

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RENOUVEAU CASTILLON LA BATAILLE
2022-2032

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire

Acquisition des immeubles



DOCUMENT 3

ANNEXES

SOMMAIRE

- 1.** Le Traité de concession et ses annexes
- 2.** Délibération L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021 concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la- Bataille.
- 3.** Délibération L21-05/01-20/URB en date du 31 mai 2021 bilan de la concertation
- 4.** Bilan de la concertation
- 5.** Délibération L21-05/02-21/URB en date du 31 mai 2021 actant la création d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon la Bataille et de lancer une consultation pour la mise en concurrence
- 6.** Délibération L2204/01/26AG en date du 25 avril 2022 désignant inCité comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement 2022-2032
- 7.** Courrier type premier contact propriétaire
- 8.** Délibération L 2304/36-07/AG en date du 24 avril 2023 autorisant le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure pour le compte de la collectivité.

1. Le Traité de concession et ses annexes



Castillon-la-Bataille



Concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille »

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le **3 mai 2022**
Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le **21 juin 2022**

Entre

La COMMUNE DE CASTILLON-LA-BATAILLE, représentée par Monsieur Jacques BREILLAT, Maire de Castillon-la-Bataille, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2022,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « le Concédant ».

D'une part,

Et

La Société INCITE BORDEAUX METROPOLE 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 social est sis 101, cours Victor Hugo, CS91234 - 33074 Bordeaux Cedex, représentée par son directeur général, Monsieur Benoit Gandin en vertu de délibérations du Conseil d'Administration de la société, en date du 10 octobre 2014 et 26 avril 2022.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PARTIE I :	8
ARTICLE 1 – OBJET DE L’OPERATION – GOUVERNANCE ET PILOTAGE.....	8
ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE	10
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ.....	23
ARTICLE 4 - DATE D’EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT.....	25
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	25
ARTICLE 6 - ASSURANCES.....	25
PARTIE II :	26
ARTICLE 7 - MODALITES D’ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	26
ARTICLE 8 –PRESENTATION DU PROGRAMME DES TRAVAUX ET DES AVANT- PROJETS ET DES PROJETS D’EXECUTION	29
ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	30
ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L’OPERATION	30
ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS	31
ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	31
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	32
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	34
PARTIE III :	35
ARTICLE 15- FINANCEMENT DES OPERATIONS	35
ARTICLE 16 – COMPTABILITE ; COMPTERENDU ANNUEL.....	37
ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	38
ARTICLE 18 - MODALITES D’IMPUTATION DES CHARGES DE L’AMENAGEUR	38
ARTICLE 18 BIS – GARANTIE D’EMPRUNT	40
PARTIE IV : Modalités d’expiration	41
ARTICLE 19 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	41
ARTICLE 20- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION.....	41
ARTICLE 21 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION (OU DE LA RESILIATION) DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT	42
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT	44
PARTIE V :	48
ARTICLE 23 – PRINCIPES D’EXECUTION.....	48
ARTICLE 24 –MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT.....	48
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	51
ARTICLE 26 - PENALITES.....	51
ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT.....	52
PARTIE VI :	53
ARTICLE 29 - DOMICILIATION.....	53
ARTICLE 30 - INTERPRETATION	53
ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	53
ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES.....	53
Pièces annexées	54

PREAMBULE

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

1. La Collectivité compte 3 160 habitants (source Insee, RP 2016, exploitation principale, géographie au 01-01-2019), soit environ 16% de la population de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols à laquelle elle appartient, et dont elle constitue un pôle urbain, d'équipements et de services.

Elle est située dans un territoire à l'écart de l'influence du pôle métropolitain bordelais, et à la jonction entre les agglomérations de Libourne et Bergerac, sur la vallée de la Dordogne.

Dans un territoire intercommunal et girondin en développement avec une dynamique d'accueil soutenue, Castillon-la-Bataille, depuis 10 ans a connu une stagnation de sa population, marquée par ailleurs par une forte présence de personnes âgées et un départ important des tranches d'âge actives. Castillon la Bataille, à l'instar d'autres communes de la vallée, fait partie des villes de l'espace rural en difficulté, difficulté renforcée par une certaine forme de concurrence territoriale locale.

La Collectivité fait face à un phénomène de fragilisation : perte d'habitants et perte d'emplois, alors que le territoire de la Communauté de Communes en gagne, montée de la pauvreté, vieillissement très marqué, vacance de logements et de commerces prégnante, habitat indigne. Les indicateurs sociaux sont particulièrement préoccupants.

La Collectivité est engagée dans une démarche volontaire de renouveau urbain depuis plusieurs années. Elle ne manque pas d'atouts pour rétablir son attractivité à moyen et long terme : ville à taille humaine, cadre de vie qui bénéficie d'une grande richesse patrimoniale tant dans ses paysages que dans son tissu bâti, vitalité associative et culturelle, très bon niveau d'équipements, services et commerces accessibles à pied, un marché hebdomadaire reconnu, une gare TER sur une ligne rénovée, autant de leviers potentiels de développement et de rayonnement.

Devant répondre aux enjeux des mutations économiques et sociales et aux risques de fragilisation, la Collectivité, en lien avec l'intercommunalité, a décidé de faire de la reconquête de son centre-ville une priorité.

Aussi en 2017, la Collectivité s'est engagée dans un projet volontariste pour réinvestir et dynamiser son centre-bourg. Elle a réalisé une étude urbaine de revitalisation du centre bourg, se déclinant en un programme d'actions ambitieux et transversal sur 10 ans.

Ce programme opérationnel repose sur quatre enjeux majeurs permettant de remplir le défi de la revitalisation :

- La « ville habitée » portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne, l'adaptation de l'offre de logement aux conditions d'habitat actuelles ;
- La « ville accueillante » portant sur l'amélioration du cadre de vie par l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la mobilité et la nature en ville ;
- La « ville active » qui prévoit :
 - d'une part l'affirmation de la centralité commerciale du centre-ville de Castillon-la-Bataille,
 - d'autre part sur la mise en place d'une stratégie touristique globale, une visibilité et une identité, notamment par l'intégration au réseau « Petites Cités de Caractères ».
- La « ville en commun » posant les bases d'une plus grande mixité sociale, une haute qualité de services par des actions publiques fortes, cohérentes et coordonnées portant sur la jeunesse, la santé ou encore la culture.

L'objectif de la Collectivité est de mobiliser tous les outils disponibles et nécessaires pour atteindre la réhabilitation de plus de 103 logements à terme, à la fois par une action directe et démonstrative, mais également par voie d'entraînement.

Les études ont démontré que la réussite de cette politique ambitieuse nécessitait de ne pas se limiter au volet incitatif des politiques d'amélioration de l'habitat, avec la seule mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Il est nécessaire de mettre en place des moyens et procédures plus adaptés (Opérations de Restauration Immobilière, Résorption de l'Habitat Insalubre...) intégrant des actions plus coercitives avec, notamment, une maîtrise et une reconfiguration de certains bâtis et parcelles, du recyclage et de la restauration immobilière complète, des démolitions-reconstructions, sur des immeubles d'habitations, mais également sur des cellules commerciales lorsque leur emplacement est stratégique pour enclencher un cycle vertueux de revitalisation du centre-ville.

2. Le 31 juillet 2019, la Collectivité a signé avec l'Etat, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et le Département de la Gironde une Convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

La signature de la convention ORT a été suivie de la conclusion avec le Département de la Gironde d'un contrat ville d'équilibre (CVE) en décembre 2019 puis d'une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille avec la Région Nouvelle Aquitaine en juillet 2020.

En 2020, la Collectivité et la Communauté de Communes de Castillon-Pujols ont participé au programme national de revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants « Petites Villes de Demain », et ont signé en avril 2021, la convention cadre du dispositif national « Petites Villes de Demain » (1 600 lauréats au niveau national).

Il est en outre rappelé que dès 2019, la Collectivité a signé le 25 août 2019 une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour que ce dernier puisse acquérir des fonciers par tous moyens en vue de faciliter leur mutation dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou de densification, incluant le périmètre du centre-ville.

Dans le cadre de l'étude urbaine globale de redynamisation du centre-ville, des secteurs prioritaires ont été identifiés :

- **l'îlot Gare Mobilités**, situé au nord du périmètre de l'opération d'aménagement, séparé de l'hyper-centre par la route départementale, il est à reconnecter au centre-ville pour devenir une porte d'entrée du territoire,
- **l'îlot Montaigne Perrinot** ancienne entrée de ville, située en bordure de la D936 à l'extrémité est du périmètre d'opération, un îlot d'habitat ancien particulièrement touché par le mal logement
- **l'îlot Entrée de ville**, situé en bordure de D936, à la jonction entre les deux précédents îlots et le cœur de ville, à réaménager par l'habitat et les aménagements urbains pour gagner en attractivité,
- **l'îlot Castrum**, qui constituait autrefois la cité intramuros de Castillon ; localisé en bord de Dordogne, qui concentre un parc de logements anciens, dégradés et très contraints.
- **l'îlot Cœur de ville** autour de la rue Victor Hugo et des allées de la République, un ensemble qui constitue le cœur marchand et d'animation de la commune à renforcer,
- **l'îlot Champ de Foire**, situé au sud-est de la place du Champ de Foire, c'est un quartier hautement stratégique en matière de revitalisation grâce à la présence de nombreux services et équipements publics
- **l'îlot Marine – Jean Jaurès**, situé entre la Dordogne et les services du Champ de Foire, il s'agit d'un secteur essentiellement résidentiel dont les qualités sont à valoriser en termes de cadre de vie et de proximité des services.

3. Le 22 février 2021, le Conseil municipal de Castillon-la-Bataille a décidé d'engager une procédure de concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille dont il a défini les modalités.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération n° L21-05/01-20/URB du Conseil Municipal en date du 31 mai 2021.

Ces études et la concertation préalable ont montré la possibilité d'identifier sur le périmètre centre une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

La concession d'aménagement est apparue comme un outil-mode de réalisation pertinent, complémentaire aux actions déjà engagées ou à engager pour intervenir sur ce périmètre opérationnel.

Par délibération n° L21-05/02-21/URB en date du 31 mai 2021 le conseil municipal a :

- approuvé la constitution d'une opération d'aménagement dite opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille ;
- décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un opérateur au travers d'une concession d'aménagement ; et autorisé son maire à lancer la procédure de désignation du Concessionnaire conformément aux articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme.

4. Par délibération en date du 25 avril 2022, le Conseil Municipal a désigné la Société INCITE en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la Société INCITE en date du 26 avril 2022.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession.

La présente concession transfère à l'Aménageur un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce risque est assumé par l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 15, 23 et 24, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 4.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur, dans le cadre d'un avenant au présent contrat. Il est précisé que les avenants au présent contrat seront passés conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION – GOUVERNANCE ET PILOTAGE

1.1. Périmètre de l'opération

En application notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité charge l'Aménageur qui l'accepte, de la réalisation de l'opération d'aménagement dite « renouveau du centre de Castillon-la-Bataille » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibérations en date des 31 mai 2021 et 25 avril 2022.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre d'une superficie d'environ 40 hectares, 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 global prévisionnel des constructions, Annexe 4 – Bilan financier prévisionnel).

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 la concession.

Indépendamment des dispositions de l'article 24 ci-après, si le programme des constructions et le programme des travaux d'équipements ou les conditions de financement de l'opération d'aménagement concédée tels que décrits en annexes 2, 3 et 4 venaient à être remis en cause du fait de la Collectivité ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait dans le respect des règles de la commande publique pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

1.2. Gouvernance et pilotage de l'opération d'aménagement

La gouvernance du projet s'organise autour des instances suivantes qui seront convoquées par le Maire de la Collectivité :

1.2.1. Le Comité de Projet

Le Comité de Projet garantit le respect de la stratégie de revitalisation et l'atteinte des objectifs. Il est l'instance décisionnelle du projet de renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

Les modalités de fonctionnement et sa composition sont prévues à l'annexe 7.

L'Aménageur participera au Comité de Projet.

1.2.2. Le Comité Restreint

Le Comité Restreint a pour mission d'assurer le bon fonctionnement de l'ingénierie de projet et l'articulation entre les différentes conventions de revitalisation opérationnelles sur le territoire castillonnais visées en point 2 du préambule. Il prépare également le Comité de Projet et travaille sur le plan de financement des actions à venir.

Les modalités de fonctionnement et sa composition sont prévues à l'annexe 7.

1.2.3. Le Comité de Suivi

Le Comité de Suivi veille à l'avancement du projet de revitalisation et à la coordination entre les différentes actions. Il suit l'avancée du projet action par action, identifie le cas échéant des points de blocage et soumet des solutions opérationnelles pour validation au comité restreint ou de projet.

Les modalités de fonctionnement et sa composition sont prévues à l'annexe 7.

L'Aménageur participera au Comité de Suivi.

1.2.4. Pilotage de la concession

Le pilotage de la concession est assuré par la Collectivité, une personne référente unique sera identifiée pour l'ensemble de l'activité de la concession, avec laquelle le Concessionnaire organisera un rendez-vous mensuel de suivi technique sur l'actualité de l'opération.

1.2.5. Comités dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine

a) Comité de Pilotage OPAH RU

Le Comité de Pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires.

Les modalités de fonctionnement et sa composition sont prévues à l'annexe 7.

L'Aménageur participe au Comité de Pilotage OPAH-RU.

b) Comité Technique OPAH RU

Le Comité Technique OPAH RU a pour mission de suivre l'avancée du dispositif OPAH RU et préparer les décisions à soumettre au Comité de Pilotage.

Les modalités de fonctionnement et sa composition sont prévues à l'Annexe 67.

L'Aménageur participe et anime le Comité de Technique OPAH-RU.

1.3. Information de la Collectivité

L'Aménageur assure en tout temps et spontanément une complète information sur les conditions de déroulement de la concession, sur l'état d'avancement de cette dernière et sur toute difficulté concernant l'application de ladite concession.

En outre, il présentera annuellement, au Comité de Projet, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui synthétise une année de travail au service de la collectivité, en exposant, pour chaque élément de mission, les faits de l'année écoulée ainsi que les données patrimoniales et financières et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

2.1. Missions générales

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

- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre en location (baux de tout type – y compris bail emphytéotique ou à construction, accords amiables, conventions ayant pour objet la location, etc.), les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits réels immobiliers et les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- Gérer les biens acquis et, le cas échéant, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- Procéder à toutes études liées à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement (études opérationnelles, études réglementaires y compris le cas échéant une évaluation environnementale, etc.) ;
- Elaborer tout dossier nécessaire à la réalisation (dossier en vue d'une Déclaration d'Utilité Publique, pour une enquête parcellaire, etc.) ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux 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.
- 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.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des biens aménagés,
 - Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Participer aux instances de gouvernance et pilotage de l'opération d'aménagement indiquées à l'article 1.2 ci-avant et leur apporter l'ensemble des informations à sa disposition sur les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement.
 - De façon générale, assurer l'ensemble des formalités administratives, légales et réglementaires en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, et relevant de ses compétences.

Les missions du Concessionnaire pourront être modifiées par avenant sur demande de la Collectivité pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement, dans le respect des principes définis aux articles 23 et 24 des présentes et des dispositions du code de la commande publique.

2.2. Suivi-animation de l'OPAH RU

Afin d'atteindre l'ensemble des objectifs ci-dessus, le suivi animation comprend des actions d'information et de communication, de conseil et de montage de dossiers, ainsi que de suivi et d'évaluation du programme dans le cadre des opérations incitatives ; l'Aménageur devra également être force de proposition sur le conseil à apporter aux opérateurs immobiliers en termes de programmation et d'amélioration de la qualité du centre-ville de la Collectivité.

En tout état de cause, l'Aménageur doit atteindre les objectifs suivants, sur 5 ans :

- Montage et dépôt de dossiers pour l'OPAH-RU pour 20 logements de propriétaires bailleurs
- Montage et dépôt de dossiers pour l'OPAH-RU pour 35 logements de propriétaires occupants.

Ainsi qu'il sera vu ci-après, certaines prestations seront rémunérées sur la base de prix forfaitaires et d'autres sur la base de prix unitaires.

Il est précisé que la mission d'animation évoquée ci-dessous vaut pour l'OPAH-RU signée pour la période 2022-2027, une deuxième convention devrait lui succéder après validation de l'ANAH, pour une durée de 5 années.

2.2.1. Animation du dispositif, suivi et bilan – PART FORFAITAIRE

c) Mise en place d'une équipe d'animation, sur site

L'Aménageur devra mettre en place une équipe opérationnelle dont une présence à Castillon-la Bataille sera assurée tout au long de la durée de la concession, en coordination avec les services du Concédant et en intégrant les fonctions d'animation et de suivi de l'OPAH-RU ORI 2022/2027. Outre sa présence sur le site,

cette équipe aura pour mission de promouvoir les opérations et de favoriser par tous moyens la venue d'investisseurs susceptibles d'intervenir dans le cadre des objectifs de la collectivité.

d) Accueil téléphonique, conseil et orientation des particuliers

Les particuliers pourront contacter, à un numéro non surtaxé, un chargé d'accueil. En cas d'absence de ce dernier, un répondeur sera mis en place.

Le Concessionnaire devra proposer un répondeur le reste du temps.

Le Concessionnaire devra disposer d'un outil qui permettra d'identifier les appels manqués afin de pouvoir rappeler les particuliers qui ne laisseraient pas de message.

Le Concessionnaire saisira l'ensemble des données de chaque dossier qui seront consultables par le Concédant, grâce à un outil de partage des dossiers qu'il mettra en place.

Le chargé d'accueil devra fournir aux personnes qui appellent les premiers éléments de présentation du dispositif d'OPAH RU ORI, réaliser un pré-diagnostic et leur proposer un rendez-vous avec le conseiller le mieux à même de les renseigner et les accompagner en fonction de leur profil et de leur projet. Chaque demandeur devra ressortir avec une réponse.

- Si le particulier n'a pas de projet clairement défini ou si ses ressources ou son projet ne lui permettent pas de bénéficier d'aides de l'ANAH, il devra être informé de ses droits et redirigé le cas échéant vers le bon interlocuteur
- Si le particulier a des ressources et un projet qui répondent aux conditions de l'ANAH, il sera orienté vers un technicien qui l'accompagnera dans la définition et le montage de son projet.
- Si le particulier est un locataire qui se plaint de l'état de son logement, il sera signalé en Comité Technique OPAH RU pour suite à donner
- S'il s'agit d'un propriétaire bailleur ou d'un investisseur, il sera orienté vers un conseiller du Concessionnaire qui devra l'accompagner tout au long de son projet (définition du programme de travaux, constitution du dossier de financement...)

Le Concessionnaire mettra à disposition un numéro de téléphone (non surtaxé). L'abonnement téléphonique et les consommations seront gérés par le Concessionnaire, à ses frais.

e) Communication et mobilisation des partenaires

Le Concessionnaire proposera un plan de communication et tout document support de la communication. Le Concessionnaire devra ainsi être force de proposition en matière de communication avec des actions innovantes, notamment à destination des propriétaires bailleurs.

Le Concessionnaire devra également se faire connaître par les travailleurs sociaux (CCAS, MDSI, CAF,...) intervenant sur le territoire et les autres partenaires susceptibles de faire remonter des informations d'identification des ménages en situation de précarité énergétique (familles en situation d'impayés de factures d'énergie ou en difficulté financière, logement de type « passoire énergétique »...).

Le Concessionnaire devra promouvoir des outils simples de repérage et d'évaluation auprès des travailleurs sociaux afin que ces derniers deviennent des acteurs à part entière du dispositif.

Le Concessionnaire devra également se faire connaître auprès des professionnels de l'immobilier (maîtrises d'œuvre, CAPEB, Fédération du bâtiment, agences immobilières, offices notariaux,).

Le Concessionnaire sera associé aux temps de promotion de l'opération auprès des particuliers, des professionnels ou des partenaires (visites, salons, rencontres des partenaires...).

Dans le cadre du montage des dossiers, le Concessionnaire assurera un rôle de coordinateur entre les différents partenaires financiers intervenant dans le cadre du dispositif opérationnel.

Pour les dossiers complexes et/ou les dossiers qui restent bloqués pendant un délai anormalement long (indépendamment des délais de validations des instances de chaque financeur), le Concessionnaire devra mobiliser tous les partenaires pouvant contribuer à débloquer le dossier.

Le Concessionnaire informera le Concédant des projets les plus qualitatifs qui seront à retenir pour des exemples permettant d'illustrer le dispositif.

Le Concessionnaire devra par ailleurs organiser des visites de chantiers achevés avec les élus et/ou la presse. Il devra s'assurer du contact et accord des propriétaires concernés, préparer des fiches descriptives des travaux préconisés et réalisés, présenter le gain énergétique et l'économie mensuelle de charges et participer aux visites pour contribuer à leur animation.

Toutes les actions de communication engagées devront par ailleurs se faire en parfaite coordination avec les autres programmes animés de la Communauté de Communes Castillon-Pujols et de la Collectivité.

f) Instances de suivi de l'opération

Outre la participation de l'Aménageur à certaines des instances visées à l'article 1.2 de la concession, le Concessionnaire préparera, et animera, en accord avec la Collectivité, le Comité Technique OPAH RU tels que décrit à l'article 1.2.5 b).

g) Outils de suivi de la prestation

Le Concessionnaire mettra en place les moyens informatiques nécessaires pour suivre l'avancée des situations et la partager avec la maîtrise d'ouvrage et les partenaires.

