

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 8 janvier 2024

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

OBJET : N° L-24-01/01-04/AG CONVENTION OPERATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG DE CASTILLON-LA-BATAILLE

L'an deux mil vingt-quatre, le huit janvier à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 03 janvier 2024, s'est réuni en session ordinaire, à l'Hôtel de ville sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

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

Etaient absents excusés : Fernand ESCALIER donne procuration à Christine JOUANNO, Sophie SEIGUE donne procuration à Josiane ROCHE, Jean-Luc BELLEINGUER donne procuration à Patricia COURANJOU.

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

M. le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal la signature, le 2 juillet 2020 d'une convention-cadre de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille, entre la Commune, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et la Région Nouvelle-Aquitaine, la première convention cadre signée par la Région en faveur de la revitalisation.

Cette convention avait pour objet de préciser les axes de soutien régional pour la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-ville de la commune. Conclue pour une durée de 3 ans, la convention est arrivée à échéance le 2 juillet 2023.

Aussi, pour poursuivre son engagement, la région Nouvelle-Aquitaine a proposé de conclure une nouvelle convention plus opérationnelle précisant les modalités d'intervention de la Région par thématiques. Cette convention sera conclue sur une durée de 4 ans.

Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

**APPROUVE les termes de la convention opérationnelle de revitalisation du centre-bourg de Castillon-la-Bataille, telle qu'annexée à la présente délibération ;
DONNE pouvoir à M. le Maire de signer ladite convention ;**

*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 8 janvier 2024
Le Maire,
Jacques BREILLAT



Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20240108-L24010104AG-DE
Date de télétransmission : 11/01/2024
Date de réception préfecture : 11/01/2024

CONVENTION OPERATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE CASTILLON-LA-BATAILLE

Entre les soussignés :

- La **Commune de Castillon-la-Bataille** représentée par Jacques BREILLAT, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal n°XXX en date du XXX,

Ci-après dénommée « Castillon-la-Bataille » ;

- La **Communauté de Communes Castillon Pujols** représentée par Jacques BREILLAT, Président, dûment habilité par délibération du Conseil de communauté n° XXX en date du XXX,

Ci-après dénommée « CC Castillon Pujols » ;

La **Société d'Economie Mixte inCité** représentée par Quentin BERTRAND, Directeur Général, dûment habilité par son Conseil d'administration en date du XXX

Et :

- la **Région Nouvelle-Aquitaine** représentée par Monsieur Alain ROUSSET, Président, dûment habilité par délibération n°XXXX.SP en date du XXX,

Ci-après dénommée « la Région » ;

La Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes Castillon Pujols, la Société d'Economie Mixte inCité et la Région, ci-après dénommée(s) collectivement « les Parties ».

Préambule

La présente convention opérationnelle s'inscrit dans une démarche engagée dès 2019 qui s'est traduite par l'adoption d'une convention cadre de revitalisation lors de la Séance Plénière du 21 octobre 2019 (délibération n°2019. 1796.SP) entre la commune de Castillon-la-Bataille, la communauté de communes de Castillon Pujols et la Région Nouvelle Aquitaine.

La traduction opérationnelle du projet de revitalisation de la commune de Castillon-la-Bataille s'est concrétisée par la mise en place d'une concession d'aménagement avec l'opérateur/aménageur inCité (Société d'économie mixte d'aménagement) au terme d'un processus de mise en concurrence et de sélection à l'issue duquel la commune a conclu avec inCité un traité de concession joint à la présente convention.

La Région Nouvelle Aquitaine, la commune de Castillon-la-Bataille, la communauté de communes de Castillon Pujols et la Société d'Economie Mixte inCité s'engagent ainsi dans la poursuite du projet selon les modalités décrites à la présente convention.

Introduction :

Castillon-la-Bataille se situe dans le territoire de contractualisation régional du Libournais et appartient à la CC Castillon-Pujols. 5 EPCI composent ce territoire : la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), la CC Castillon-Pujols, la CC du Fronsadais, la CC du Grand Saint-Emilionnais et la CC du Pays Foyen qui rassemblent au total près de 158 000 habitants. Ce territoire comporte un pôle principal (unité urbaine de Libourne : 40 % des emplois du territoire) et trois pôles secondaires dont Castillon-la-Bataille qui compte 2 200 emplois. (Coutras : 3 400 emplois, Saint-Seurin-sur-L'Isle : 1 900 emplois).

