynamique de réhabilitation vertueuse et accompagnée, auprès des propriétaires privés, qu'ils soient bailleurs ou occupants. Il s'agit d'affirmer le rôle de pôle de centralité de Castillon-la-Bataille, en assurant les parcours résidentiels de chacun pour maintenir et accueillir une population diverse en âges et en profils socio-économiques.

L'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille doivent permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Créer les conditions de traitement de l'habitat indigne, afin de concourir à la requalification des logements dégradés, occupés notamment par des ménages captifs dont le mal logement accentue la fragilité de leur situation ;
- Accompagner et encadrer les projets, au service de la revitalisation en soutenant les propriétaires du parc privé ancien dans l'amélioration de leur patrimoine ;
- Construire les conditions d'une offre renouvelée, grâce à des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé et délaissé dans des opérations d'aménagement de recyclage immobilier et foncier.

La commune prévoit donc une intervention à la fois incitative (accompagnement technique et financier), interventionniste (recyclage immobilier et foncier) et coercitive (opération de restauration immobilière, RHI-THIRORI, etc.) afin de répondre aux mieux aux objectifs précités.

La maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille est assurée par la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et la commune de Castillon-la-Bataille.

Le suivi-animation de l'OPAH-RU ORI est une des missions confiées à l'aménageur concessionnaire en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement de « revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille ».

Cette opération sera menée dès la signature de la concession d'aménagement de « revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille », au premier semestre 2022. L'opération dure 5 ans (2022-2027). Elle concernera l'ensemble du centre-ville de Castillon-la-Bataille, soit le périmètre de la concession d'aménagement. Le projet de délibération est annexé à la présente délibération.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille sont fixés à 100 logements de propriétaires occupants comme propriétaires bailleurs, à traiter, dont 55 logements subventionnés au titre des aides de l'Anah.

Les participations et modalités d'intervention des partenaires sont précisés dans le projet de convention. Le volume des participations financières de la commune est inscrit au plan pluriannuel d'investissement. Les règlements d'intervention de la commune, précisant les modalités d'octroi des subventions, seront proposés ultérieurement au conseil municipal.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L303-1, L303-1, L321-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ;

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ;

Vu la convention ORT signée le 30 juillet 2019 ;

Vu l'avenant n°1 à la convention ORT valant adhésion au programme Petites Ville de Demain (PVD) signé le 25 mai 2021 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021 approuvant la constitution d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, et précisant les missions du futur aménageur ;

Vu le projet de convention d'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille,

Considérant l'enjeu majeur de réhabilitation du parc de logements privés sur le périmètre de l'opération et en particulier la rénovation du patrimoine ancien et la lutte contre l'insalubrité et la vacance qui contribuent à l'attractivité du centre ancien de Castillon-la-Bataille ;

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

- **Approuve le lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et opération de restauration immobilière (OPAH-RU ORI) de Castillon-la-Bataille sur le périmètre de la concession d'aménagement et de valider le projet de convention d'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille ;**
- **Autorise M. le Maire à signer la convention d'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille, dont le projet de convention est annexé à la présente délibération, et à signer tout document entrant dans l'application de la présente délibération.**
- **Charge M. le Maire de l'exécution de la présente délibération**

OBJET : N° L22-04/03-28/FI SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS

M. le Maire signale que la commune souhaite participer aux projets présentant un intérêt public local portés par les représentants du tissu associatif Castillonnais.

M le Maire rappelle que les associations qui sollicitent une subvention s'engagent à poursuivre une démarche respectueuse de l'environnement.

M le Maire remercie Sylvie LAFAGE qui a instruit les dossiers de demande de subvention dans un soucis de transparence. Il annonce que lui-même et Mme Sylvie LAFAGE ne participent pas au vote car ils sont tous deux présents au sein du conseil d'administration d'une association.

M le Maire indique que l'analyse et la vérification des dossiers de demande de subventions permettent de proposer au Conseil Municipal l'attribution des subventions suivantes :

	Subvention attribuée 2021	Subvention demandée	Vote subvention 2022
Quatrième Art	250		
Anciens combattants prisonniers de guerre	300	300	300
ADELFA	150	150	150
Bambou Castillonnais		800	500
Boite à Musique	750		
AS Coteaux de Dordogne	2000	4000	1000
Canoë St Antoinais		320	
Casti'Lab	21000	22000	22000 (dont 12000€ voté au CM du 11/04)
Castillon 1453	20000	15000	15000
Castillon Karaté Do	1000	2000	2000
AS Collège de Castillon la Bataille		450	450
Croix Rouge Française Urgence Ukraine		3200	3200 (voté au CM du 11/04)
Déjantés du Coteau	1100	1100	1000
Donneurs de sang	100	100	100
Ehpad Equus	250		
FNACA		150	150
Fusil Castillonnais	250	400	400
GDSA33	250	250	250
GHRESAC	700	0	0
Handball Club	2000	3800	2000
Jeunes Sapeur Pompiers	300	300	200
Le Maximum		1000	1000
MCBAIC	477		
Médaille Militaire	80	80	80
Parchemins	0	1300	800
Parents d'Elèves	2894		
Pétanque fombeaudaise	150	350	350
La Tournée	700		
Rowing club	5000	5000+6000	4000+6000

Secours catholique	300		
Secours populaire	300	300	300
Tennis Club	3000	1600+2000	2000
USC Rugby	10000	13000	10000
Venus	250		
TOTAL	73551	84950	73230

Entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, attribue les subventions indiquées ci-dessus.

Fin de la séance à 19h15