Le Concessionnaire mettra en place une base de données à laquelle le maître d'ouvrage pourra avoir accès en permanence. Il saisira les différentes étapes de chaque dossier dans cette base de données, du premier contact à la visite de fin de travaux et à l'envoi des demandes de paiement des subventions aux financeurs. A partir de cette base de données le Concessionnaire établira chaque mois :

- Un tableau de suivi qui renseignera à minima pour chaque dossier la date du premier contact, la date de la visite à domicile, la date du Comité Technique OPAH RU, la date de validation en CLAH, la date de la visite de fin de travaux et les observations. Un code couleur permettra d'identifier rapidement les dossiers en cours, dossiers payés et les dossiers classés sans suite.
- Un tableau de bord récapitulant le nombre de dossiers réalisés par thématique et par typologie de propriétaire rapporté aux objectifs de l'OPAH RU en distinguant à minima :
 - le nombre de contacts en cours,
 - le nombre de visites réalisées,
 - le nombre de dossiers présentés en Comité Technique OPAH RU,
 - le nombre de dossiers agréés en CLAH,
 - le nombre de dossiers en attente de démarrage de travaux
 - le nombre de dossiers en cours de travaux,
 - le nombre de dossiers finalisés,
 - le montant total des travaux,
 - le montant des subventions accordées par chaque financeur (prévisionnels, définitifs),

- les ressources des propriétaires occupants, des locataires,
- les surfaces des logements et la typologie,
- les types de conventionnement.

Le Concessionnaire fera une relance auprès des propriétaires dont le dossier n'aura pas évolué au bout de 3 mois à compter de la visite afin de proposer une solution aux difficultés rencontrées par le demandeur.

Le Concessionnaire fera un point trimestriel sur les dossiers qui rencontrent des problèmes pour informer le maître d'ouvrage des difficultés rencontrées et présenter les solutions envisagées.

Par ailleurs le Concessionnaire établira après chaque CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat), un tableau récapitulatif des aides à verser par le Concédant pour chaque propriétaire. Ces données serviront, pour les services de la Collectivité et de la Communauté de Communes Castillon-Pujols, à rédiger les arrêtés portant attribution d'une subvention pour les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH. Ce tableau détaillera le montant à verser au propriétaire et le montant à verser à Procivis pour les dossiers faisant l'objet d'une demande d'avance CARTTE.

Enfin, le Concessionnaire proposera un modèle de tableau détaillé des projets qui auront fait l'objet d'un accompagnement et d'un dépôt de dossier à l'ANAH afin d'identifier le montant de la rémunération au titre de la part unitaire. Ce modèle pourra le cas échéant être ajusté avec le Concédant après la signature du marché.

Le bilan prévisionnel annexé à la présente concession et les bilans annuels présentés dans le cadre des compte-rendu annuels à la collectivité intégreront par ailleurs un tableau détaillé de l'ensemble des coûts d'intervention du Concessionnaire sur cette mission d'OPAH-RU ORI (part forfaitaire et part unitaire).

h) Réalisation des bilans du programme

Le Concessionnaire sera également chargé de concevoir et mettre à jour des indicateurs qui permettront de suivre et d'évaluer l'OPAH. Ces indicateurs porteront notamment sur :

- le nombre de contacts traités, l'origine, le motif et l'orientation donnée,
- le nombre et les caractéristiques des ménages repérés,
- le nombre et les caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé,
- le coût moyen des travaux,
- les caractéristiques des logements vacants,
- l'analyse du taux de chute entre les ménages qui ont été repérés, les ménages qui ont fait l'objet d'un diagnostic et des ménages qui se sont engagés dans une démarche de travaux,
- l'impact des travaux sur les consommations d'énergie,
- les économies de charges réalisées par les utilisateurs,
- la réduction des émissions polluantes induites (réductions des émissions de CO2 en particulier),
- l'identification des points de blocages (sociaux, techniques et financiers...) faisant obstacle à la réalisation de travaux et pouvant justifier la réorientation de certaines actions,
- les retombées sur l'économie locale,
- une cartographie schématique,
- et toutes les statistiques que le Concessionnaire jugera utile de transmettre à la Collectivité et à la Communauté de Communes Castillon-Pujols dans le cadre du bilan du dispositif.

L'ensemble des indicateurs sera intégré dans des bilans annuels et de fin d'opération qui seront établis par le Concessionnaire puis présentés et validés en Comité Technique OPAH RU et en Comité de Pilotage OPA RU.

Ces documents seront remis au Concédant au moins deux semaines avant toute restitution en Comité Technique OPAH RU ou Comité de Pilotage OPA RU.

2.2.2. Accompagnement du dispositif de lutte contre l'habitat indigne – PART FORFAITAIRE

La Collectivité souhaite mener une démarche volontariste sur cette problématique. En effet, la collectivité s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe par la mise en œuvre de mesures coercitives, notamment des arrêtés de péril ou des arrêtés d'insalubrité.

Dans le cadre de la mission d'assistance, de conseils et instruction des dossiers de l'OPAH-RU ORI, le Concessionnaire aura en charge une mission de repérage et d'assistance au traitement de l'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH-RU ORI (Annexe 8) :

- Il alertera les services sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation et maintiendra une veille sur l'état de dégradation du bâti dans le périmètre de l'OPAH RU.
- Il accompagnera les procédures de lutte contre l'habitat indigne, devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille ANAH.
- Il accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne.
- Dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, il signalera toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme et établira un rapport succinct pour que la collectivité puisse mettre en œuvre les procédures adaptées.
- Il effectuera des visites et rédigera un rapport pour motif d'insalubrité ou d'indécence qu'il transmettra aux services de la Collectivité et de la Communauté de Communes Castillon-Pujols à la demande de la Collectivité.

2.2.3. Assistance, conseils et montage des dossiers de l'OPAH-RU – PART UNITAIRE

Le Concessionnaire aidera les propriétaires à définir un projet cohérent de réhabilitation, dans une logique de maintien des occupants et de requalification durable de leur patrimoine. Le Concessionnaire devra visiter l'immeuble ou les logements pour un premier diagnostic, à partir duquel il conseillera les propriétaires pour la mise en œuvre de projets de réhabilitation conformes aux objectifs de l'opération.

Il s'agit d'une mission de conseil et non une mission de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le Concessionnaire conseille et assiste gratuitement et sans engagement les propriétaires (occupants ou bailleurs) ou locataires souhaitant finaliser un projet dans le cadre de l'ANAH. Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, techniques et sociaux et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets de demande de subvention jusqu'à leur dépôt : grilles de dégradation ou d'insalubrité, évaluation des travaux à effectuer, de leur coût et des subventions pouvant être mobilisées (ANAH, collectivités locales, Conseil Départemental, caisses de retraite, crédit d'impôt,), estimation des loyers.

Pour chaque étape de sa mission, le Concessionnaire devra s'engager sur des délais de réalisation (hors délais de validation des propriétaires et des partenaires institutionnels) visés en annexe 9.

a) Diagnostics de la situation

En fonction de la situation rencontrée, une évaluation sera produite par le Concessionnaire (évaluation énergétique avant/après travaux, évaluation autonomie et/ou rapport d'ergothérapeute selon les attentes de l'ANAH, évaluation permettant de constater une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante, diagnostic social du ménage, etc.).

Ces évaluations n'ont pas valeur de diagnostics de performance énergétique.

→ **Visite des logements**

Après s'être assuré que le particulier souhaite réellement engager la réalisation de travaux d'amélioration de son logement, le Concessionnaire établira, au domicile du particulier, une visite permettant d'identifier l'état des lieux technique et les besoins en travaux.

→ **Mission d'accompagnement à l'élaboration du projet de travaux pour les propriétaires occupants**

Il s'agit d'une mission de conseil et d'assistance gratuite au propriétaire dans les domaines technique, architectural, programmatique, financier, social, administratif et juridique. Il ne s'agit pas d'une mission de maîtrise d'œuvre.

Sur la base de la visite, le Concessionnaire devra conseiller le propriétaire sur les travaux à réaliser de manière à proposer un projet cohérent et adapté à ses besoins et à ses ressources.

Il aidera à identifier les différents postes de travaux à réaliser, leur coût prévisionnel et les co-financements mobilisables (indications des montants ou du pourcentage), en veillant à définir une priorisation et un ordonnancement des travaux garantissant l'atteinte des meilleurs gains énergétiques et d'adaptabilité possibles.

Pour les dossiers de travaux lourds, Le Concessionnaire assurera un accompagnement renforcé de la maîtrise d'ouvrage et mettra en place :

- une évaluation sociale du ménage en lien avec les travailleurs sociaux déjà mobilisés le cas échéant,
- la grille insalubrité et/ou la grille de dégradation ANAH et collectera si besoin les données préalables à la prise d'un constat de désordre en lien avec les services de la Collectivité.

Pour les dossiers économie d'énergie, une projection des consommations et de la performance énergétique du logement après travaux devra à ce titre être réalisée (estimation). Le Concessionnaire devra accompagner le propriétaire dans la mise en œuvre d'un projet d'amélioration énergétique de son logement conduisant à un gain énergétique conforme aux conditions d'éligibilité du programme « Habiter Mieux ». Cependant, ce gain énergétique constitue une exigence minimale : le Concessionnaire devra rechercher avec le propriétaire le programme de travaux optimal, en fonction de ses capacités financières, qui lui permette d'améliorer son confort thermique avec un niveau de charges minimisé.

Pour les dossiers d'adaptation et de maintien au domicile, le Concessionnaire devra orienter le propriétaire vers les travaux en phase avec sa perte de mobilité et dans la recherche du meilleur financement au titre de cette adaptation.

Pour tous les dossiers :

Le Concessionnaire devra proposer un rapport d'évaluation complet avec éventuellement, pour ce qui concerne les dossiers d'économie d'énergie et les dossiers de travaux lourds, plusieurs scénarios permettant au particulier de choisir le bouquet de travaux à engager en connaissance de tous les paramètres de décision.

Le Concessionnaire devra rechercher tous les types de montages ou financements « alternatifs » qui peuvent être mobilisés pour financer les projets (Pacte Energie Solidarité, Fondation Abbé Pierre, caisses de retraite, etc.).

Le Concessionnaire devra établir, sur la base de devis, un plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides mobilisables. Le Concessionnaire sera attentif à la compatibilité du plan de financement avec la capacité financière du propriétaire et mobilisera les systèmes d'avance le cas échéant. Il veillera à ce que le reste à vivre après financement des travaux soit suffisant pour ne pas mettre le ménage dans une situation insupportable.

Le Concessionnaire devra faire preuve de pédagogie pour bien informer le propriétaire et l'aider ainsi à choisir en toute connaissance le scénario de travaux le mieux adapté et lui permettre de devenir acteur de son projet.

Cette mission, gratuite pour le propriétaire, ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre mais bien d'un accompagnement à l'élaboration du projet (assistance à maîtrise d'ouvrage). Le propriétaire, maître d'ouvrage, confiera, le cas échéant, les missions de maîtrise d'œuvre à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

➔ **Mission d'accompagnement à l'élaboration du projet de travaux pour les propriétaires bailleurs**

Il s'agira d'orienter les propriétaires bailleurs vers la production de logements à loyers maîtrisés, en assurant une information complète sur les conditions du conventionnement et la volonté des différents partenaires de l'opération de promouvoir cette production.

Pour les dossiers de logements locatifs, le Concessionnaire devra orienter le propriétaire vers la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux besoins du territoire mis en exergue par l'étude pré-opérationnelle.

Le Concessionnaire devra proposer à chacun des propriétaires bailleurs une panoplie d'outils permettant de choisir le meilleur mode de financement d'un projet, tenant compte des avantages fiscaux, des aides existantes, etc.

En plus des missions de diagnostic, d'accompagnement à l'élaboration du projet de travaux et d'assistance au montage des dossiers décrits ci-dessus, le Concessionnaire assurera :

- une assistance au choix du type de logement,
- une assistance au choix du type de conventionnement,
- la coordination avec les acteurs sociaux, dans le cas d'un relogement à organiser durant la phase de travaux,

Il assurera une mission spécifique d'information sur les droits et devoirs des propriétaires bailleurs et des locataires.

Il informera le propriétaire sur les dispositifs de défiscalisation existants et lui proposera la gestion locative par une association (HAJPL, Le Lien...) ou AIVS. Pour ceux qui ne souhaitent pas cette gestion locative, le Concessionnaire informera les propriétaires bailleurs sur les possibilités de contracter des garanties en cas d'impayés de loyers et veillera à les informer sur les avantages proposés par une garantie FSL.

b) Assistance au montage des dossiers

Le Concessionnaire accompagnera le propriétaire pour constituer les dossiers de demandes de subvention complétés des pièces justificatives requises, à déposer auprès des co-financeurs obligatoirement avant le début des travaux.

Les dossiers de demande de subvention devront comporter toutes les pièces prévues par la réglementation en vigueur de chaque partenaire.

Ainsi, au titre de l'OPAH, les pièces techniques incontournables pour l'ANAH sont notamment :

- évaluation thermique avant / après travaux,
- grille d'insalubrité / grille de dégradation / constat de désordres / arrêtés de péril, d'insalubrité (le cas échéant),
- diagnostic technique de la perte d'autonomie ou du handicap et préconisations (le cas échéant),
- une fiche de synthèse descriptive présentant le projet, comportant au moins le constat détaillé de l'existant, les caractéristiques du projet ainsi que les observations les plus concises possibles du Concessionnaire,
- tout autre élément nécessaire à la compréhension et à l'instruction du dossier, notamment :
 - plans, coupes,
 - photos de l'immeuble.

Le Concessionnaire établira les plans de financement des projets des propriétaires. Il vérifiera l'éligibilité du projet aux financements des divers partenaires financiers (par exemple Action Logement) et aux dispositifs de défiscalisation existants, constituera les dossiers de demandes de financement et en assurera le suivi.

Il accompagnera également le propriétaire dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires au démarrage des travaux.

c) Visites de fin de travaux et demandes de paiement

Suite à la réalisation des travaux, le Concessionnaire contrôlera les factures et vérifiera que les travaux financés ont bien été réalisés par une visite du logement.

Puis, il constituera les dossiers de demande de paiement des subventions des différents organismes pour le compte du propriétaire et sera source de conseil pour bénéficier des différentes aides fiscales.

Le Concessionnaire aura la possibilité de proposer la gestion des fonds publics sous mandat de façon à garantir la bonne utilisation des subventions octroyées aux propriétaires occupants. Dans ce cas, il assurera une gestion en tiers payant permettant le paiement direct des entreprises qui seront intervenues.

2.3. La mission d'ensemblier coordonnateur

L'Aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il pilotera les opérations de restauration immobilières et, notamment, les procédures de DUP travaux et DUP aménagement.

Il sera chargé d'acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre en location (baux de tout type - y compris emphytéotique ou à construction, accord amiable, convention ayant pour objet la location, etc.), les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits réels immobiliers et les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;.

Il procédera 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.

L'Aménageur assurera l'ensemble des tâches de gestion et de coordination nécessaires à l'opération d'aménagement.

Il sera l'interface et le coordonnateur entre les différents acteurs de l'opération d'aménagement.

L'Aménageur rendra compte de l'avancement de la concession dans les conditions définies à l'article 1.3.

2.4. La mission d'étude et de préparation de la procédure d'ORI

Dès le début de la concession, sur la base des 7 îlots prioritaires (identifiés en Préambule), une visite terrain sera réalisée par le Concessionnaire avec le Concédant, en vue d'identifier 15 immeubles pouvant faire l'objet d'études ORI.

Sur ces 15 immeubles maximum, le Concessionnaire devra réaliser les études pré-opérationnelles ORI qui doivent permettre de proposer une stratégie d'intervention adaptée aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de la Collectivité et de retenir une dizaine d'immeubles à traiter dans le cadre de procédures DUP.

Le choix des immeubles à traiter sera effectué notamment au regard des critères suivants :

- l'état du bâti,
- la faisabilité juridique,
- la situation de l'immeuble et l'intérêt de sa requalification sur le plan urbain,
- la situation des occupants,

Une fois la liste des immeubles identifiés comme pouvant donner lieu à une ORI, proposée par le Concessionnaire, celui-ci l'enverra à la Collectivité pour approbation. La Collectivité pourra, le cas échéant, enlever certains immeubles de la liste proposée par le Concessionnaire.

Après approbation de cette liste par la Collectivité, le Concessionnaire devra :

- mettre en œuvre une action d'information en direction des propriétaires concernés en vue de les sensibiliser à l'intérêt d'une action volontaire de leur part ;
- établir une estimation sommaire et globale du coût des travaux et des acquisitions

Le Concessionnaire devra ensuite faire approuver par la Collectivité le programme des travaux de l'ORI.

2.5. La mise en œuvre des opérations de restauration immobilières (ORI)

Une fois la liste des immeubles concernés par l'ORI approuvée par la Collectivité, le Concessionnaire sera chargé de la constitution du dossier d'enquête d'utilité publique.

Le Concessionnaire devra assurer le bon déroulement de chaque étape, en veillant notamment à la sécurité juridique de la DUP. Les mêmes diligences s'appliqueraient dans l'hypothèse où une autre DUP serait nécessaire

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs immeubles nécessiterai(en)t de poursuivre l'expropriation, chaque étape devra être vérifiée et conduite dans un souci de précision et de consistance juridique.

Ainsi, le Concessionnaire aura en charge :

- L'élaboration du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme,
- L'accompagnement dans la rédaction des délibérations à prendre au fil de l'avancement de la procédure,
- la rédaction et l'envoi de tout courrier, la réalisation de toutes les notifications prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation, notamment celles à adresser aux propriétaires concernés

Le Concessionnaire devra :

- Assurer la conduite de l'ORI avec constitution du dossier de demande de « Déclaration d'Enquête Publique (DUP) –travaux » puis la conduite et la sécurisation de l'ensemble des procédures nécessaires, notamment le suivi des enquêtes parcellaires, l'information et le suivi des propriétaires ;
- Assurer le lien avec les services de l'Etat concernés et le commissaire enquêteur ;
- Le cas échéant, conduire les phases administrative et judiciaire d'expropriation.

L'animation de l'ORI débutera à la suite de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération (DUP Travaux).

Le Concessionnaire sera chargé de l'animation des propriétaires ; il rendra compte régulièrement de l'avancée des projets au Concédant et au Comité Technique OPAH RU. Suivant les situations rencontrées, il proposera une stratégie d'animation adaptée. Dans ce cadre, il établit et tient à jour un plan parcellaire des immeubles bâtis concernés par l'ORI et leur état d'avancement.

La mission consiste à informer et accompagner les propriétaires par :

- La prise de contact,
- La rédaction des courriers d'information,
- L'accompagnement dans l'élaboration du projet, et notamment concernant l'obtention des autorisations d'urbanisme
- La vérification, en amont du dépôt du permis de construire, de la compatibilité du projet avec la DUP,
- La vérification de la conformité des travaux au programme prescrit et l'information au Concédant et aux financeurs.

Selon le positionnement des propriétaires, le Concessionnaire aura à sa charge les missions suivantes :

→ **Si le propriétaire s'engage à réaliser dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, et dans le délai fixé, les travaux prescrits dans le cadre de la DUP ORI :**

Le Concessionnaire devra l'accompagner dans l'élaboration de son projet, jusqu'à la livraison des travaux. Il accompagnera également les propriétaires dans l'élaboration du plan de financement de leur projet, par l'estimation de montants de subventions OPAH RU ORI selon les différentes hypothèses envisageables. Il accompagnera le propriétaire ou son maître d'œuvre dans la préparation de la demande de permis de construire et en lien étroit avec les instructeurs d'urbanisme afin de s'assurer qu'au moment de l'instruction, le dossier déposé soit recevable.

→ **Si le propriétaire refuse de s'engager à réaliser les travaux prescrits dans le cadre de la DUP ORI ou ne réalise pas la totalité desdits travaux, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et/ou dans le délai fixé :**

Dans une telle hypothèse et avant toute intervention, le Concessionnaire devra solliciter l'accord de la Collectivité pour poursuivre la procédure d'expropriation.

En cas d'accord exprès de la Collectivité, le Concessionnaire devra :

- Acquérir et gérer la propriété, y compris la mise en sécurité et la prise de toutes mesures destinées à prévenir des occupations irrégulières, des biens mobiliers et immobiliers bâtis nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de l'ORI ;
- Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet, l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération, y compris le montage et le suivi des dossiers de subventions RHI/THIRORI à l'attention de l'ANAH,
- Effectuer les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'opération, le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, les études environnementales si nécessaires, et toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Assurer la constitution des dossiers d'autorisations d'urbanisme, si besoin avec l'assistance d'un homme de l'art ;
- Démolir tout ou partie des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, et procéder aux travaux de réhabilitation et/ou de construction nécessaires ;
- Assurer la commercialisation des biens dans les meilleures conditions possibles en vue d'assurer la réalisation du programme prévu par la Collectivité, céder les biens, les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable de la Collectivité, préparer et signer tous actes nécessaires ;
- Elaborer les documents de *reporting* à l'attention du Concédant : un rapport d'avancement annuel de l'opération accompagnée des éventuelles modifications de programme proposées pour l'ORI,
- Organiser l'accompagnement social et le relogement éventuel des occupants et/ou des propriétaires occupants des immeubles situés dans le périmètre de la DUP.

2.6. La mise en œuvre d'opérations de recyclage foncier

Le Concessionnaire aura pour missions :

- De proposer au Concédant, sur la base des 7 îlots prioritaires, un potentiel d'immeubles intéressant en termes de recyclage en vue de la production de logements, afin de créer environ 31 logements soit un volume d'environ 2 100 m² de la façon suivante :
 - 4 logements locatifs sociaux
 - 10 logements locatifs privés Dont une partie conventionnée ANAH
 - 17 logements en accession (dont une partie pourra être réalisée en accession sociale)
- Sur les immeubles identifiés conjointement par le Concédant et le Concessionnaire comme présentant un réel potentiel de recyclage : de conduire les études de faisabilité et de programmation ainsi que les études opérationnelles permettant de connaître les procédures à mobiliser
- De préparer les dossiers réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives requises pour l'aménagement des îlots concernés
- De préparer, et mettre en œuvre la DUP multisite nécessaire (ou des DUP complémentaires éventuelles qui feront l'objet d'un avenant préalable à la concession)
- D'acquérir les biens à l'amiable, le cas échéant par voie d'expropriation ou par délégation du droit de préemption urbain ; d'assurer la libération des lieux en liens avec les services du Concédant
- De procéder aux opérations de démolition nécessaires
- D'assurer la gestion et la mise en sécurité des lieux dans l'attente durant la période située entre l'acquisition et la commercialisation
- De mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération auprès d'investisseurs, promoteurs et/ou bailleurs, accédants à la propriété, dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; louer ou céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires, dans le respect des objectifs définis par le Concédant.
- De manière générale, de développer des opérations qui soient exemplaires en termes de qualité, de rechercher des partenariats et des modes opératoires qui permettent d'optimiser les investissements publics qui seront dédiés à ces opérations de recyclage foncier.

Dans ce cadre, il établit et tient à jour un plan parcellaire des immeubles bâtis et non bâtis concernés par l'opération de recyclage foncier et leur état d'avancement.

2.7. Les missions d'acquisition, gestion temporaire et cession de cellules commerciales et locaux tertiaires

En complément de l'intervention sur les habitations, les opérations de recyclage foncier pourront concerner des cellules commerciales ; la Collectivité souhaite, dans un premier temps, réserver cette action à 6 cellules commerciales, fléchées sur les emplacements les plus stratégiques.

- Le Concessionnaire proposera à la Collectivité une liste de cellules commerciales à acquérir, rénover et remettre sur le marché en ciblant des porteurs de projet pré-identifiés par les services de la Collectivité, Sur la base d'un rythme d'acquisition de 2 cellules/an en année 2, 3 et 4, il établira un bilan prévisionnel de l'opération de recyclage de chacune des cellules commerciales adapté au porteur de projet pré-identifié par la Collectivité.
- L'acquisition concernera la propriété foncière ; l'objectif étant, *in fine*, de revendre la cellule commerciale après accord préalable du Concédant, le Concessionnaire pourra ponctuellement conserver un local commercial en propriété et le louer de façon temporaire pendant la durée de la concession.
- L'étude pré opérationnelle de revitalisation a permis d'identifier deux immeubles tertiaires dont le recyclage apporte tout son intérêt en termes d'amélioration de l'attractivité du centre-ville :
 - 700 m² hébergement touristique sur l'îlot Entrée de Ville
 - 600 m² de locaux de services situés sur l'îlot Gare Mobilités

pour lesquels le Concessionnaire devra faire l'étude de valorisation. Après accord du Concédant sur le montage, le Concessionnaire acquerra les locaux de services pour les recycler. Les locaux d'hébergement sont destinés à être cédés à un tiers.

2.8. Mission d'acquisition de foncier nécessaire à la réalisation d'espaces publics et travaux d'aménagement public

L'Aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement publics identifiés dans chacun des 7 îlots prioritaires conformément au programme des équipements publics à la charge du Concessionnaire défini en annexe 2, après accord des collectivités compétentes concernées.

Si les espaces 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.

Le programme des équipements publics à la charge du Concessionnaire pourra être modifié et complété par avenant au contrat, conclu dans le respect du Code de la Commande Publique, pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement et ce, dans le respect des principes d'équilibre fixés à l'article 24.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité s'engage, pour sa part, à :

- a) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 13 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement
- b) Faciliter en tant que de besoin l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et le cas échéant, en tant que de besoin, solliciter l'édiction par les collectivités publiques partenaires des décisions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement
- c) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ; et prendre toutes mesures, si besoin en était, pour que soit assurée la conformité de l'opération d'aménagement avec les documents d'urbanisme

en vigueur sur le secteur concerné et plus précisément avec le PLU dont la compétence relève de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols

- d) Le cas échéant, apporter en nature ou céder au Concessionnaire les terrains et immeubles dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ; un avenant à la présente concession devant alors préciser les conditions de cet apport
- e) Informer la Communauté de Communes de Castillon-Pujols de la signature du présent contrat de concession et tout mettre en œuvre afin que cette dernière délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain.
- f) Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 5 qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement ; l'Aménageur pourra demander à la Collectivité d'être consulté sur les avants-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
- g) Verser les participations prévues à l'article 15.3 selon les modalités prévues à cet article
- h) Approuver la liste des immeubles identifiés comme pouvant donner lieu à une ORI et le programme de travaux devant faire l'objet de l'ORI
- i) Collaborer activement avec l'Aménageur pour la recherche des offres de relogement définitives ou temporaires en mettant à disposition de l'Aménageur tous ses moyens nécessaires pour le relogement,
- j) Délibérer pour :
 - solliciter auprès du préfet, les déclarations d'utilité publique nécessaires à la réalisation de l'opération de renouveau du Centre de Castillon-la-Bataille au bénéfice du concessionnaire, et
 - autoriser ce dernier à transmettre au préfet le ou les dossiers correspondants et à solliciter, le cas échéant, les arrêtés de cessibilité
- k) Assurer une veille foncière ainsi que le suivi des DIA sur le périmètre de la concession et transmettre au Concessionnaire les éléments nécessaires à la détermination des indemnités d'expropriation et au prix des biens faisant l'objet d'une préemption ou d'un délaissement
- l) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales
- m) Consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :
 - à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un et plusieurs constructeurs ou propriétaires une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;
 - à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement

n) Prononcer la clôture de l'opération dans les trois mois suivant les opérations de clôture menées par l'Aménageur en application de l'article 22.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à **10 années** à compter de sa date de prise d'effet.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. Elle pourra être prorogée par accord exprès des parties, notamment en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Pour toute opération de la concession, l'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera tous les ans une copie des polices d'assurance à la Collectivité et dans un délai de deux semaines lorsque la Collectivité en fait la demande.

PARTIE II :

Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

SOUS-TITRE I : ACQUISITIONS FONCIERES

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire en application de l'article 4, l'Aménageur peut procéder à l'acquisition de propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre en location (baux de tout type - y compris emphytéotique ou à construction, accord amiable, convention ayant pour objet la location, etc.) , les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits réels immobiliers et les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

7.1. Cadre général d'intervention

De façon générale, l'Aménageur procédera aux acquisitions foncières conformément aux orientations de la stratégie foncière définie et animée par la Collectivité.

Dans ce cadre, l'Aménageur sollicitera les délégations du droit de préemption urbain auprès de l'autorité détentrice.

L'Aménageur veillera à respecter les modalités d'articulation de son action avec celle de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine définies par la Collectivité.

L'Aménageur informera systématiquement la Collectivité des négociations en cours et des projets d'acquisition, y compris par voie d'expropriation, ou de prise en location, avant mise en œuvre desdits projets. Il tiendra à disposition de la Collectivité les actes afférents.

7.2. Acquisitions auprès de la collectivité et/ou de l'établissement public foncier

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité et nécessaires à l'opération sont, le cas échéant, 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.

A la demande de la Collectivité, et pour des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire se substituera à la Collectivité pour la réitération de cessions prévues par des conventions de portage conclues entre la Collectivité et l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine.

Dans cette hypothèse, les acquisitions réalisées dans ce cadre par le Concessionnaire se feront aux mêmes conditions de prix, que si elles avaient été faites par la Collectivité. En outre, le Concessionnaire pourra bénéficier d'une décote pour les programmes à vocation sociale.

Un état des acquisitions réalisées à ce jour par l'EPFNA est joint en annexe 6.

7.3. Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

L'Aménageur respectera les procédures prévues par les textes pour ce type d'acquisition.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur départemental des finances publiques conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

Si l'Aménageur envisage d'acquérir à un prix supérieur à celui de l'avis du directeur départemental des finances publiques, il ne pourra procéder à ladite acquisition qu'avec accord exprès de la Collectivité.

7.4. Droit de préemption

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement, l'Aménageur sollicitera l'autorité compétente pour se voir déléguer le droit de préemption urbain.

La Collectivité s'engage à informer la Communauté de Communes de Castillon-Pujols de la signature du présent contrat de concession et à tout mettre en œuvre pour que cette dernière délègue au Concessionnaire, au cas par cas et/ou de manière permanente sur certains îlots, sur demande de ce dernier, le droit de préemption urbain afin de permettre à ce dernier d'atteindre ses objectifs, notamment sur les îlots prioritaires.

Sur les îlots prioritaires, le Concédant transmettra à l'Aménageur l'intégralité des déclarations d'intention d'aliéner qu'il reçoit concernant les biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de ces îlots.

Cette intervention prioritaire du Concessionnaire en qualité de délégataire du droit de préemption sur lesdits îlots, sera articulée avec celle de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, dans le cadre d'une convention tripartite ultérieure.

7.5. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de biens immobiliers bâtis et non bâtis situés dans le périmètre de la concession et nécessaires à l'opération

7.5.1. Exercice du droit de délaissement auprès de la Collectivité, en application du code de l'urbanisme

En cas d'exercice de leur droit de délaissement par les propriétaires donnant lieu à une mise en demeure de la Collectivité le Concessionnaire procédera à l'acquisition des immeubles, au nom et pour le compte de la Collectivité.

En l'absence d'accord amiable, l'Aménageur interviendra en lieu et place de la Collectivité dans le cadre de la procédure devant le juge de l'expropriation..

7.5.2. Exercice du droit de délaissement auprès de l'expropriant au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue, en application du code de l'expropriation

L'Aménageur, bénéficiaire de la DUP, a la qualité d'expropriant au sens des dispositions des articles L. 241-1 et 2 du code de l'expropriation. Il est en conséquence habilité à suivre la procédure de délaissement dans les conditions définies par ledit code et à procéder à l'acquisition des biens correspondants.

7.6. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter les déclarations d'utilité publique nécessaires à l'opération et les cessibilités au bénéfice de l'Aménageur Sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement, l'Aménageur sollicitera l'autorité compétente pour se voir déléguer le droit d'expropriation.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention des déclarations d'utilité publiques et les arrêtés de cessibilité et plus généralement à la poursuite de la procédure d'expropriation.

Ainsi, le Concessionnaire aura notamment en charge :

- L'élaboration des dossiers préalables aux déclarations d'utilité publique
- L'accompagnement dans la rédaction des délibérations à prendre au fil de l'avancement de la procédure
- La rédaction et l'envoi de tout courrier, de toutes les notifications prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation, notamment celles à adresser aux propriétaires concernés
- Assurer le lien avec les services de l'Etat concernés et le commissaire enquêteur
- De façon générale, la conduite des phases administrative et judiciaire d'expropriation.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après.

7.7. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.7.1 Avant la signature de toute promesse de vente, l'Aménageur informera, par tout moyen (courrier simple, courrier électronique) le Concédant de chaque projet d'acquisition et des conditions dans lesquelles il l'envisage.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation.

Le Concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

7.7.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

7.7.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe 4), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.8. Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il collabore avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, en vue du relogement définitif de leurs éventuels occupants et à leur relogement provisoire.

Dans le respect des dispositions de l'article 3, l'Aménageur veille à proposer, dans la mesure du possible, des solutions de relogement sur le territoire de la Collectivité.

7.9. La gestion des immeubles acquis

Il empêche par tous les moyens à sa disposition (et notamment judiciaires) la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

Le paiement des taxes et impôts afférents incombe au Concessionnaire. Les coûts correspondants sont imputés au bilan de l'opération.

SOUS-TITRE II : TRAVAUX

ARTICLE 8 –PRESENTATION DU PROGRAMME DES TRAVAUX ET DES AVANT-PROJETS ET DES PROJETS D'EXECUTION

8.1 Le Concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements prévus à l'article 1 et listés en annexe 2.

Le programme des travaux est soumis pour accord de la Collectivité.

8.2 Les équipements prévus à l'article 1 ci-dessus et listés en annexe 2 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) par l'Aménageur en accord avec les services concernés de la Collectivité et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s), y compris le choix des matériaux, et le phasage de l'opération sont soumis pour accord à la Collectivité ou, si l'ouvrage a vocation à intégrer un autre patrimoine que celui de la Collectivité, à la personne concernée.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté par l'Aménageur et son maître d'œuvre selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 6 semaines mois à compter de leur réception.

8.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

85 Les projets d'exécution doivent être approuvés selon les mêmes modalités que les avant-projets.

Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets. En cas de modification substantielle, un nouvel accord de la Collectivité sera nécessaire.

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du Code de la Commande Publique.

L'Aménageur préparera et assurera la passation, la mise en œuvre et l'exécution des contrats nécessaires à l'opération d'aménagement.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il est chargé de la passation, la mise en œuvre et l'exécution des contrats nécessaires à l'opération d'aménagement.

Il assure à ce titre une mission de suivi, de direction et de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'Aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Il tient à jour le calendrier d'exécution et l'état d'avancement des travaux réalisés. Il tient informé la Collectivité dans le cadre de la rencontre mensuelle prévue au titre du Pilotage de la concession visées à l'article 1.2.4.

La Collectivité et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité et, le cas échéant, la collectivité ou groupement de collectivités destinataire, ou l'association syndicale ou foncière auquel les ouvrages doivent être remis. La Collectivité peut à cette occasion formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés, l'Aménageur devant en tout état de cause, avec ou sans réserve formulée par la Collectivité, faire noter l'ensemble des réserves constatées par ses soins/ou sa maîtrise d'œuvre et faire remédier aux défauts constatés.

L'Aménageur s'engage à établir chaque procès-verbal de façon très précise en inscrivant l'intégralité des réserves relevées.

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe 2.

Si le domaine public fait l'objet d'une occupation, la réalisation des travaux devra intervenir en coordination avec le(s) titulaire(s) ou concessionnaires de service public.

10.4 Conformément à l'article 14, l'Aménageur assure la maintenance et l'entretien des ouvrages qu'il réalise et restructure, de l'engagement des travaux jusqu'à leur remise au Concédant (ou, le cas échéant, à une autre collectivité ou groupement de collectivités).

ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit et fera son affaire des contentieux liés à l'opération objet du présent contrat. Il informera la Collectivité de l'état d'avancement des litiges.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 22.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur (négligence, absence de diligences incombant normalement à l'Aménageur...), les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

SOUS-TITRE III : COMMERCIALISATION

ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 De manière générale, l'Aménageur sera tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains et sera seul chargé des relations avec les acquéreurs potentiels des immeubles bâtis et non bâtis.

12.2 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.3 L'Aménageur notifie à la Collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 15 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus injustifié du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvre droit pour le Concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.4 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou le programme de réhabilitation envisagé. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains et immeubles bâtis est établi par l'Aménageur

- Si l'opération a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation
 - 1°) Il détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des biens immobiliers dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ;
 - 2°) Il définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction et réhabilitation des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
 - 3°) *le cas échéant, il fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.*
- En l'absence de déclaration d'utilité publique, le cahier des charges est librement établi par l'Aménageur dans le respect des objectifs de l'opération de renouveau du centre de Castillon-la-Bataille. Ledit cahier des charges sera préalablement adressé à la Collectivité pour observations éventuelles.

SOUS-TITRE IV : REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES

13.1. Ouvrages concernés (biens de retour)

Constituent des biens de retour les ouvrages ou partie d'ouvrage réalisés par l'Aménageur en application de la présente concession et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité ou d'autres collectivités, notamment les voies, espaces, réseaux et équipements publics concourant directement à l'opération d'aménagement.

Ils appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

13.2. Procédure de remise des ouvrages

Dès l'achèvement des équipements et après leur réception, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

Les opérations de remise constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

Les concessionnaires de service public seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité ou l'Aménageur.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité ou l'Aménageur leur remet les ouvrages.

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

A la remise des ouvrages au Concédant (ou, le cas échéant, toute autre personne concernée) l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments suivants :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c. Participation due par la Collectivité selon les dispositions prévues à l'article 15.4 ci-après, majorée de la TVA.

13.3. Transfert de propriété et de responsabilité

13.3.1 L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

13.3.2 La remise des ouvrages opère de plein droit le transfert à la Collectivité des diverses garanties relatives aux ouvrages.

L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

L'Aménageur assurera la sécurisation des ouvrages et des immeubles, leur entretien (y compris, le cas échéant, le débroussaillage, l'enlèvement des ordures diverses, etc.) et la mise en état des sols.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

PARTIE III :

Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 15- FINANCEMENT DES OPERATIONS

La présente concession transfère à l'Aménageur un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce risque est assumé par l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 15, 23 et 24, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 4.

15.1. Produits de l'opération

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

15.2. Participation de tiers

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

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 est fixé à 4 503 435 € HT, dont :

- 2 224 129 € HT, TVA en sus, au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du Concédant, et
- 2 279 306 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

15.3.1. Modalités de versement de la participation

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- 4 503 435 euros, seront versés par le biais d'une participation en numéraire ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Participation d'équilibre		260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	199 306 €
Participation pour remise d'ouvrage HT				394 422 € HT	308 838 € HT	346 531 € HT	128 141 € HT	410 103 € HT	467 309 € HT	168 786 € HT

Les montants correspondant au financement d'équipements publics destinés à incorporer le patrimoine du Concédant seront majorés de la TVA au taux en vigueur.

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.

15.3.2. Affectation

- La participation est affectée à hauteur de 2 279 306 € à l'équilibre global de l'opération d'aménagement.
- La participation est affectée à hauteur de 2 224 129 € HT, TVA en sus au taux en vigueur, au financement des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du Concédant conformément à l'article 13.1 ci-dessus.
La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :
 - de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la Collectivité sur le Concessionnaire et
 - de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la Collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 13.

15.3.3. Modalités d'évolution du montant de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé, dans les conditions de l'article 24 par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

15.3.4. Emprunts

L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, l'aménageur est autorisé à percevoir une rémunération au taux comparables à ceux établis par les établissements bancaires.

15.3.5. Gestion

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier.

L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 16 – COMPTABILITE ; COMPTERENDU ANNUEL

Pour permettre à la Collectivité d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

16.1 L'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après, ce bilan intégrera un tableau détaillé de l'ensemble des coûts d'intervention du Concessionnaire sur la mission d'OPAH-RU (part forfaitaire et part unitaire)
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.7 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques et les autres tiers en application de l'article 15.2, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu financier fait également état de l'activité sur l'année écoulée des avancées de l'opération d'aménagement (état d'avancement des acquisitions et cessions d'immeubles, état d'avancement des immeubles concernés par chaque ORI, état d'avancement des immeubles concernés par l'opération de recyclage foncier, etc.).

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote.

16.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents chargés du suivi du contrat pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

16.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera, par voie d'avenant, selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un « bilan » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

17.1 Le bilan prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des entreprises sollicitées par l'Aménageur au titre de l'article 9, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « imputations annuelles » définie à l'article 18.4 ci-après, le détail des dépenses exposées pour la mission d'animation de l'OPAH-RU.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

17.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par la Collectivité ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 15.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

17.3 Le bilan prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement de participation par la Collectivité ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 novembre de chaque année.

ARTICLE 18 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

18.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

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'EPFNA	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 espaces publics	5% des dépenses travaux plus honoraires HT	Pour les tâches de suivi technique
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

18.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties (et ce faisant par avenant), pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme.

18.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 18.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

ARTICLE 18 BIS – GARANTIE D'EMPRUNT

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité pourra accorder sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de la Collectivité.

En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte du « bilan » prévisionnel défini à l'article 17 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

En vue de l'application de cet article, le Concessionnaire informera préalablement le Concédant sur la contractualisation de l'emprunt et ses conditions quant à la garantie sollicitée et son impact éventuel sur le bilan de l'opération.

PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

ARTICLE 19 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, un bilan de clôture est établi par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

En cas de désaccord dans le cadre du bilan de clôture, un expert sera désigné d'un commun accord par les parties ou, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Tribunal administratif de Bordeaux, à la requête de la plus diligente des parties.

L'ensemble des dispositions précédentes s'appliquent aussi en cas de résiliation du contrat de concession

ARTICLE 20- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

20.1 Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance de l'un ou plusieurs des événements mentionnés à l'article 24, les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des événements concernés. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

20.2 Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

a) Résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

b) Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

Dans un tel cas, le Concédant n'aura pas à justifier d'un quelconque motif.

20.3 Résiliation pour faute – déchéance

En cas de faute avérée de l'Aménageur, le Concédant pourra prononcer la résiliation du contrat pour faute, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

20.4 Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

20.5 Résiliation de plein droit

20.5.1. Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

20.5.2. Le contrat pourra également être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de six mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 24. La partie la plus diligente informera l'autre partie de sa décision par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

ARTICLE 21 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION (OU DE LA RESILIATION) DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme (résiliation) la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

21.1. Sorts des biens de retour

21.1.1 Les biens apportés par la Collectivité reviennent gratuitement à la Collectivité.

21.1.2 Les biens qui répondent à la définition de biens de retour en application de l'article 13 mais qui n'auraient pas encore été remis à la Collectivité du fait de leur inachèvement, reviennent à leur prix de revient à la Collectivité (ou à la personne concernée)

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront, dès l'expiration de la concession d'aménagement, remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante ou à la collectivité destinataire selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.3 ci-avant.

21.2. Sort des biens de reprise

21.2.1 Constituent des biens de reprise, les biens qui ne correspondent pas aux biens de retour. Il s'agit notamment des biens bâtis et non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, destinés à la commercialisation mais non encore vendus.

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, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation, 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.

Si la Collectivité opte pour un rachat des biens de reprise, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale plafonnée au coût de revient tel qu'il apparaîtra à la date de la clôture de l'opération. A défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

21.2.3 En cas de résiliation anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens de reprise.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale plafonnée au coût de revient tel qu'il apparaîtra à la date de clôture de l'opération. A défaut d'accord entre les parties, le prix sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

21.2.4 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité, à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 du présent contrat.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 22.3-3 a) ci-après, dans le respect des dispositions de l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales.

21.3. Sorts des contrats conclus par l'Aménageur

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la collectivité sera tenue de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par l'aménageur pour l'exécution de sa mission ; la liste des engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

A cet effet, l'Aménageur introduira dans les contrats à conclure les clauses de subrogation permettant de garantir ce transfert.

21.4. Sort des litiges pendants

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle ou pénale se trouve engagée.

La Collectivité pourra appeler en garantie l'Aménageur pour tous ces litiges.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration (ou à la résiliation) de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

22.1 Opérations de clôture et imputation correspondante

A l'expiration (ou à la résiliation) du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de clôture dans un délai de 9 mois : transferts des contrats (le cas échéant), des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 18 ci-dessus.

En cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

22.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration (ou à la résiliation) de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration (ou à la résiliation) de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

22.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas

recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 21.4 troisième alinéa.

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

22.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- S'il y a lieu, les avances consenties par la Collectivité, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

22.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

22.3.1. En cas de résiliation amiable

Conformément à l'article 20.1, les parties fixeront d'un commun accord les conditions financières d'une telle résiliation.

22.3.2 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

La Collectivité devra indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ; ce montant sera constaté sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé, éventuellement complété, pour les dépenses ne figurant pas au dernier bilan prévisionnel approuvé, par les factures à disposition de l'Aménageur et attestant de la réalité de l'engagement des dépenses ;

- sur le manque à gagner subi par l'Aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette compensation sera égale à 20 % des sommes prévues à l'article 18 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute et déchéance.
- sur la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat : à ce titre il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de clôture égale à 60% de la rémunération de clôture prévue à l'article 18 ci-dessus.

Ces modalités d'indemnisation pourront, selon la volonté des parties, faire l'objet d'un aménagement, plus favorable à la Collectivité, par voie d'avenant.

22.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 20.3

L'Aménageur n'aura droit à aucune indemnité de quelle que sorte. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 23.2.

Cet article ne porte pas atteinte à une action indemnitaire de la Collectivité auprès du juge afin d'obtenir réparation du ou des préjudices éventuellement nés de la faute de l'Aménageur.

22.3.4 En cas de résiliation pour redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur prévue à l'article 20.4

- a. L'indemnité due par la Collectivité à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.
- b. En cas de redressement, une indemnité complémentaire pour charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, prévue à l'article 22.3.2 (indemnité spéciale de clôture) sera due
- c. En cas de liquidation judiciaire l'indemnité spéciale de clôture ne sera pas due.

22.3.5 En cas de résiliation de plein droit au titre de l'article 20.5

Sauf meilleur accord entre les parties, l'indemnisation portera sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat.

Ce montant sera constaté sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé, éventuellement complété, pour les dépenses ne figurant pas au dernier bilan prévisionnel approuvé, par les factures à disposition de l'Aménageur et attestant de la réalité de l'engagement des dépenses.

Un avenant à la concession précisera le montant retenu par les parties.

Si la résiliation intervient du fait de :

- a. la saisine du Tribunal administratif par le Préfet : l'Aménageur n'aura pas droit à une indemnité spéciale de clôture,

- b. l'avis de la Chambre Régionale des Comptes et pour une raison sans rapport avec les missions confiées à l'Aménageur et l'établissement du présent traité de concession et du bilan prévisionnel : l'Aménageur aura droit à une indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 22.3.2.
- c. l'échec des négociations : l'Aménageur aura droit à une indemnité spéciale de clôture égale à 40% de la rémunération de clôture prévue à l'article 18 ci-dessus.

22.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur ou à l'administrateur ou liquidateur judiciaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de clôture, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

22.5 Sort du « boni d'opération »

Le boni d'opération sera réparti à part égal entre les parties.

PARTIE V : Exécution et évolution du contrat

ARTICLE 23 – PRINCIPES D'EXECUTION

23.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation, tels qu'ils résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 4).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu annuel à la Collectivité. Ces adaptations pourront faire l'objet d'avenants au contrat, sous réserve de l'accord de la Collectivité et dans le respect des dispositions du Code de la Commande Publique.

23.2 Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la Commande Publique.

ARTICLE 24 – MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT

24.1 Le montant de la participation prévue à l'article 15.3 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques, financiers et plus généralement opérationnels, connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant pourra modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties.

24.2 Il est rappelé que le risque économique supporté par l'Aménageur au titre de la présente concession d'aménagement s'entend comme celui résultant du dossier remis lors de la consultation, du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques, financiers et opérationnels connus au jour de la signature du présent contrat.

En conséquence, les parties ont convenu de préciser ci-après les événements, dont la survenance implique nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat dans l'objectif d'en assurer le maintien. A la survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente d'entre elles. A cette occasion, elles analyseront ensemble les conséquences de l'évènement concerné sur les conditions notamment financières d'exécution du contrat. A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de six mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat. Après que les parties auront vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...) cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir

l'augmentation de la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement, par voie d'avenant, sous réserve du respect des dispositions du Code de la Commande Publique. Dans le cas où les parties ne pourraient conclure un avenant, l'article 20.5.2 s'appliquerait.

Grille des événements justifiant un réexamen par les parties des règles d'exécution du contrat			
Nature des risques	Risque pris en charge par le concessionnaire	Risque impliquant la renégociation des modalités de financement ou du programme de la concession d'aménagement ou une modification de l'orientation du projet	Risque pris en charge par le concédant
RISQUES LIES AUX ACQUISITIONS FONCIERES			
Incidences financières liées au dépassement des estimations foncières ou immobilières initiales exposées dans le bilan d'aménagement (au m ²)	OUI si le dépassement est inférieur à 5%	OUI si le dépassement est supérieur à 5%	
Incidences financières liées aux demandes d'acquisition foncières ou immobilières faites par le concédant et non prévues dans le bilan d'aménagement			OUI
Incidences financières découlant d'évènements imprévisibles ou de modification de la réglementation		OUI	
Incidences financières découlant de sujétions techniques particulières non prévues au bilan (fouilles, dépollution, fondations spéciales, confortement...)		OUI	
RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION ET PROCEDURES			
Incidences financières découlant de retard de mise en œuvre de procédures ou d'aléas opérationnels	OUI si faute avérée dans la conduite de la procédure	OUI en l'absence de faute du concessionnaire et du concédant	OUI si responsabilité du concédant
Incidences financières découlant des contentieux d'expropriation ou d'urbanisme		OUI	
Incidences financières résultant de nouvelles contraintes administratives, réglementaires ou fiscales		OUI	
Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (traité, DUP, autorisations d'urbanisme, Marché ...) hors faute lourde de l'aménageur		OUI	
RISQUES LIES AUX TRAVAUX ET ETUDES			
Incidences financières du dépassement des coûts des études et travaux exposés dans le bilan d'aménagement	OUI si dépassement inférieur à 5%	OUI si dépassement supérieur à 5%	

Augmentation du coût des travaux et/ou études exigées par le concédant (traitement spécifique, qualité des matériaux ...)			OUI
Augmentation du coût des travaux et/ou études du fait d'équipements nouveaux imposés par le concédant.			OUI
Augmentation du coût des travaux et/ou des études résultant d'évènements imprévisibles ou de modification de réglementation		OUI	
RISQUES LIES AUX CESSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES			
Augmentation du déficit de recyclage causé par un ou des sinistres		OUI	
Augmentation des coûts liés à la gestion intercalaire	OUI si augmentation de la gestion intercalaire est inférieure à 5%	OUI si augmentation de la gestion intercalaire est supérieure à 5%	
Incidences financières de l'évolution des prix de cession par rapport à ceux exposés dans le bilan d'aménagement : évolution du marché ou évolution des conditions de financement du logement social (locatif/accession)	OUI si les recettes de commercialisations sont inférieures de 5% au plus	OUI si les recettes de commercialisations sont inférieures de plus de 5%	
Incidences financières liées à la diminution des prix de vente ou à l'aménagement des conditions de paiement à la demande du concédant			OUI
Incidences financières découlant des aléas liés à l'agrément des acquéreurs : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Refus par le concédant d'un acquéreur ▪ Imposition par le concédant d'un acquéreur ou d'un preneur à bail modifiant les conditions économiques retenues dans le bilan d'aménagement 		OUI OUI	
Modification des conditions de commercialisation liées à une évolution des documents réglementaires		OUI	
RISQUES LIES AU FINANCEMENT			
Incidences financières induites par une évolution normale des taux d'intérêts retenus dans le bilan d'aménagement	OUI si évolution est inférieure à 150 points de base	OUI si évolution est supérieure à 150 points de base	

Incidences financières induites par un changement des fiscalités liées au traité de concession et aux objectifs poursuivis (MALRAUX/DE NORMANDIE, TVA...)		OUI	
Incidences financières induites par des montants de subventions inférieurs à ceux indiqués dans le bilan d'aménagement		OUI	
Incidences financières induites par le retard dans le versement des subventions et/ou participations		OUI pour les subventions	OUI pour les participations
Augmentation des frais financiers liés à des décalages de trésorerie dus à l'exploitation (décalage des ventes/contentieux/décalage des acquisitions ...)		OUI	

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 26 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les justifications qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat pendant 15 jours ouvrés et en l'absence de cas de force majeure, le Concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Non transmission aux services préfectoraux des dossiers de DUP nécessaires à la mise en œuvre des procédures d'ORI dans le calendrier préalablement défini avec la collectivité	50 € par jour de retard
II. Absence de transmission du compte rendu à la Collectivité à la date prévue à l'article 16	50 € par jour de retard
III. Non réalisation par le Concessionnaire d'une tâche lui incombant au titre de la mission d'animation de l'OPAH – RU	5 % de la rémunération correspondante, pour chaque manquement resté sans effet après mise en demeure.
IV. Non transmission de la demande d'agrément préalable à une cession	5 % du prix HT de la vente

Par ailleurs, l'Aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute dans l'exécution de sa mission

Les pénalités prononcées ne présentent pas de caractère libératoire.

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge compétent.

ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'Aménageur, ne peuvent se faire sans l'accord préalable de la Collectivité, lequel accord devra obligatoirement être formalisé par voie d'avenant tripartite cédant / cessionnaire/ collectivité au présent contrat, et sous réserve du respect des dispositions du code de la commande publique.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute, à ses frais et risques.

PARTIE VI : Dispositions diverses

ARTICLE 29 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées :

Société : INCITE Bordeaux la CUB

Etablissement bancaire : Trésorerie Générale 24 rue F de Sourdis BP908 33060 Bordeaux Cedex

N° de compte : 0000238401F

Clef RIB : 89

Code banque : 40031

Code guichet : 00001

ARTICLE 30 - INTERPRETATION

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des immeubles. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux

Fait à Castillon-la-Bataille

Le 23 juin 2022

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur
Le Directeur Général

incite
BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

101, cours Victor Hugo CS 91234 • 33074 Bordeaux
tel • 05 56 50 20 10 — fax • 05 56 43 18 15
incite-bordeaux.fr

Benoît GANDIN

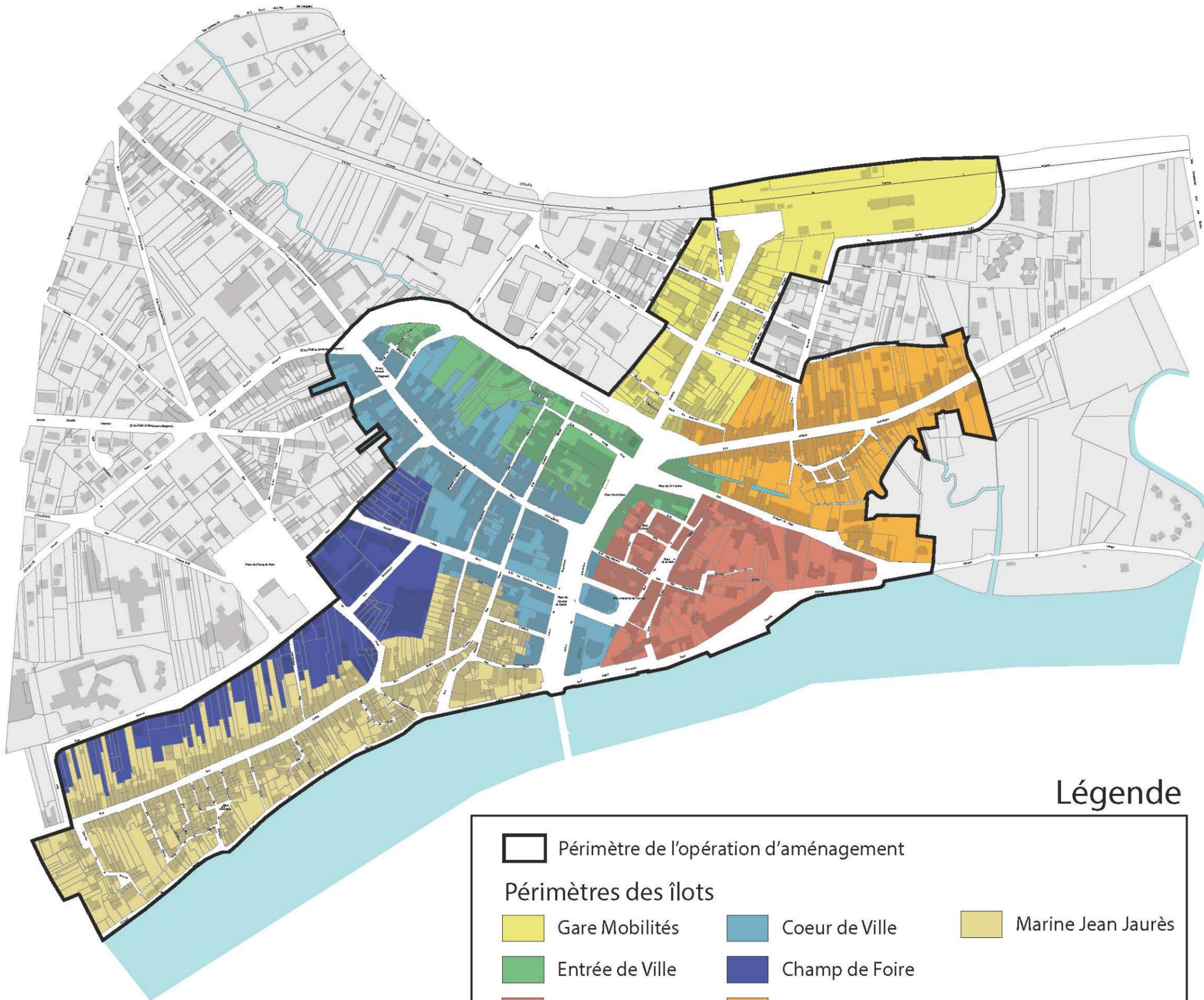
Pour la Collectivité
Le Maire,



Jacques BREILLAT

Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : programme prévisionnel des équipements à la charge du Concessionnaire
- Annexe 3 : programme global prévisionnel des constructions
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel
- Annexe 5 : équipements publics à la charge de la Collectivité
- Annexe 6 : Liste des biens acquis par l'EPFNA
- Annexe 7 : Gouvernance
- Annexe 8 : Périmètre de la convention OPAH-RU
- Annexe 9 : Schéma de montage des dossiers



Légende

	Périmètre de l'opération d'aménagement				
Périmètres des îlots					
	Gare Mobilités		Coeur de Ville		Marine Jean Jaurès
	Entrée de Ville		Champ de Foire		
	Castrum		Montaigne Perrinot		

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

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

Rédacteur : Hugo GOFFETTE

Date : 19/04/2022

Désignation	Superficie	Domanialité actuelle	Collectivité destinataire
SECTEUR GARE MOBILITES			
Réaménagement du parvis de la Gare	7 000m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
SECTEUR PERRINOT			
Aménagement d'une placette en cœur d'îlot	400m ²	Privée	Castillon-la-Bataille
Aménagement d'un cheminement doux / descente verte en cœur de quartier	1000 m ²	Privée	Castillon-la-Bataille
SECTEUR ENTREE DE VILLE			
Réaménagement du carrefour du jet d'eau en espace public (voirie incluse)	2 400m ²	Département	Département
Réaménagement de la place Pierre Orus (espace public + voirie)	700m ²	Département / Castillon-la-Bataille	Département/Castillon-la-Bataille
Réaménagement de la place du XIV juillet (espace public + voirie)	1 550m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
Requalification de la voirie rue du 8 mai 1945 et création d'un espace public de proximité rue Anatole France	700m ²	Castillon-la-Bataille / privée	Castillon-la-Bataille
SECTEUR CASTRUM			
Création d'une placette rue Vienne y Vienne en vue d'aérer l'îlot	400m ²	Privée	Castillon-la-Bataille
Aménagement d'un jardin public de proximité	700m ²	Privée	Castillon-la-Bataille
Réaménagement de la place de la Halle	900m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille

(espace public + voirie)			
SECTEUR CŒUR DE VILLE			
Réaménagement du Maréchal de Turenne / place de l'Eglise (espace public + voirie)	1 850m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
Aménagement d'un plateau sur les allées de la République en espace public	700m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
Réfection des voiries des allées de la République	3 300m ²	Département	Département
Réaménagement de la place Boyer Andrivet (espace public + voirie)	1 000m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
Aménagement d'une placette rue Victor Hugo	500m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
Aménagement d'une parcelle un espace public rue Planterose	65m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
SECTEUR MARINE JEAN JAURES			
Réfection des venelles du quartier de la Marine	4 300m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille
SECTEUR CHAMP DE FOIRE			
Réfection des voiries rues Voltaire et Champ de Foire	1 800m ²	Castillon-la-Bataille	Castillon-la-Bataille

Désignation	Domanialité	Sortie opérationnelle
SECTEUR PERRINOT		
Restructuration d'un îlot de 4 parcelles en maisons individuelles	Privée	2 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	6 locaux commerciaux
Restructuration de l'îlot allée de la République	Privée / EPFNA	14 logements
SECTEUR DE LA MARINE		
Restructuration de 2 îlots rue Jean Jaurès en maisons individuelles	Privée	5 logements
SECTEUR CHAMP DE FOIRE		
Rénovation d'une maisons et construction de nouveaux logements rue du Champ de Foire	Privée	7 logements

	Base	Taux	Montant HT	Année									
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
En € courant													
DEPENSES PREVISIONNELLES				16 392 339 €									
				Taux inflation retenu 1,5%									
				224 549 €	2 257 633 €	2 363 285 €	3 120 797 €	2 557 336 €	1 075 309 €	1 729 096 €	1 778 996 €	663 475 €	621 863 €
Etudes		valor année 1	55 600 €	47 500 €	5 500 €	500 €	300 €	300 €					
	Etudes environnementales, impact, DUP, permis d'aménager...	estimation	10 000 €	5 000 €	5 000 €								
	Etudes ORI	15 Immeubles	39 000 €	39 000 €									
	Etudes juridiques	estimation	3 000 €	3 000 €									
	Reprographie	estimation	3 600 €	500 €	500 €	500 €	300 €	300 €					
Procédures			15 120 €	11 000 €	4 120 €								
	Constitution dossiers DUP	1 DUP ORI + 1 DUP expro	8 000 €	8 000 €									
	Frais d'enquête & procédures urbanisme		3 120 €		3 120 €								
	Assistance juridique		4 000 €	3 000 €	1 000 €								
Acquisitions & Frais associés			3 168 200 €	1 187 000 €	1 000 200 €	223 000 €	381 000 €		377 000 €				
	Acquisitions immobilières	m² acquis	2 930 200 €	1 110 000 €	931 200 €	189 000 €	340 000 €		360 000 €				
	Habitation/Mixte	3 490 m2	1 510 000 €	310 000 €	650 000 €		340 000 €		210 000 €				
	Commerces	600 m2	360 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €							
	Equipements publics et d'intérêt général	600 m2	360 000 €	360 000 €									
	Espace public	1 634 m2	700 200 €	320 000 €	161 200 €	69 000 €			150 000 €				
	Frais d'actes	2 930 200 €	88 000 €	33 000 €	28 000 €	6 000 €	10 000 €		11 000 €				
	Frais de procédure	35%	50 000 €	19 000 €	16 000 €	3 000 €	6 000 €		6 000 €				
	Frais de logement RU et ORI		100 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €						
Gestion intercalaire			224 475 €	6 600 €	16 710 €	31 655 €	34 393 €	39 542 €	31 672 €	24 931 €	25 304 €	11 152 €	2 515 €
	Sécurisation, protection intrusions		25 299 €	3 000 €	3 045 €	3 091 €	3 137 €	3 184 €	3 232 €	3 280 €	3 330 €		
	TFPB												
	Assurances												
	Charges courantes	forfait annuel 2022	186 676 €	1 100 €	11 165 €	26 065 €	28 756 €	33 857 €	28 440 €	21 650 €	21 975 €	11 152 €	2 515 €
	Petit entretien												
	Charges de copropriété												
	Frais juridiques: constats, contentieux...		12 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €					
Mise en état des sols et travaux		Valueur n0	5 395 408 €	570 891 €	1 053 286 €	1 379 694 €	735 606 €	75 194 €	555 961 €	1 024 775 €			
	Débarras/Nettoyage	26	67 434 €	12 688 €	23 180 €	18 299 €	13 267 €						
	Diagnostics structurels	13	68 527 €		15 453 €	26 142 €		26 932 €					
	Référé préventif	6	48 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €						
	Déconnexion réseaux/Consignations	32	83 045 €	20 300 €	20 605 €	20 914 €	21 227 €						
	Désamiantage	20	103 807 €	25 375 €	25 756 €	26 142 €	26 534 €						
	Sécurisation/Démolition /Consolidation/Mitoyennetés	Base n0	794 887 €	100 485 €	196 296 €	312 867 €		43 091 €	142 148 €				
	Honoraires techniques sur démolitions/consolidation/mitoyennetés	898 694 €	107 843 €	15 103 €	26 646 €	40 681 €	3 184 €	5 171 €	17 058 €				
	Travaux réhabilitation/construction		3 493 106 €	326 221 €	621 483 €	781 906 €	558 808 €		336 234 €	868 454 €			
	Habitat & mixte	2 592 500 €	2 775 897 €		466 949 €	625 054 €	479 206 €		336 234 €	868 454 €			
	Commerces	600 m2	467 113 €		76 125 €	154 534 €	156 852 €	79 602 €					
	Equipements publics et d'intérêt général	600 m2	250 096 €		250 096 €								
	Honoraires techniques sur travaux sur bâti	3 493 106 €	628 759 €	58 720 €	111 867 €	140 743 €	100 585 €		60 522 €	156 322 €			
Travaux sur espaces publics		valor année 1	5 158 333 €	235 489 €	6 553 €	1 099 376 €	1 058 690 €	717 184 €	566 307 €	492 667 €	492 667 €	489 399 €	
	Travaux aménagement	170 €	4 485 507 €		5 971 €	1 001 709 €	964 638 €	653 471 €	515 997 €	448 899 €	448 899 €	445 922 €	
	Travaux sur réseaux	Inclus											
	Honoraires techniques (MOE, BCT, assurances, géomètre...)	15%	672 826 €	235 489 €	582 €	97 667 €	94 052 €	63 713 €	50 310 €	43 768 €	43 768 €	43 477 €	
Commercialisation			41 900 €	4 600 €	9 300 €	9 500 €	2 400 €	8 000 €	8 100 €				
	Relevés/Programmation architecturale	11	25 800 €	4 600 €	9 300 €	9 500 €	2 400 €						
	Supports							8 000 €	8 100 €				
	Diagnostics avant vente/location	10	16 100 €										
Communication		valor n1	54 241 €	5 000 €	5 151 €	5 228 €	5 307 €	5 386 €	5 467 €	5 549 €	5 632 €	5 717 €	5 803 €
	Supports/Prestations annuelles	10	54 241 €	5 000 €	5 151 €	5 228 €	5 307 €	5 386 €	5 467 €	5 549 €	5 632 €	5 717 €	5 803 €
Divers			14 168 €	1 000 €	1 030 €	1 077 €	1 143 €	1 232 €	1 347 €	1 495 €	1 684 €	1 925 €	2 234 €
Ingenierie			1 849 124 €	148 849 €	220 791 €	223 284 €	311 184 €	255 580 €	161 344 €	141 553 €	170 083 €	108 169 €	108 286 €
	Logiciel gestion opérationnelle adossé au cadastre		22 995 €	3 299 €	2 060 €	2 091 €	2 123 €	2 155 €	2 187 €	2 220 €	2 253 €	2 287 €	2 321 €
	Conseil juridique		20 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
	Rémunération concessionnaire		1 806 129 €	143 550 €	216 731 €	219 193 €	307 061 €	251 425 €	157 157 €	137 334 €	165 830 €	103 882 €	103 965 €
	Coordination/Animation/Pilotage		260 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €	10 000 €
	AMO sur équipement touristique	30	24 680 €	6 496 €	6 496 €	6 593 €	6 692 €	1 698 €					
	Acquisitions	2 930 200 €	102 557 €	3 200 €	38 850 €	32 592 €	6 615 €	11 900 €		12 600 €			
	Travaux recyclage	Travaux + honors HT hors part RU habitat m	164 620 €	10 040 €	10 040 €	29 330 €	42 390 €	16 620 €	3 010 €	22 240 €	40 990 €		
	Travaux espaces publics	Travaux + honors HT	257 910 €	11 770 €	11 770 €	330 €	54 970 €	52 930 €	35 860 €	28 320 €	24 630 €	24 630 €	24 470 €
	Commercialisation	Prix de cession HT	198 507 €				45 250 €	22 464 €	44 150 €	26 000 €	44 572 €	16 072 €	
	Gestion locative	Loyers perçus HT	14 655 €			773 €	1 569 €	2 388 €	2 424 €	2 460 €	2 497 €	1 901 €	643 €
	Amélioration habitat		753 200 €	110 350 €	119 575 €	119 575 €	119 575 €	113 425 €	41 713 €	41 713 €	41 713 €	22 780 €	22 780 €
	Clôture opération	Forfait	30 000 €										30 000 €
Frais financiers			415 770 €	1 650 €	32 000 €	64 000 €	72 000 €	74 700 €	56 000 €	58 550 €	43 545 €	13 325 €	
	Découvert Bancaire / Avance concessionnaire	1,50%	7 770 €	1 650 €				2 700 €		2 550 €	345 €	525 €	
	Emprunt	1,60%	408 000 €		32 000 €	64 000 €	72 000 €	72 000 €	56 000 €	56 000 €	43 200 €	12 800 €	

			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
			Taux inflation retenu 1,5%									
En € courant												
RECETTES PREVISIONNELLES			116 500 €	376 500 €	436 953 €	2 558 844 €	2 356 152 €	2 861 164 €	957 395 €	2 720 518 €	2 551 602 €	1 456 710 €
Ventes		24%	3 970 140 €									
	Hypothèse n°1 habitation vendue		905 000 €									
	Habitation & Mixte	31	449 280 €									
		2 829 m2	883 000 €									
		936 €	520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €									
			520 000 €									
			891 430 €									
			321 430 €									
			225 000 €									
			449 280 €									
			883 000 €</									

Base	Taux	Montant HT	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
En € courant			-108 049 €	-1 881 133 €	-1 926 331 €	-561 953 €	-201 183 €	1 785 855 €	-771 701 €	941 522 €	1 888 126 €	834 848 €
			Taux inflation retenu 1,5%									
Mobilisation Financements			110 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	500 000,00	180 000,00		170 000,00	23 000,00	35 000,00	
Lissage Remise d'Ouvrage N4												
Lissage Remise d'Ouvrage N5												
Avance Collectivité												
Découvert Bancaire & avance concessionnaire			110 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	500 000,00	180 000,00		170 000,00	23 000,00	35 000,00	
Emprunt												
Remboursement Financements				-110 000,00				-1 180 000,00		-970 000,00	-1 923 000,00	-835 000,00
Lissage Remise d'Ouvrage N4												
Lissage Remise d'Ouvrage N5												
Avance Collectivité												
Découvert Bancaire & avance concessionnaire				-110 000,00				-180 000,00		-170 000,00	-23 000,00	-35 000,00
Emprunt							-1 000 000,00		-800 000,00	-1 900 000,00	-800 000,00	
Position estimative trésorerie			1 951 €	10 818 €	84 486 €	22 533 €	1 350 €	607 205 €	5 504 €	26 €	152 €	0 €
Solde Financements												
Avance Collectivité												
Découvert Bancaire & avance concessionnaire			110 000,00	2 000 000,00	4 000 000,00	4 500 000,00	180 000,00	4 500 000,00	170 000,00	23 000,00	35 000,00	
Emprunt							3 500 000,00	3 500 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00	800 000,00	
Frais financiers - Découvert & avance concessionnaire					-1 650 €				-2 700 €	-2 550 €	-345 €	-525 €
Frais financiers - Emprunt						-32 000 €	-64 000 €	-72 000 €	-72 000 €	-56 000 €	-43 200 €	-12 800 €
Produits financiers												

Désignation	Superficie	Domanialité
SECTEUR PERRINOT		
Réaménagement du parking quartier Perrinot et extension de l'espace public en lien avec cheminement doux	880m ²	Castillon-la-Bataille / Privée
SECTEUR CŒUR DE VILLE		
Réfection des rues Planterose et Emile Combes	Mesures en cours	Castillon-la-Bataille
Aménagement de la place du Lavoir	680 m ²	
SECTEUR MARINE JEAN JAURES		
Réfection des quais de la Marine	3 000m ²	Castillon-la-Bataille

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

Annexe 6 : Liste des biens acquis par l'EPFNA au 01/04/2022

Secteur	Parcelle	Adresse	Nature	Surface	État	Prix
Entrée de ville	AB445	2 avenue John Talbot	Commerce	79m ²	Vacant, bon état	50 000€
Entrée de ville	AB444	6 rue 8 mai 1945	CHR	172m ²	Dégradé	90 000€
Entrée de ville	AB523	8 rue du 8 mai	CHR	13m ²	Dégradé	
Entrée de ville	AB343	12 rue du 8 mai 1945	CHR	286m ²	Très dégradé / condamné	110 000€
Entrée de ville	AB 393	16 rue du 8 mai 1945	Maison	146m ²	Dégradé	110 000€
Cœur de ville	AD163	4 allée de la république	Immeuble	59m ²		90 000€
Cœur de ville	AD162	2 allée de la république	Immeuble		Dégradé	135 000 € Fixation judiciaire du prix

Gouvernance globale du projet de revitalisation

Le comité de projet

Le comité de projet garantit le respect de la stratégie de revitalisation et l'atteinte des objectifs. Il est l'instance décisionnelle du projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille.

Le comité de projet est coprésidé par :

- M. Jacques BREILLAT, Maire de Castillon-la-Bataille, Président du PETR du Grand-Libournais, Vice-Président de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols en charge du développement économique
- M. Gérard CESAR, Président de la communauté de communes de Castillon-Pujols.

Le Sous-préfet de Libourne « référent départemental de l'État » y participe nécessairement. Les Partenaires financeurs et les Partenaires locaux y sont représentés.

Le comité de projet est composé des membres suivants :

- M. Hamel-Francis MEKACHERA, Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne,
- M. Philippe BRIMALDI, Adjoint au Maire en charge de la revitalisation
- Mme. Liliane POIVERT, Vice-Présidente de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols en charge de l'Habitat,
- M. Alain ROUSSET, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine,
- M. Patrick MARTINEZ, Directeur régional Banque des Territoires NA
- M. Jean-Luc GLEYZE, Président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. Patrick SEGUIN, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Gironde,
- Mme. Nathalie LAPORTE, Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Gironde,
- Mme. Laure LANEFRANQUE, Directrice relations réseau et territoires régionales, Action Logement
- M. Gerhard SCHELLER, Architecte des Bâtiments de France, UDAP, DRAC NA
- M. Nabile BEN LAGHA, Adjoint au service aménagement rural, DDTM Gironde
- Mme. Agnès BOUAZIZ, cheffe du service Habitat, Logement et Construction Durable, DDTM33
- M. Emmanuel HARDOUIN, adjoint au service Habitat, Logement et Construction Durable, DDTM33
- M. Jean-Philippe HAUFERT, Responsable Unité d'appui territorial, Pôle DATAR, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine,
- M. Jean-Charles JOURDAN, Directeur, Pôle d'équilibre territorial et rural du Grand Libournais (PETR du Grand Libournais)
- M. Pierre LANDES, Directeur opérationnel EPF Nouvelle-Aquitaine
- Mme. Marie-Christine DARMIAN, Directrice de l'Habitat et de l'Urbanisme, Conseil départemental de la Gironde,
- Mme. Christine PERTUIS-LEURIDAN, Directrice de la Coopération et Développement territorial, Conseil départemental de la Gironde,
- M. Samuel COUSTILLAS, Directeur Général de Services, Communauté de Communes de Castillon-Pujols
- Mme. Alice de SIGY, Directrice Générale des Services, Ville de Castillon-la-Bataille,
- M. Hugo GOFFETTE, Directeur de projet renouvellement urbain – programme de revitalisation, Ville de Castillon-la-Bataille,

Des nouveaux membres pourront intégrer le comité de projet sur validation de ce dernier.

Le comité de projet se réunira 1 à 2 fois par an, sur proposition des collectivités bénéficiaires.

Le comité restreint

Le comité restreint a pour mission d'assurer le bon fonctionnement de l'ingénierie de projet et l'articulation entre les différentes conventions de revitalisation opérationnelles sur le territoire castillonnais. Il prépare également le comité de projet.

Le comité restreint est coprésidé par :

- M. Jacques BREILLAT, Maire de Castillon-la-Bataille, Président du PETR du Grand-Libournais, Vice-Président de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols en charge du développement économique
- M. Gérard CESAR, Président de la communauté de communes de Castillon-Pujols.

Le comité restreint est composé des partenaires financeurs, leurs représentants sont :

- M. Francis-Hamel MEKACHERA, Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne,
- M. Philippe BRIMALDI, Adjoint au Maire en charge de la revitalisation
- M. Gerhard SCHELLER, Architecte des Bâtiments de France, UDAP, DRAC NA
- M. Nabile BEN LAGHA, Adjoint du service aménagement rural, DDTM Gironde
- Mme. Véronique TANAYS, Responsable de l'unité Amélioration de l'Habitat Ancien, DDTM33
- Mme. Marie-Christine DARMIAN, Directrice de l'Habitat et de l'Urbanisme, Conseil départemental de la Gironde,
- M. Didier CHÈNE, chef du service d'appui aux politiques d'urbanisme et programmation habitat, DHU, Conseil départemental de la Gironde,
- Mme. Séverine CHABOT, chargée de mission accompagnement des projets urbains et revitalisation des centres-bourgs, DHU, Conseil départemental de la Gironde,
- Mme. Christine PERTUIS-LEURIDAN, Directrice de la Coopération et Développement territorial, Conseil départemental de la Gironde,
- Mme. Mélinda LIZEE, chef de projet développement territorial – secteur du Libournais, DCDT, Conseil départemental de la Gironde
- Mme. Lucia NAVY, chargée de développement territorial, Banque des Territoires NA
- M. Jean-Philippe HAUFERT, Responsable unité d'appui territorial, Pôle DATAR, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine,
- Mme. Alicia GIBAUD, chargée de mission revitalisation des centres bourgs, Pôle DATAR, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine,
- M. Jean-Charles JOURDAN, Directeur, Pôle d'équilibre territorial et rural du Grand Libournais (PETR Grand Libournais)
- M. Lionel LABORDE, chef de projets fonciers EPF Nouvelle-Aquitaine
- M. Samuel COUSTILLAS, Directeur Général des Services, Communauté de Communes de Castillon-Pujols,
- Mme. Alice de SIGY, Directrice Générale des Services, Ville de Castillon-la-Bataille
- M. Hugo GOFFETTE, Directeur de projet renouvellement urbain – programme de revitalisation, Ville de Castillon-la-Bataille

Le comité restreint se réunira autant de fois que nécessaire et à minima une fois par an pour travailler sur le plan de financement des actions à venir et préparer le comité de projet.

Le comité de suivi

Le comité de suivi veille à l'avancement du projet de revitalisation et à la coordination entre les différentes actions. Il suit l'avancée du projet action par action, identifie le cas échéant des points de blocage et soumet des solutions opérationnelles pour validation aux comité restreint ou de projet.

Le comité de suivi est animé par la commune de Castillon-la-Bataille.

Le comité de suivi est composé à minima des partenaires financeurs représentés par :

- M. Gerhard SCHELLER, Architecte des Bâtiments de France, UDAP, DRAC NA
- M. Nabile BEN LAGHA, Adjoint du service aménagement rural, DDTM Gironde
- Mme. Alicia GIBAUD, chargée de mission revitalisation des centres bourgs, Pôle DATAR, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine,
- Mme. Christine ALAMI, chargée de mission territoire, Pôle DATAR, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
- Mme. Lucia NAVY, chargée de développement territorial, Banque des Territoires NA

- M. Lionel LABORDE, chef de projets fonciers EPF Nouvelle-Aquitaine
- Mme. Laetitia ROY, chargée d'opérations foncières, EPF Nouvelle-Aquitaine,
- M. Didier CHÈNE, chef du service d'appui aux politiques d'urbanisme et programmation habitat, DHU, Conseil départemental de la Gironde,
- Mme. Séverine CHABOT, chargée de mission accompagnement des projets urbains et revitalisation des centres-bourgs, DHU, Conseil départemental de la Gironde,
- Mme. Mélinda LIZÉE, chef de projet développement territorial – secteur du Libournais, DCDT, Conseil départemental de la Gironde
- M. Jean-Charles JOURDAN, Directeur, Pôle d'équilibre territorial et rural du Grand Libournais (PETR Grand Libournais)
- M. Samuel COUSTILLAS, Directeur général des services, Communauté de Communes de Castillon-Pujols
- Mme. Alice de SIGY, Directrice générale des services, Ville de Castillon-la-Bataille,
- M. Hugo GOFFETTE, Directeur de projet renouvellement urbain – programme de revitalisation, Ville de Castillon-la-Bataille,

Les partenaires locaux seront invités à rejoindre le comité de suivi ponctuellement en fonction de l'ordre du jour. Le comité de suivi se réunira 3 fois par an.

Schéma des instances de gouvernance (objectif, missions)



En ce qui concerne l'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille

> Le comité de pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an et au lancement de l'opération.

L'opérateur aura pour objet de restituer l'avancement du programme dans ses différentes composantes (incitatives et coercitives)

Il est constitué et présidé par le Maire de la commune de Castillon-la-Bataille. Il se compose de :

- De membres du Conseil Communautaire
- De membres du Conseil Municipal
- De représentants des services municipaux
- De représentants du CCAS
- De représentants des services de la Communauté de communes
- D'un représentant de l'Etat
- Du délégué local de l'Anah ou de son représentant
- D'un représentant du Département de la Gironde
- D'un représentant de la Région Nouvelle Aquitaine
- D'un représentant de la CAF de la Gironde
- D'un représentant du FSL de la Gironde
- D'un représentant de la MSA de la Gironde
- D'un représentant de l'ARS
- D'un représentant du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- D'un représentant du PETR du Libournais
- D'un représentant du CAUE
- D'un représentant de l'ADIL
- D'un représentant du STAP

- D'un représentant d'Action Logement
- D'un représentant de la FAP
- D'un représentant de la Banque des Territoires
- D'un représentant de Procvivis Nouvelle Aquitaine
- D'un représentant de l'AROSHA
- D'un représentant de l'EPF
- D'un représentant de la MDPH
- Et tout autre personne ayant compétence dans les domaines concernés

Il est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs. L'équipe opérationnelle de suivi-animation est chargée de porter à la connaissance du Comité de pilotage le bilan des dispositifs mis en place, en évaluer les effets positifs, faire état des difficultés rencontrées et proposer le cas échéant des solutions, voir des réorientations stratégiques.

En cas de réorientations stratégique, et sur la base objective des résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter des avenants à la présente convention.

> **Le comité technique**, constitué des techniciens des institutions, structures et organismes signataires de la convention, en fonction de l'ordre du jour, se réunit autant que de besoin pour suivre l'avancée du dispositif et préparer les décisions d'arbitrage à soumettre au Comité de pilotage. Il est animé par le chef de projet Ville et se réunit une fois par trimestre.

Il comportera 4 temps :

- Un temps d'échange général afin d'accompagner le déroulé du projet et d'acter les choix d'avancement
- Un temps de validation des projets de rénovations pouvant recevoir un accompagnement par des aides spécifiques, avec notamment la présence des travailleurs sociaux, en vue du dépôt des dossiers à l'Anah
- Un temps d'échange sur le volet spécifique ORI
- Un temps de partage autour des situations de mal logement

Annexe 8 Processus Propriétaire Occupant

	Action propriétaire	Action inCité	Délai réalisation	Action tiers ou dépendantes de tiers
0	Inscription sur SEL	Envoi par mail fiche explicative « Mon projet » + liste de documents à fournir	7/10 jours	
	Prise de contact directe		immédiat	
1	Envoi/Remise documents	Vérification éligibilité		
		Prise RV pour visite à domicile		
		Visite à domicile Évaluation en besoins travaux Point sur devis obtenus ou à obtenir		
2	Complément dossier devis manquants et autres pièces administratives	Préparation présentation pour COTECH <i>15 jours de préavis minimum / date COTEC</i>	Selon calendrier COTECH	COTECH OPAH Validation de principe par financeurs
3		Dépôt dossier à l'ANAH	15 jours Après COTECH	CLAH Agrément dossier
4		Envoi des demandes de subventions et accords autres financeurs	15 jours Après réception fiches	Fiches calcul engagement ANAH
5		Mobilisation avances sur subventions ANAH + CARTE	15 jours Après accord financeurs	Accord financeurs
6	Réalisation travaux	Visite fin travaux	21 jours Après information par PO	
7	Justificatifs /factures	Demande de paiement à l'ANAH	7 jours Après transmission par PO	
		Demande de paiement autres financeurs	7 jours À réception fiche ANAH	Fiche calcul au paiement ANAH
8	Perception subventions			Paiement subventions à propriétaire
	Information inCité	Dossier soldé		

Processus Propriétaire Bailleur

	Action propriétaire	Action inCité	Délai réalisation	Action tiers ou dépendantes de tiers
0	Inscription sur SEL	Envoi par mail fiche explicative « Mon projet » + liste de documents à fournir	7 jours	
	Prise de contact directe			
1	Envoi fiche Mon projet complétée	Entretien téléphonique + Prise de RV	10 jours	
2	Etude programme Autorisations urba Chiffrage entreprises Réunion pièces COTECH	Accompagnement + Simulations subventions		
		Préparation présentation pour COTECH <i>15 jours de préavis minimum / date COTEC</i>	Selon calendrier COTECH	COTECH OPAH Validation de principe par financeurs
3		Dépôt dossier à l'ANAH	15 jours Après COTECH	CLAH Agrément dossier Fiches calcul engagement ANAH
4		Envoi des demandes de subventions et accords autres financeurs	15 jours Après réception fiches	
5		Mobilisation avances sur subventions ANAH + CARTE	15 jours Après accord financeurs	Accord financeurs
6	Réalisation travaux	Visite fin travaux	21 jours Après information par PO	
7	Justificatifs /factures	Demande de paiement à l'ANAH	7 jours Après transmission par PO	
		Demande de paiement autres financeurs	7 jours À réception fiche ANAH	Fiche calcul au paiement ANAH
8	Perception subventions			Paiement subventions à propriétaire
	Information inCité	Dossier soldé		

2. Délibération L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021 concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la- Bataille.

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 22 février 2021

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 22 | ABSENTS EXCUSÉS 01 | VOTANTS 23

**OBJET : N°L21-02/03-12/AG CONCERTATION PREALABLE A L'OPERATION
D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE**

L'an deux mil vingt et un, le vingt-deux février à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 17 février 2021, s'est réuni en session ordinaire, au centre culturel sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

Étaient présents : MM. Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Philippe BRIMALDI, Fernand ESCALIER, Jean-François LAMOTHE, 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, Josette DANIEL, Joanna BERTIN, Saliha EL AMRANI, Valérie LEVERNIER, Nicole CAMPANER, Séverine DECROCK.

Était absente excusée : Mme Patricia COURANJOU donne procuration à M. Jean-Luc BELLEINGUER.

Le scrutin a eu lieu, Mme Séverine DECROCK a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

M. le Maire rappelle qu'en 2017, la Ville de Castillon-la-Bataille a mené un diagnostic prospectif et partagé du territoire, fondant les bases du projet de revitalisation du centre-ville de Castillon-la-Bataille sur son territoire. Quatre enjeux majeurs sont arrêtés afin de remplir le défi de la revitalisation :

- La « ville habitée », portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne et l'adaptation de l'offre en logement ;
- La « ville accueillante », portant sur la mobilité, la nature en cœur de ville, l'aménagement des espaces publics et des entrées de ville ;
- La « ville active », avec :
 - d'une part l'élaboration d'une stratégie de développement commercial du territoire, l'affirmation d'un périmètre marchand, la mise en valeur du tissu économique local, dont le développement d'une filière alimentaire courte
 - d'autre part la mise en place d'une stratégie touristique globale visant à renforcer l'identité du territoire
- La « ville en commun », posant les bases d'une plus grande mixité sociale, une haute qualité de services par des actions publiques fortes, cohérentes et coordonnées portant sur la jeunesse, la santé, la culture.

Afin de remplir les objectifs définis dans les axes « la ville habitée », « la ville accueillante » et « la ville active », l'étude préconise la mobilisation d'un outil d'urbanisme opérationnel visant à

Ville de Castillon-la-Bataille Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 22 février 2021

mettre en œuvre les actions de revitalisation de manière coordonnée : l'opération d'aménagement.

Aussi, la Ville de Castillon-la-Bataille prévoit la mise en place d'une opération d'aménagement pour le renouveau de centre de Castillon-la-Bataille, conformément aux prescriptions de l'étude et aux engagements pris par la commune dans le cadre de la convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT) signée avec l'Etat, l'intercommunalité et le Département de la Gironde, le 31 juillet 2019.

Les **enjeux de l'opération d'aménagement** sont :

- la lutte contre le mal logement, l'insalubrité et l'indécence par la mise en œuvre d'une politique pro-active en matière de réhabilitation du parc de logements anciens et d'amélioration du confort résidentiel ;
- le développement d'un cadre de vie moderne, agréable et apaisé, remplaçant l'usager au cœur de la ville, en réaménageant les espaces publics et en repensant les mobilités ;
- le renforcement de la centralité commerciale de Castillon-la-Bataille par la modernisation de son appareil commercial.

Le **périmètre** de l'opération d'aménagement est celui du centre-ville de Castillon-la-Bataille. Il s'étend de la gare de Castillon-la-Bataille jusqu'à la Dordogne.

Le périmètre est subdivisé en îlots possédant leurs propres enjeux :

- **l'îlot Gare Mobilités** dont l'enjeu est de reconnecter ce secteur au centre-ville de Castillon-la-Bataille tout en en faisant une porte d'entrée du territoire et un lieu de mobilités pour les habitants ;
- **l'îlot Montaigne Perrinot** se focalise sur l'habitat ancien. L'enjeu est d'améliorer les conditions d'habitat en luttant contre les potentielles situations de mal logement, et de désenclaver l'îlot en bordure de départementale ;
- **l'îlot Entrée de ville** dont l'objet est de réaménager l'entrée de ville par l'habitat et les aménagements urbains pour rendre ce secteur plus attractif et lisible ;
- **l'îlot Castrum** vise à développer une nouvelle offre de logements adaptée aux besoins actuels en centre ancien et protégé ;
- **l'îlot Cœur de ville** vise à renforcer la centralité commerciale du centre-ville de Castillon-la-Bataille ;
- **l'îlot Champ de Foire** pour y développer l'offre de services publics en centre-ville
- **l'îlot Marine – Jean Jaurès** cherche à développer le confort résidentiel, le cadre de vie en bords de Dordogne en s'appuyant l'atout « maison jardin » et la proximité des services.

Ville de Castillon-la-Bataille
Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal –
Séance du 22 février 2021

Le programme envisagé de travaux fait suite à la phase de consultation et de participation citoyenne menée en 2019 par la Ville de Castillon-la-Bataille, et pour laquelle plus de 400 habitants ont participé.

Avant de mettre en œuvre l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, une **concertation préalable** au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme est lancée.

La **concertation préalable est ouverte sur le secteur du centre-ville**, préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, sur le fondement de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, afin d'associer les habitants, associations et tout autre usager du centre-ville de Castillon-la-Bataille. Les enjeux de la concertation sont :

- de tenir informé le public sur l'opération d'aménagement du centre-ville de Castillon-la-Bataille ;
- de présenter le programme de travaux envisagé par îlot ;
- de recueillir les avis et interrogations des habitants afin soit d'y répondre, soit d'adapter le programme de travaux.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- Un **dossier consultable** sera mis à disposition du public au sein de l'Hôtel de Ville, sur réservation afin de respecter les consignes sanitaires en vigueur. Le dossier consultable comprendra :
 - o La synthèse du diagnostic de revitalisation,
 - o Le livret stratégique,
 - o Le livret habitat et vie urbaine,
 - o Le livret commerces et services,
 - o Le livret mobilités,
 - o Le périmètre de l'opération d'aménagement, périmètre de la concertation,
 - o Le livret de présentation de l'opération d'aménagement,
 - o La présente délibération.
- Une **réunion publique** sera organisée a minima, sur inscription. En fonction du nombre d'inscrits d'autres réunions publiques pourront être organisées ;
- Un **registre** sera mis à disposition du public dans les locaux de la mairie, son accès se fera sur réservation afin de respecter les consignes sanitaires en vigueur
- Une **page dédiée** sera mise en place sur le site internet de la commune www.castillonlabataille.fr informant des modalités de la concertation et des réunions d'informations ;
- Une **vidéo de présentation** de l'opération d'aménagement et une **Foire aux Questions** (FAQ) seront mises en place sur la page dédiée du site internet de la commune. La FAQ

Ville de Castillon-la-Bataille
Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal –
Séance du 22 février 2021

permettra aux habitants de poser leurs questions par mail et d'y trouver une réponse collective sur le site internet. La FAQ sera mise à jour de manière hebdomadaire.

- La concertation préalable sera ouverte le mercredi 10 mars 2021, après publication d'un avis d'information de 15 jours minimum par voie dématérialisée et affichage public.
- La date de clôture de la concertation sera communiquée sur le bulletin municipal, le site internet de la commune et par affichage public.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants et L.300-1 ;

Vu l'article L.424-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.2121-29 du Code général des Collectivités publiques ;

Vu la convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT) de Castillon-la-Bataille, validée par le conseil municipal en date du 8 juillet 2019, signée le 31 juillet 2019 entre l'Etat, la Ville de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et le Conseil départemental de la Gironde, prévoyant la mise en place d'une opération d'aménagement sur le périmètre de l'ORT ;

Considérant que la mise en œuvre d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille permettra de remplir les enjeux de revitalisation définis lors du diagnostic prospectif et partagé du territoire réalisé entre 2017 et 2018.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de :

- **Valider le périmètre, les enjeux et les objectifs de la concertation préalable,**
- **D'engager la concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille ;**
- **D'approuver les modalités de la concertation préalable telles que présentées ci-dessus ;**
- **D'autoriser le Maire à prendre toutes les décisions nécessaires à la bonne mise en œuvre de ladite concertation y compris à en préciser les modalités complémentaires et à en fixer la date de clôture.**

*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 22 février 2021
Le Maire
Jacques BREILLAT



3. Délibération L21-05/01-20/URB en date du 31 mai 2021 bilan de la concertation

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 31 mai 2021

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 20 | ABSENTS EXCUSÉS 03 | VOTANTS 23

OBJET : N° L 21-05/01-20/URB DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A L'OPERATION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

L'an deux mil vingt et un, le trente-et-un mai à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 26 mai 2021 s'est réuni en session ordinaire, au centre culturel sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

Etaient présents : MM. Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Philippe BRIMALDI, Fernand ESCALIER, 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, Patricia COURANJOU.

Etaient absents excusés : M. Jean-François LAMOTHE donne procuration à M. Jean-Claude DUCOUSSO, Mme Josette DANIEL donne procuration à M. Fernand ESCALIER, Mme Séverine DECROCK donne procuration à Mme Valérie LEVERNIER.

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

Monsieur le Maire de Castillon la Bataille rappelle ce qui suit.

Par délibération n° L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021 et conformément au code l'urbanisme, le conseil municipal de Castillon-la-Bataille a lancé une concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

Cette concertation a été lancée le 10 mars 2021 et s'est terminée le 15 mai 2021.

L'ensemble des avis, questions et suggestions ont été compilés dans le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, annexé à la présente délibération.

Chaque observation est synthétisée et catégorisée selon les thématiques suivantes :

- Habitat et vie urbaine,
- Architecture et patrimoine bâti,
- Aménagements urbains et environnement,
- Mobilités et déplacements urbains,
- Mobilisation de la population,

PAGE 1

Mairie de Castillon-la-Bataille

25 place Turenne 33350 Castillon-la-Bataille * téléphone 05 57 40 00 06 * fax 05 57 40 33 06 * mairie@castillonlabataille.fr

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20210531-L21050120URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021

Ville de Castillon-la-Bataille
Extrait du registre des délibérations du
Conseil Municipal - Séance du 31 mai
2021

- Fonctionnement de l'opération d'aménagement et programme de travaux,
- Autres sujets

Le bilan annexé fait également le point sur les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre.

Monsieur le Maire indique que ce bilan sera consultable et sera mis à disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Ville ainsi que sur le site internet de la commune.

Ce document sera transmis à l'ensemble des maîtres d'œuvres qui seront recrutés dans le cadre l'opération d'aménagement pour que ces derniers puissent prendre en compte les avis et remarques des habitants.

Vu l'article L.2121-29 du Code général des Collectivités publiques ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants et L.300-1 et suivants,

Vu la convention d'opération de revitalisation des territoires (5ORT) de Castillon-la-Bataille, validée par le conseil municipal en date du 8 juillet 2019, signée le 31 juillet 2019 entre l'Etat, la Ville de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et le Conseil départemental de la Gironde, prévoyant la mise en place d'une opération d'aménagement sur le périmètre de l'ORT ;

Vu la délibération n° L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021, définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que la concertation relative à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants, L.300-1 et suivants,

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

- **Constate que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants, L.300-1 et suivants du code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération n° L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021,**
- **Décide d'approuver et d'arrêter le bilan de la concertation tel qu'annexé**
- **De mettre à la disposition de la population le bilan de la concertation.**

*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 31 mai 2021

Le Maire
Jacques Breillat



PAGE 2

Mairie de Castillon-la-Bataille

25 place Turenne 33350 Castillon-la-Bataille * téléphone 05 57 40 00 06 * fax 05 57 40 33 06 * mairie@castillonlabataille.fr

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20210531-L21050120URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021

4. Bilan de la concertation



Castillon-la-Bataille

OPERATION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

Bilan de la concertation préalable

10 mars 2021 – 15 mai 2021

Le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille et l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre

La commune de Castillon-la-Bataille fait face à un phénomène de fragilisation :

- perte d'habitants et perte d'emplois, alors que le territoire de la Communauté de communes en gagne,
- montée de la pauvreté,
- vieillissement très marqué,
- vacance de logements et de commerces prégnante, habitat indigne.

Les indicateurs sociaux sont particulièrement préoccupants.

Cependant, Castillon-la-Bataille dispose de nombreux atouts : un patrimoine naturel qualitatif de par sa situation en bordure du fleuve de la Dordogne, une attractivité touristique, de nombreux équipements publics en cœur de ville, une gare TER, des opportunités foncières et immobilières bien situées, représentant autant de leviers potentiels de développement et de rayonnement.

Aussi en 2017, la commune s'est engagée dans un projet volontariste pour réinvestir et dynamiser son centre-bourg. Elle a réalisé une étude urbaine de revitalisation du centre bourg, menée par le groupement InCité et O+ Urbanistes, se déclinant en un programme d'actions ambitieux et transversal sur 10 ans. Ce programme opérationnel repose sur quatre enjeux majeurs permettant de remplir le défi de la revitalisation:

- La « **ville habitée** » portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne, l'adaptation de l'offre de logement aux conditions actuelles d'habitat ;
- La « **ville accueillante** » portant sur l'amélioration du cadre de vie par l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la mobilité et la nature en ville;
- La « **ville active** » qui prévoit :
 - o d'une part l'affirmation de la centralité commerciale du centre-ville de Castillon-la-Bataille,
 - o d'autre part sur la mise en place d'une stratégie touristique globale, une visibilité et une identité, notamment par l'intégration au réseau « Petites Cités de Caractères ».
- La « **ville en commun** » posant les bases d'une plus grande mixité sociale, une haute qualité de services par des actions publiques fortes, cohérentes et coordonnées portant sur la jeunesse, la santé ou encore la culture.

Afin de mettre en œuvre cette politique de revitalisation et l'ambition du programme, la municipalité a décidé lancer une vaste opération **d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille** visant à améliorer les conditions d'habitat du centre et le cadre de vie de Castillonnois.

Elle devra répondre à trois enjeux majeurs, identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et partagé du territoire et lors des précédentes concertations :

- La **lutte contre le mal logement**, l'insalubrité et l'indécence par la mise en œuvre d'une politique pro-active en matière de réhabilitation du parc de logement anciens et d'amélioration du confort résidentiel;
- Le **développement d'un cadre de vie moderne**, agréable et apaisé, remplaçant l'usager au cœur de la ville, en réaménageant les espaces publics et en repensant les mobilités;
- Le **renforcement de la centralité commerciale** de Castillon-la-Bataille par la modernisation de son appareil commercial.

Afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement pour le renouveau de Castillon-la-Bataille et finaliser ses enjeux poursuivis et son programme de travaux, la ville a lancé du 10 mars 2021 au 15 mai 2021 une concertation préalable au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Une concertation en continue

Cette concertation préalable vient finaliser un vaste processus de concertation et participation citoyenne initié dès 2016.

En 2016 et 2017, pendant l'élaboration du diagnostic prospectif et partagé du territoire, la collectivité a souhaité intégrer les usagers du centre-ville et notamment les acteurs du territoire dans le processus de réflexion et d'élaboration de la stratégie de revitalisation.

Pour cela, la commune de Castillon-la-Bataille a organisé 7 petits-déjeuners regroupant les commerçants castillonnois, les élus du territoire, les acteurs de la banque et de l'assurance ou encore les institutions publiques, ponctués de réunions publiques. Plus de 70 personnes ont répondu présents à ces rencontres.

En 2019, Castillon-la-Bataille fait appel à O'Tempora et O+ Urbanistes pour mettre en œuvre une vaste consultation citoyenne pour le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille avec un objectif simple : inclure les habitants au cœur du projet de revitalisation.

Tout au long de l'été 2019, de nombreux temps d'échanges et d'animations ont été programmés dont :

- 3 ½ journées de rencontre dans l'espace public animées par 6 personnes,
- 1 ½ journée de présence lors de « la grande fête du jeu » organisée par la commune,
- L'organisation d'un jeu de piste en centre-ville sur 2 km permettant de découvrir 10 panneaux interrogeant les participants sur l'avenir du centre-ville.

Plus de 440 personnes ont participé, plus de 800 contributions ont été collectées.

L'ensemble de ses échanges a permis à la commune **finaliser le programme de travaux de l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille** et ainsi de l'adapter au plus près des attentes et besoins des Castillonnois.

Par délibération L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021, le conseil municipal a décidé d'ouvrir une concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

La **concertation préalable était ouverte sur le secteur du centre-ville**, préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, sur le fondement de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, afin d'associer les habitants, associations et tout autre usager du centre-ville de Castillon-la-Bataille.

Les enjeux de la concertation étaient les suivants :

- de tenir informé le public sur l'opération d'aménagement du centre-ville de Castillon-la-Bataille ;
- de présenter le programme de travaux envisagé par îlot ;
- de recueillir les avis et interrogations des habitants afin soit d'y répondre, soit d'adapter le programme de travaux.

Un avis d'information au public a été publié le 23 février 2021 dans les locaux de l'Hôtel de Ville (accueil, panneau d'informations officiel), de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et sur les 5 panneaux d'affichages publics répartis en ville.

Les modalités de concertation

Conformément à la délibération n° L21-02/03-12/AG, la concertation préalable s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Un **dossier de consultation** ainsi qu'un registre ont été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville aux horaires d'ouverture en vigueur.

Le dossier comprenait :

- La synthèse du diagnostic de revitalisation ;
- Le livret stratégique,
- Le livret habitat et vie urbaine,
- Le livret commerces et services,
- Le livret mobilités,
- Le périmètre de l'opération d'aménagement,
- Le livret de présentation de l'opération d'aménagement,
- La délibération n°L21-02/03-12/AG

Le dossier a été consulté 4 fois.

- Un registre a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville. Il y recense 3 questions.
- Une **page du site internet** de la commune www.castillonlabataille.fr a été dédiée à la concertation, sur laquelle sont présentes une **vidéo de présentation** de l'opération d'aménagement ainsi qu'une **Foire aux Questions (FAQ)**;
La vidéo de présentation a été visionnée 210 fois. La FAQ n'a fait l'objet d'aucune questions mais 2 longs avis ont été transmis par mail à l'adresse suivante : renouveau@castillonlabataille.fr
- Une réunion publique, sur inscription, a été organisée le vendredi 7 mai 2021 de 17h à 18h30 au centre culturel de Castillon-la-Bataille. Cette réunion a fait l'objet de 2 reports suite aux consignes sanitaires en vigueur pour faire face à la crise de la COVID19.
42 personnes se sont inscrites à la réunion publique. De nombreux avis et échanges y ont été recensés ainsi que 12 interrogations.

Bilan de la concertation

L'ensemble des avis et interrogations recueillies a été traité et pris en compte dans le présent bilan. Ces avis ont été catégorisés selon les thématiques suivantes :

- Habitat et vie urbaine
- Architecture et patrimoine bâti
- Aménagements urbains et environnement
- Mobilités et déplacements urbains
- Mobilisation de la population
- Fonctionnement de l'opération d'aménagement et programme de travaux
- Autres sujets

Chaque catégorie synthétise les remarques / interrogations et se termine par une réponse apportée par l'opération d'aménagement et/ou par la commune.

Les remarques émises n'ayant pas de lien direct avec l'opération d'aménagement et l'objet de la concertation sont évoquées dans « autres sujets ».

Habitat et vie urbaine

Les habitants s'accordent pour dire que le mal logement et la lutte contre l'habitat insalubre et dégradé sont prioritaires à Castillon-la-Bataille. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), visant à accompagner les propriétaires privés à rénover leurs biens immobiliers, ne suscite aucune remarque particulière. Toutefois, la mobilisation d'outils coercitifs (ORI : opération de restauration immobilière) pour contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de sortie d'insalubrité ou de dégradation de leur logement interroge, notamment en ce qui concerne la possible expropriation. Il est rappelé que certains propriétaires ont un attachement à leurs biens immobiliers mais n'ont pas forcément les moyens de l'entretenir ou de réaliser de lourds travaux. Ces outils coercitifs ne devraient pas venir pénaliser ces propriétaires qui subissent eux aussi la dégradation de leurs biens.

Le programme de rénovation d'habitat ancien suscite une interrogation en matière de mixité sociale et de l'accessibilité de ces logements rénovés aux publics les plus fragilisés. Il faut veiller à être vigilant de ne pas gentrifier le centre-ville de Castillon-la-Bataille.

Des habitants regrettent l'absence d'objectifs et de programme de travaux en matière d'habitat social. Cf. catégorie « autres sujets » p.7

L'opération d'aménagement prévoit la mise en œuvre des ORI dans le cadre de l'OPAH-RU. Aussi, les propriétaires qui seront soumis aux ORI pourront également bénéficier de l'accompagnement technique et financier qui sera déployé par la commune et ses partenaires. L'objectif même des ORI est de remédier à l'insalubrité et non pas d'exproprier. Les propriétaires concernés bénéficieront d'un accompagnement spécifique. Seuls les propriétaires les plus indécis seront concernés par une possible expropriation.

En ce qui concerne la mixité sociale, la commune souhaite mobiliser de nombreux dispositifs pour procéder à la rénovation des logements. Une partie des logements rénovés par la commune seront destinés à la location, en loyer libre et en loyer conventionné par l'Anah, à destination des revenus les plus modestes. L'autre partie sera disponible pour l'accession, libre ou en accession sociale grâce à des dispositifs comme les prêts locatifs sociaux (PLS), prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), etc.

Architecture et patrimoine bâti

Bien que l'opération d'aménagement ne définisse pas un style architectural précis, le terme « moderne », a interpellé. Castillon-la-Bataille a la chance d'avoir un patrimoine bâti riche, caractéristique des cités girondines, d'un environnement exceptionnel et d'une identité historique forte. L'adoption d'un style architectural moderne risque d'harmoniser Castillon-la-Bataille avec des territoires à dominante urbaine et de dépersonnifier la commune.

L'opération d'aménagement met l'accent sur le renouvellement urbain donc la reconstruction de la ville sur elle-même tout en préservant les éléments patrimoniaux qui font la spécificité de Castillon-la-Bataille et fondent le cadre de vie de la commune. La rénovation de l'habitat devra se faire dans le respect et la mise en valeur du bâti ancien d'autant plus que l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement est dans le périmètre de protection des monuments historiques et/ou en visibilité avec un monument historique. L'avis de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire pour l'ensemble des projets qui seront mis en œuvre lors de cette opération.

De plus, la future révision du PLU prévoit également la protection du patrimoine bâti existant.

Aménagements urbains et environnement

Les habitants saluent la prise en compte de l'environnement dans les futurs aménagements urbains et le besoin de végétaliser le centre-ville de Castillon-la-Bataille.

Ils s'accordent sur la nécessité de faciliter la réappropriation des espaces publics par les habitants et de replacer l'humain au cœur de la ville. La notion de sécurité (au sens général) est brièvement évoquée et doit être prise en compte dans les aménagements pour améliorer la qualité de vie à Castillon-la-Bataille.

Des habitants s'interrogent sur le recrutement d'architectes paysagers pour le coût qu'ils peuvent représenter. La crainte d'harmonisation architecturale de Castillon-la-Bataille avec d'autres territoires est rappelée.

Lors des aménagements urbains, il est appelé à faire appel à des artistes locaux, forces vives du territoire et à faire preuve d'originalité pour affirmer le caractère de Castillon-la-Bataille.

En ce qui concerne la végétalisation du centre-ville, des habitants préconisent de faciliter/ autoriser la végétalisation des trottoirs (tranchée, essences végétales autorisées, etc.) et des façades.

Un habitant a également alerté sur l'absence de bancs à la gare. Le sujet des mobiliers urbains est également à prendre en compte et une vigilance doit y être apportée.

La mobilisation de professionnels de l'aménagement (architectes, paysagistes, urbanistes) est nécessaire pour l'élaboration d'aménagement d'espaces publics. Lors de ces aménagements il faut également prendre en compte les réseaux enterrés, la réglementation en vigueur et les attentes du territoire. Néanmoins, la mobilisation des professionnels n'est pas incompatible avec la mobilisation des acteurs du territoire et des forces vives. C'est au maître d'ouvrage (la commune en l'occurrence) de préciser ces attentes au moment du recrutement du maître d'œuvre (le professionnel).

La commune travaille actuellement sur une charte de végétalisation des rues.

Mobilités et déplacements urbains

Les grands projets en matière de mobilités sont principalement concentrés sur le secteur de la Gare. Leur localisation ne sont pas remis en cause néanmoins des riverains s'interrogent sur la tranquillité du quartier. Le projet de pôle multimodal ne doit pas venir remettre en cause cette tranquillité en intensifiant les flux. Le projet de création de cellules tertiaires interroge aussi. Les habitants ne souhaitent pas revoir

une activité nocturne dans ce secteur (référence à l'ancienne boîte de nuit). Le projet porté par l'association le Maximum est également évoqué mais ne fait pas parti de l'opération d'aménagement.

La route départementale D936, sa sécurisation notamment est évoquée et attendue. La question du travail entre la commune et le Département est posée.

La commune précise que les activités tertiaires qui seront installées dans le secteur de la gare seront en lien avec la gare et le pôle multimodal. A aucun moment il n'est prévu de réinstaller une activité nocturne à cet endroit.

Au sujet de la RD936, la commune travaille effectivement avec le Département pour programmer des travaux de sécurisation de la départementale.

Mobilisation des habitants

Les habitants soumettent leur volonté de continuer à être mobilisés dans le projet de revitalisation et l'opération d'aménagement. Ils demandent d'en savoir plus sur cette future mobilisation. D'autres habitants souhaitent que cette mobilisation soit intensifiée et concerne plus d'habitants, notamment ce qui ne viennent pas en réunions publiques.

La commune confirme que les habitants continueront à être mobilisé dans le cadre de l'opération d'aménagement, notamment pour les actions d'aménagements urbains et d'équipements publics.

Fonctionnement de l'opération d'aménagement et programme de travaux

Une question est posée sur les opérateurs mobilisés ou prochainement mobilisés, et sur les partenaires de la future opération d'aménagement.

Le programme de travaux ne suscite aucune remarque. Une précision est demandée concernant le projet d'hôtellerie alternatif.

Un habitant s'interroge sur le calendrier de réalisation du programme de travaux, notamment pour le secteur du champ de foire. Ce dernier est programmé en fin d'opération d'aménagement de 2028 à 2031. Ce secteur est également concerné par le projet de centre aquatique qui, aux dernières nouvelles, doit voir le jour d'ici 2025-2026. Il est suggéré de profiter des travaux du futur centre aquatique pour intervenir sur ce secteur.

La ville précise qu'elle intervient avec de nombreux partenaires pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement. Elle fera également prochainement appel à des opérateurs pour compléter son intervention.

L'état, l'Anah et le Département de la Gironde interviennent dans le cadre de la rénovation de l'habitat privé et de l'OPAH-RU ORI. Un prestataire sera recruté pour accompagner techniquement les propriétaires dans leur projet de rénovation.

La commune fera également appel à un aménageur dédié à l'opération d'aménagement et qui aura pour mission de réaliser les travaux sur l'appareil commercial, de remise sur le marché de logements dégradés et d'espaces publics.

D'autres opérateurs interviendront comme la Chambre de Commerces et d'Industrie de Bordeaux Gironde, d'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou encore un cabinet d'étude pour la révision du PLU de Castillon-la-Bataille. De nombreux partenaires sont et seront mobilisés, et le travail mené en coulisse est tout aussi important que les travaux qui seront réalisés.

Au sujet de l'hôtellerie alternatif, il s'agit avant tout de se différencier pour ne pas faire concurrence à l'offre hotellière existante. Plusieurs formes sont envisageables, de l'auberge au logement saisonnier, le tout en promouvant l'insertion par l'emploi. Le projet reste encore à être précisé.

Autres sujets

> Habitat social

Des observations sur l'habitat social ont été portées, notamment sur l'absence d'objectifs et de projet sur l'habitat social. La ville précise qu'à ce jour elle travaille avec les bailleurs sociaux du territoire sur des projets de créations de nouveaux logements sociaux mais également sur des campagnes de rénovation énergétique du parc social. Ces projets se font en dehors de l'opération d'aménagement.

> L'école des filles et la protection des espaces agricoles

Certains habitants regrettent la vacance et l'absence de projet connu sur le bâtiment de l'ancienne Ecole des filles (rue Paul Bert), située en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement. Une question sur la protection des espaces agricoles a été posée. La ville précise qu'elle travaille sur un projet de pôle alimentaire local, en collaboration avec les étudiants de Bordeaux Sciences Agro, la Région Nouvelle-Aquitaine et le PETR du Grand Libournais. Ce projet, en cours de calibrage, est fortement envisagé sur le foncier de l'Ecole des filles et en adéquation avec le bâti existant.

> Habitat partagé

Des habitants ont suivi le projet d'habitat partagé porté par la commune en partenariat avec l'association « Habitat des Possibles ». Ils s'interrogent sur l'avancée du projet et les suites qui ont été données. Bien que le projet soit localisé dans le périmètre de l'opération d'aménagement, ce projet n'a pas été intégré à l'opération pour pouvoir avancer en parallèle. La ville invite ces personnes à suivre le conseil municipal de mai qui apportera de nombreuses réponses sur ce projet.

> Le contournement de Castillon-la-Bataille

Le projet de contournement de Castillon-la-Bataille et de mise en sens unique de la rue Paul Bert, porté par le Département de la Gironde en vue de désengorger la RD936 est évoqué. La ville précise que ce projet n'est pas dans les priorités du Département et s'éloigne aujourd'hui des directives gouvernementales en matière de protection de l'environnement et de développement des mobilités.

> Le projet de centre aquatique

Le projet de centre aquatique et plus largement celui de l'apprentissage de la natation ont fait l'objet de nombreux échanges. Les habitants s'accordent pour dire qu'il est essentiel de développer l'offre d'apprentissage de la natation aux habitants et aux jeunes publics, qui fait cruellement manque sur le territoire. Tous saluent les initiatives en cours (projet de centre aquatique intercommunal, baignade surveillée de la Dordogne) tout en indiquant qu'ils doivent être prioritaires pour le développement du territoire.

Le présent bilan dressé sera systématiquement transmis à l'ensemble des maîtres d'œuvre auxquels la commune fera appel pour la réalisation de l'opération d'aménagement et des actions programmées dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Les maîtres d'œuvre qui seront recrutés devront prendre en compte les avis émis et y répondre dans la cadre et la limite des missions qui leur seront confiées.

5. Délibération L21-05/02-21/URB en date du 31 mai 2021 actant la création d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon la Bataille et de lancer une consultation pour la mise en concurrence

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 20 | ABSENTS EXCUSÉS 03 | VOTANTS 23

OBJET : N° L 21-05/02-21/URB DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA CONSULTATION POUR LA PASSATION D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT ET CONSTITUTION DE LA COMMISSION D'AVIS SUR LES PROPOSITIONS REÇUES

L'an deux mil vingt et un, le trente-et-un mai à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 26 mai 2021 s'est réuni en session ordinaire, au centre culturel sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

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

Etaient absents excusés : M. Jean-François LAMOTHE donne procuration à M. Jean-Claude DUCOUSSO, Mme Josette DANIEL donne procuration à M. Fernand ESCALIER, Mme Séverine DECROCK donne procuration à Mme Valérie LEVERNIER.

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

Monsieur le Maire de Castillon la Bataille rappelle ce qui suit.

Depuis 2017, Castillon-la-Bataille est engagée dans une démarche volontariste de revitalisation de son centre-ville et plus largement du territoire intercommunal.

Le 31 juillet 2019, la commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'Etat ont signé une convention d'opération de revitalisation du territoire de la commune de Castillon-Pujols (ORT), préfigurant par la suite le conventionnement avec le Département de la Gironde d'un contrat ville d'équilibre (CVE) en décembre 2019 et une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille avec la Région Nouvelle Aquitaine en juillet 2020.

En 2020, la ville de Castillon la Bataille et la Communauté de Communes de Castillon Pujols ont été sélectionnées à participer au programme national de revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants « Petites Villes de Demain », et ont signé le 30 avril 2021 l'avenant n°1 à la convention ORT valant convention d'adhésion au programme national « Petites Villes de Demain »

PAGE 1

L'étude de définition du projet de revitalisation engagée en 2017 a débouché fin 2018 sur un programme d'actions qui a été validé par un Comité de pilotage partenarial et sert depuis de feuille de route à la commune.

Conformément aux prescriptions de cette étude et aux engagements pris par la commune dans le cadre de l'ORT, la ville de Castillon La Bataille a décidé d'engager une véritable opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et de la confier à un aménageur dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement.

Dans ces conditions, la ville envisage la mise en place d'une opération d'aménagement, en vue de revitaliser le centre-ville dont le périmètre s'étend sur le centre ancien de Castillon-la-Bataille.

Par délibération du 22 février 2021, le conseil municipal a approuvé le principe d'une concertation préalable à la constitution de cette opération d'aménagement, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de cette concertation.

L'enjeu : la revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille

L'étude de définition du projet de revitalisation a démontré que la réussite de cette politique ambitieuse nécessitait de ne pas se limiter au volet incitatif des politiques d'amélioration de l'habitat, avec la seule mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) ; il est nécessaire de mettre en place des moyens et procédures plus adaptés (Opérations de Restauration Immobilière, Résorption de l'Habitat Insalubre...) intégrant des actions plus coercitives avec, notamment, une maîtrise et une reconfiguration de certains bâtis et parcelles, du recyclage et de la restauration immobilière complète, des démolitions-reconstructions, sur des immeubles d'habitations, mais également sur des cellules commerciales lorsque leur emplacement est stratégique pour enclencher un cycle vertueux de revitalisation du centre-ville .

Les objectifs recherchés par la ville sont :

- De résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- De produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
- De préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- 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,
- D'acquérir et recycler des cellules commerciales et des locaux tertiaires et de services,
- De réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti.

Lancement d'une concertation préalable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement

La synthèse de ces réflexions devant être partagée auprès d'un large public avant de stabiliser le projet, une concertation au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme a donc été organisée, en vue de la constitution d'une opération d'aménagement.

Le périmètre proposé pour l'opération d'aménagement et soumis à la concertation est celui du centre ancien de Castillon-la-Bataille, annexé à la présente délibération.

La concertation a été ouverte le 10 mars 2021 afin d'associer les habitants, associations, usagers et autres personnes concernés à l'élaboration du projet.

Par délibération en date du 31 mai 2021, le Conseil municipal a approuvé le bilan de cette concertation.

Constitution d'une opération d'aménagement

Il est rappelé que l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme précise notamment que :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Au vu des études préalables initiées par la Ville, de la tenue de la concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme organisée par la Ville, il est désormais possible d'acter l'existence d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille visant les objectifs suivants :

- résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
- préserver et valoriser le patrimoine bâti,

- 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,
- acquérir et recycler des cellules commerciales et des locaux tertiaires et de services,
- réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti.

Cette opération couvrira le périmètre suivant : le centre ancien de Castillon-la-Bataille, de la Dordogne jusqu'au quartier de la Gare (rue Gambetta),

A l'intérieur de ce périmètre, des secteurs prioritaires ont été prédéfinis lors de l'étude urbaine globale de redynamisation du centre-ville : 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.

La carte du périmètre de l'opération d'aménagement est annexée à la présente délibération.

S'agissant d'une opération complexe, nécessitant la mobilisation d'une équipe opérationnelle dédiée, d'une ingénierie opérationnelle particulière, et au vu de la volonté de la Ville de maîtriser ses engagements budgétaires, **il est proposé de faire réaliser cette opération d'aménagement par un opérateur, dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.**

Les études préalables montrent la possibilité de transférer à cet opérateur un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Il convient désormais d'organiser la mise en concurrence conformément à la procédure prévue aux articles R.300-4 à R.300-9 du Code de l'Urbanisme.

Création d'une commission Aménagement

Par ailleurs, il est rappelé que l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article 46 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Il désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention.

Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

L'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission. »

Sont candidats pour appartenir à la commission aménagement en tant que membres titulaires, les conseillers et conseillères suivants :

- Philippe BRIMALDI
- Florence JOST
- Patrick TRACHET
- Jean-Luc BELLEINGUER

Sont candidats pour appartenir à la commission aménagement en tant que membres suppléants, les conseillers et conseillères suivants :

- Jean-Claude DUCOUSSO
- Fernand ESCALIER
- Hicham TARZA
- Patricia COURANJOU

Vu l'article L.2121-21 du CGCT prévoyant la possibilité de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations et en décidant ainsi à l'unanimité pour la présente délibération,

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 n° L21-05/01-20/URB du 31 mai 2021 tirant le bilan de la concertation

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

- **Approuve la constitution d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, dite opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, et ayant pour objectifs :**
 - **De résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,**
 - **De produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population**
 - **De préserver et valoriser le patrimoine bâti,**
 - **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,**
 - **D'acquérir et recycler des cellules commerciales et des locaux tertiaires et de services,**
 - **De réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti.**

Ville de Castillon-la-Bataille
Extrait du registre des délibérations du
Conseil Municipal - Séance du 31 mai
2021

- Confie 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
- Constitue la commission prévue à l'article R.300-9 du Code de l'Urbanisme comme suit :

Membres titulaires

- Philippe BRIMALDI
- Florence JOST
- Patrick TRACHET
- Jean-Luc BELLEINGUER

Membres suppléants :

- Jean-Claude DUCOUSSO
- Fernand ESCALIER
- Hicham TARZA
- Patricia COURANJOU

- Désigne le Maire en tant que personne habilitée à mener les discussions durant la phase de sélection et à signer la convention de concession, après y avoir été expressément autorisée par le Conseil municipal. Il pourra recueillir l'avis de la commission mentionnée préalablement à tout moment de la procédure.
-
- Autorise le Maire à engager la procédure de passation d'une concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement conformément aux articles R.300-4 à R.300-9 du Code de l'Urbanisme.

*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 31 mai 2021

Le Maire

Jacques Breillat

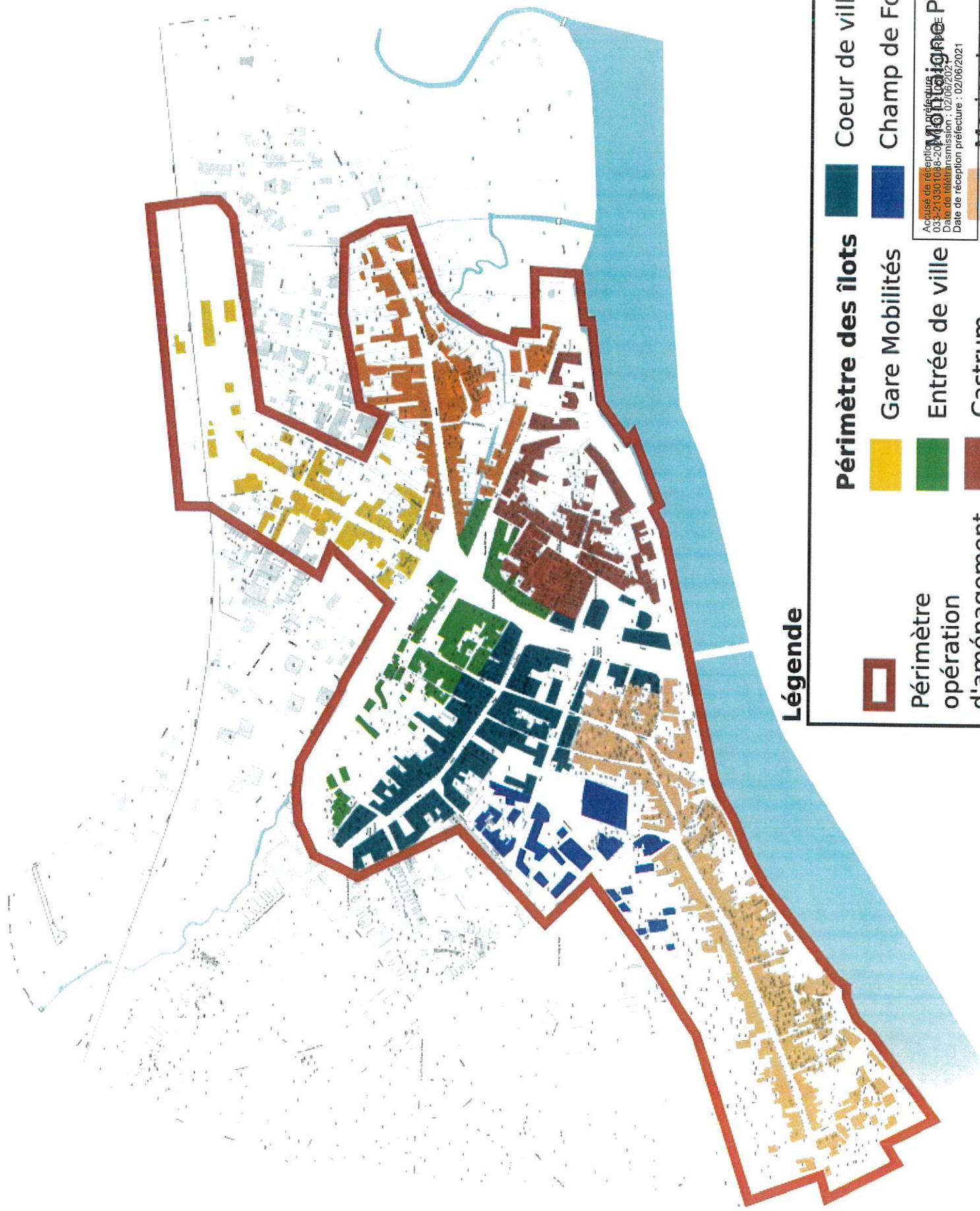


PAGE 6

Mairie de Castillon-la-Bataille

25 place Turenne 33350 Castillon-la-Bataille * téléphone 05 57 40 00 06 * fax 05 57 40 33 06 * mairie@castillonlabataille.fr

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20210531-L21050221URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021



Légende

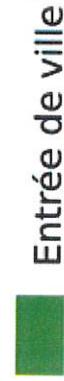


Périmètre
opération
d'aménagement

Périmètre des îlots



Gare Mobilités



Entrée de ville



Castrum

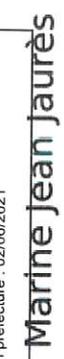


Coeur de ville



Champ de Foire

Marine Jean Jaurès



Accusé de réception en préfecture
033-273301038-2021-06-02
Mairie de Mognone Perrinot
Date de télétransmission : 02/06/2021
Date de réception préfecture : 02/06/2021

6. Délibération L2204/01/26AG en date du 25 avril 2022 désignant inCité comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement 2022-2032

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 19 | ABSENTS EXCUSÉS 04 | VOTANTS 23

**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**

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 DORCIAC, 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.

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 :

- De résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
 - De produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
 - De préserver et valoriser le patrimoine bâti,
 - 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,
 - D'acquérir et recycler des cellules commerciales et des locaux tertiaires et de services,
 - 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.**

*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 25 avril 2022

Le Maire

Jacques Breillat



7. Courrier type premier contact propriétaire

inCité
101, cours Victor Hugo
CS 91234
33074 Bordeaux

tel.05 56 50 20 10
fax.05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr

X
X
X
X

Bordeaux, le XX

Réf : BG/MB/SS/GV/AMGT/2022

Concession d'Aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille »

Objet : Requalification du centre-ville Immeuble secteur XX

Affaire suivie par Gaëlle Valbuzzi : g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr

Madame, Monsieur,

La Ville de Castillon-la-Bataille s'inscrit depuis plusieurs années dans un projet volontariste pour réinvestir son centre-bourg.

Ce programme opérationnel repose sur quatre enjeux majeurs permettant de remplir le défi de la revitalisation :

- 1 : La Ville Habitée portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne, l'adaptation de l'offre de logement aux conditions d'habitat actuelles ;
- 2 : La « ville accueillante » portant sur l'amélioration du cadre de vie par l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la mobilité et la nature en ville ;
- 3 : La « ville active » qui prévoit :
 - o D'une part l'affirmation de la centralité commerciale du centre-ville de Castillon-la-Bataille ;
 - o D'autre part, la mise en place d'une stratégie touristique globale, une visibilité et une identité, notamment par l'intégration au réseau « Petites Cités de Caractères »
- 4 : La « ville en commun » posant les bases d'une plus grande mixité sociale, une haute qualité de services par des actions publiques fortes, cohérentes et coordonnées portant sur la jeunesse, la santé ou encore la culture.

incite-bordeaux.fr

La Ville a désigné un concessionnaire pour la mise en œuvre de son projet par délibération en date du 25/04/2022. L'opération d'aménagement de revitalisation du centre de Castillon-la-Bataille a été confiée à inCité. Dans ce cadre l'aménageur réalise l'ensemble des missions nécessaire à la réalisation de l'opération y compris les acquisitions foncières.

Pour ces aménagements, un certain nombre d'ilots ont été identifiés pour des interventions conjointes portant sur l'habitat et les espaces publics, dans un objectif de requalification globale des différents quartiers de la ville.

Votre bien situé XX parcelle cadastrée section XX n°XX est inclus dans un périmètre de projet. Aussi, nous souhaiterions pouvoir le visiter et échanger avec vous sur vos projets et intentions concernant ce bien.

Nous vous invitons à prendre contact avec Mme Gaëlle Valbuzzi d'inCité au 05 56 52 52 77 – g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr, afin de convenir d'une date de visite de votre bien selon vos disponibilités suivant le calendrier ci-dessous :

- Mardi 22 novembre entre 9h30 et 12h30
- Mercredi 23 novembre entre 9h30 et 17h30
- Mercredi 30 novembre entre 14h et 17h30
- Jeudi 1^{er} décembre entre 9h30 et 12h30
- Vendredi 16 décembre entre 9h30 et 17h

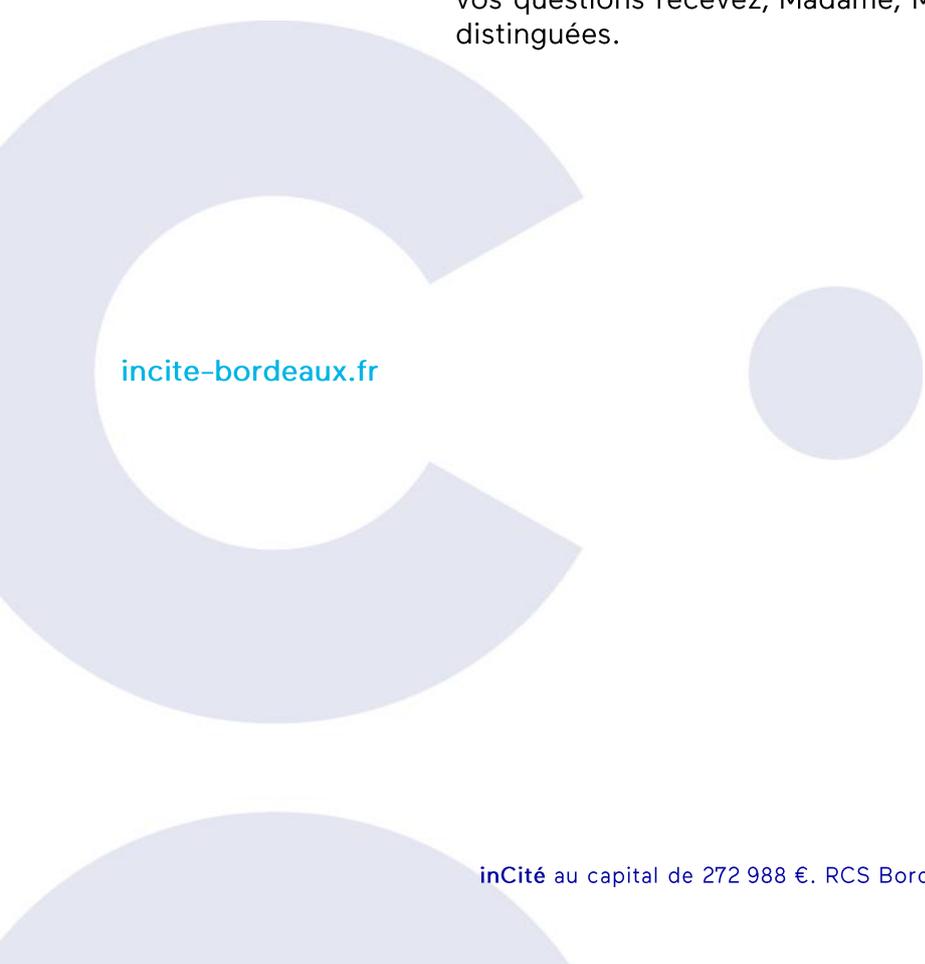
Nous vous remercions de prendre toutes les dispositions utiles afin qu'une visite exhaustive de votre immeuble soit réalisée selon le créneau que vous aurez choisi. A cet effet, vous voudrez bien prévenir préalablement l'ensemble de vos locataires le cas échéant et vous assurer de l'accessibilité à leur logement et autres locaux.

Nous vous remercions de confirmer cette visite 8 jours avant la date que vous aurez choisie préalablement.

Dans cette attente, et restant à votre disposition pour répondre à toutes vos questions recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Benoît GANDIN

Directeur Général



incite-bordeaux.fr

8. Délibération L 2304/36-07/AG en date du 24 avril 2023 autorisant le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure pour le compte de la collectivité.

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 19 | ABSENTS EXCUSÉS 04 | VOTANTS 22

OBJET : N° L 23-04/36-07/AG DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE – ENQUETES CONJOINTES D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-quatre avril à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 19 avril 2023, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

Etaient présents : MM. Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Josiane ROCHE, Philippe BRIMALDI, Florence JOST, Fernand ESCALIER, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Hicham TARZA, Sophie SEIGUE, Patrick TRACHET, Saliha EL AMRANI, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Pierre MEUNIER, Nicole CAMPANER, Jean-Pierre DORCIAC, Gérard FERAUDET, Patricia COURANJOU, Jean-Luc BELLEINGUER.

Etaient absents excusés : Josette DANIEL donne procuration à Jean-Claude DUCOUSSO, Valérie LEVERNIER donne procuration à Jacques BREILLAT, Séverine DECROCK donne procuration à Hicham TARZA. Jean-François LAMOTHE.

Le scrutin a eu lieu, M. Quentin CHIQUET FERCHAUD a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que depuis 2017, la Ville de Castillon-la-Bataille est engagée dans une démarche volontariste de revitalisation de son centre-ville, et plus large du territoire intercommunal.

Le 31 juillet 2019, la Ville, la Communauté de communes Castillon-Pujols et l'Etat ont signé une convention d'opération de revitalisation du territoire de la Communauté de communes de Castillon-Pujols (ORT) préfigurant par la suite le conventionnement avec le Département de la Gironde d'un centre-ville d'équilibre (CVE) en décembre 2019 et une convention cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille avec la Région Nouvelle Aquitaine en juillet 2020.

En 2020, la Ville de Castillon-la-Bataille et la Communauté de communes Castillon-Pujols ont été sélectionnées pour participer au programme national de revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants « Petites Villes de Demain », et ont signé le 30 avril 2021 l'avenant n°1 à la convention ORT valant convention d'adhésion au programme national « Petites Villes de Demain ».

L'étude de définition du projet de revitalisation engagée en 2017 a débouché fin 2018 sur un programme d'actions qui a été validé par un comité de pilotage partenarial et sert depuis de feuille de route à la Commune.

Conformément aux prescriptions de cette étude et aux engagements pris par la Commune dans le cadre de l'ORT, la Ville de Castillon-la-Bataille a décidé d'engager une véritable opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, et de la confier à un aménageur dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement.

Pour ce faire, par délibération du 22 février 2021, le conseil municipal a décidé de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

Par délibération du 31 mai 2021, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation précitée.

Par délibération du 31 mai 2021, le conseil municipal a lancé la consultation pour la passation d'une concession d'aménagement et constitué une commission d'avis sur les propositions reçues.

Par délibération du 25 avril 2022, le conseil municipal a décidé de l'attribution de la concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille à la société inCité Bordeaux Métropole Territoires.

Le traité de concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille » est signé le 23 juin 2022 entre la Ville de Castillon-la-Bataille et la société inCité, pour une durée de dix ans (2022-2032).

L'opération d'aménagement doit permettre la requalification urbaine du périmètre durant les dix années à venir, sachant que plusieurs phases de livraison sont prévues : 2025, 2027, 2030.

Les objectifs de la concession sont les suivants :

- Mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière (ORI) ;
- 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 réhabiliter 35 logements de propriétaires occupants ;
- 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 ;
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance ;
- Produire une offre de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ;
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales ;

- Produire des locaux tertiaires et d'hébergement ;
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti. Ces aménagements comprennent 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.

L'objectif de la collectivité est de réhabiliter plus de 103 logements au terme de la concession, soit par action directe et démonstrative, soit par incitation, soit par la mise en place d'outils coercitifs mais également par voie d'entraînement.

Le Maire expose que la lutte contre l'habitat indigne et dégradé est un des axes forts de la concession d'aménagement, tout comme la stratégie de revitalisation commerciale.

Il indique que des outils pour accompagner cette lutte contre l'habitat indigne (dont le permis de louer) ont été mis en place et qu'un dispositif local partenarial de lutte contre l'habitat indigne en mobilisant toutes les procédures nécessaires et en accompagnant les ménages occupants a été mis en place.

Afin de pouvoir mettre en œuvre la concession d'aménagement, il est apparu nécessaire de recourir à l'expropriation sur quatre secteurs : Castrum, Montaigne Perrinot, Cœur de ville et Jean Jaurès.

Il s'agit d'acquérir 36 parcelles (11 dépendances, 2 immeubles, 1 local, 13 maisons, 9 terrains nus), rendues nécessaires pour entamer la première phase des aménagements publics et les opérations de réhabilitation/construction prévus au sein de la concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », avec :

- La démolition de bâtis en vue de l'aération des ilots et la création d'espaces de proximité ;
- La réalisation de constructions neuves avec des aménités (jardin, garage, locaux communs) favorisant ainsi l'installation des ménages en centre-ville ;
- La réhabilitation/restructuration d'immeubles ;
- La réactivation d'une cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années.

Il s'agit des parcelles cadastrées section AC n°132, 119, 117, 118, 130, 133, 134, 137 et 136 (Castrum), AC n°189, 395, 412, 414, 396, 413, 192, 190, 408, 450, 195, 209, 210, 211, 213, 214, 161, 196, 197, 201, 202, 203 et 204 (Montaigne Perrinot), AD n°354, 357 et 358 (Jean Jaurès) et AD n°171 (centre-ville).

Sur les 36 parcelles ciblées comme devant fait l'objet d'une acquisition par voie d'expropriation, 21 parcelles supportent un bâtiment considéré comme étant en mauvais / très mauvais état voire en ruine.

Pour atteindre l'ensemble des objectifs de restructuration urbaine et compte tenu de l'absence d'initiative privée pour sortir ces bâtiments de leur état de dégradation avancé, une action publique passant par la maîtrise foncière et l'intervention d'un aménageur unique réalisant notamment les différentes démolitions, l'aménagement des espaces publics ou résidentiels de la réhabilitation/constructions de logements est aujourd'hui nécessaire pour traiter ces îlots dégradés.

De plus, la parcelle AD n°171 située au centre-ville nécessite d'être acquise dans le cadre de la stratégie de revitalisation commerciale enclenchée avec la contraction de l'aire de chalandise sur certaines rues et les besoins du quotidien des habitants. Il s'agit d'affirmer le linéaire commercial de la rue du Docteur Louis Petit en réactivant une cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années et de dynamiser la place Boyer Andrivet en dehors des jours de marché.

Le Conseil Municipal,

- Vu** le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L.300-5 ainsi que L. 103-2 et suivants ;
- Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles R. 112-4, R. 131-14 et R. 131-3 du Code de l'expropriation ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal du 22 février 2021 décidant de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021 tirant le bilan de la concertation précitée ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021 lançant la consultation pour la passation d'une concession d'aménagement et la constitution d'une commission d'avis sur les propositions reçues ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal du 25 avril 2022 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille à la société InCité Bordeaux Métropole Territoires ;
- Vu** la concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », signée le 23 juin 2022 entre la Ville de Castillon-la-Bataille et la société InCité ;

Vu l'article 7.6 de la concession d'aménagement qui prévoit que le concessionnaire peut acquérir les terrains et immeubles bâtis nécessaires à ses missions, notamment par voie d'expropriation ;

Vu l'avis du Domaine n° 2023-33108-05886 en date du 14 Avril 2023 en vue d'une évaluation sommaire et globale des dépenses d'acquisitions ;

Considérant que dans le cadre des études urbaines réalisées en vue de définir le projet de renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, 36 parcelles supportant 21 bâtiments en mauvais, très mauvais état voire en ruine, ont été ciblées comme devant faire l'objet d'une maîtrise foncière publique, par voie amiable de préférence ou par expropriation le cas échéant, afin de sortir les bâtiments qu'elles supportent de leur état de dégradation avancé, faute d'initiative privée pour ce faire, et en vue d'affirmer le linéaire commercial de la rue du Docteur Louis Petit en réactivant une cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années et de dynamiser la place Boyer Andrivet en dehors des jours de marché.

Considérant que pour atteindre l'ensemble des objectifs de restructuration urbaine du centre de Castillon-la-Bataille et compte tenu de l'absence d'initiatives privées pour sortir ces bâtiments de leur état de dégradation avancé, une action publique passant par la maîtrise foncière et l'intervention d'un aménageur unique réalisant notamment les différentes démolitions, l'aménagement des espaces publics ou résidentiels de la réhabilitation/constructions de logements est aujourd'hui nécessaire pour traiter ces îlots dégradés ;

Considérant que ces 36 parcelles se situent dans un périmètre stratégique pour le projet de renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, au sein des quatre secteurs prioritaires : Castrum, Montaigne-Perrinot, Jean-Jaurès, Centre-ville ;

Considérant que l'opération de restructuration de ces quatre îlots dégradés permettra de créer des espaces de respiration (placettes publiques) mais aussi de développer une offre d'habitat plus qualitative grâce à la réhabilitation de 19 logements, et ce dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne ; les démolitions permettront d'aérer le tissu urbain, d'arrêter les transformations de locaux non adaptés pour devenir du logements, d'offrir la possibilité aux avoisinants de reconfigurer les logements mono orientés en logements traversants, de développer une nouvelle offre de logements disposant d'aménités (jardins, garages, etc), de ramener de la biodiversité en ville grâce à la création des placettes et jardin de proximité mais aussi grâce aux liaisons douces prévues pour relier les différents quartiers) ;

Considérant que dans un contexte où l'étalement urbain va à l'encontre des enjeux de revitalisation du centre-ville et des enjeux climatiques, il est primordial de privilégier le renouvellement urbain, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, et ainsi promouvoir un

habitat à la proximité immédiate des équipements, services et transports présents en cœur de ville ;

Considérant qu'en outre, l'acquisition d'une cellule commerciale située rue du Docteur Louis Petit permettra de conforter le linéaire commercial de la rue Jules Ferry et de réactiver une cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années, ceci dynamisera aussi la place Boyer Andrivet en dehors des jours de marché ;

Considérant que l'estimation sommaire des acquisitions foncières est estimée à 1 287 509€ ; le montant des démolitions est estimé à : 815 000 € HT, le coût des travaux espaces publics ou résidentiel (y compris honoraires) à : 722 000 € HT, le coût des travaux de réhabilitation / construction (y compris honoraires) à : 1 391 000 €, les frais de relogement des occupants à : 30 000 €, soit au total 4 245 509 €.

Considérant qu'en vue de réaliser le projet de restructuration des quatre îlots précités, conformément aux objectifs de l'opération d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », ceci implique de procéder à l'acquisition des 36 parcelles cadastrées section AC n°132, 119, 117, 118, 130, 133, 134, 137 et 136 (Castrum), AC n°189, 395, 412, 414, 396, 413, 192, 190, 408, 450, 195, 209, 210, 211, 213, 214, 161, 196, 197, 201, 202, 203 et 204 (Montaigne Perrinot), AD n°354, 357 et 358 (Jean Jaurès) et AD n°171 (centre-ville), pour une contenance totale de 4 988 m² ;

Considérant que, dans ces conditions, le lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique est donc nécessaire, et qu'il est décidé que l'enquête parcellaire soit lancée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comme le permettent les dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que dans la mesure où la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend, conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;

Considérant que le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Un plan parcellaire,
- Un état parcellaire.

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

- **D'ENGAGER** la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la première phase des aménagements publics et des opérations de réhabilitation/construction prévus au sein de la concession d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille » au profit du concessionnaire désigné pour l'opération d'aménagement « Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille », à savoir la société inCité Bordeaux Métropole Territoires,
- **D'AUTORISER** le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet la prescription de l'enquête conjointe préalable d'utilité publique et parcellaire relative aux parcelles susvisées,
- **D'AUTORISER** le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure conformément à l'article 7.6. de la concession d'aménagement.

*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 24 avril 2023

Le Maire

Jacques Breillat