Une partie du territoire est particulièrement exposée. Le sud-est du Libournais cumule les fragilités socio-économiques : chômage, pauvreté, faible qualification de la population, mais aussi déprise démographique et vieillissement. La population y est faiblement qualifiée, le revenu des ménages bas et le chômage important. L'ancrage des fragilités sociales du Libournais dans le temps, qui affecte particulièrement certaines zones, impacte durablement le territoire. Il semble s'expliquer par la composition sociale du territoire et par l'insuffisance d'emplois locaux.

Au sein de ce territoire, la Commune de Castillon-la-Bataille connaît une situation de grande fragilité sociale, objectivée par toutes les études (INSEE, observatoire de la pauvreté...), ou les ressources des ménages sont issues principalement de l'activité viticole et des transferts sociaux. La Commune est l'une des plus pauvres d'Aquitaine avec un taux de pauvreté de 35.3% (12.7 % Gironde) :

- 20% de taux de vacance des logements dont un parc privé indigne important,
- 26% de taux de vacance commerciale,
- 27% de chômeurs (43% chez les jeunes de 18 à 24 ans)

- 25% de bénéficiaires du RSA,
- 17% de population étrangère, (CC Castillon-Pujols 8,4%).

A ces difficultés sociales se conjugue une perte d'attractivité de Castillon-la bataille et de son centre-ville en particulier. Le centre-ville de Castillon-la Bataille est marqué par une paupérisation de sa population et l'existence d'un parc social de fait où les garanties de décence sont en rupture avec celles du parc public. La vacance diffuse a plus que doublé entre 2008 et 2013 (de 237 à 418 logts) et le parc privé potentiellement indigne est parmi les plus forts de Gironde (293 logts, 21.53% du parc privé). Les résidences principales y sont anciennes, potentiellement énergivores et l'adaptation du parc public en faveur de petits logements est important au regard de la demande.

Bien évidemment dans un contexte de pouvoir d'achat affaibli et de baisse démographique, l'armature commerciale du centre-ville souffre et peine à se renouveler.

Dans le même temps, la commune de Castillon-la-Bataille joue un rôle structurant dans l'armature urbaine du territoire. Son rôle de « centralité d'équilibre » est officialisé dans le schéma de cohérence territoriale du Grand Libournais (SCOT). Chef-lieu de canton de 3200 habitants, dans une communauté de communes de 31 communes, Castillon-la-Bataille présente une offre de services publics et privés accessibles à l'ensemble des habitants de son bassin de vie.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

1- Objet :

Par délibération du 12 avril 2019, le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine a adopté un dispositif en faveur de la revitalisation des centres-bourgs en complément de ses politiques sectorielles mobilisables pour de tels projets. La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite ainsi mettre en œuvre un soutien spécifique en faveur des villes et bourgs (centres villes des villes centres des petits et moyens pôles urbains – INSEE) confrontées à des problématiques de dévitalisation manifestes. La mise en œuvre d'un projet de revitalisation nécessite des moyens spécifiques, aussi cette politique complète le cadre des politiques contractuelles régionales en faveur de la cohésion territoriale et celles des politiques sectorielles.

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 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.

Cette présente convention opérationnelle vise à préciser les axes du soutien régional pour la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-ville Castillon-la-Bataille. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans les orientations régionales adoptées pour conforter les fonctions de centralité et précise leurs engagements réciproques.

2- La traduction opérationnelle du projet de revitalisation du centre-ville de Castillon-la-Bataille : le traité de concession

Le 22 février 2021, le Conseil municipal de Castillon la bataille a délibéré sur le lancement d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement revitalisation du centre et des modalités de concertation.

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 pertinent, complémentaire aux actions déjà engagées ou à engager pour intervenir sur ce périmètre opérationnel.

Par conséquent, 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 transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « revitalisation centre » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération.

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

- 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,
- 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 dans le périmètre de l'opération, ces travaux ayant vocation à être réalisés exclusivement dans le cadre de la concession.

3- Gouvernance et pilotage

Un Comité de projet est institué, coprésidé par le Maire de Castillon-la-Bataille et le Président de la CC Castillon-Pujols.

Les membres en sont : L'Etat/Anah, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle-Aquitaine, la Caisse des Dépôts, la ville de Castillon-la-Bataille et CDC Castillon-Pujols, la Société d'Economie Mixte inCité.

Le Comité valide les orientations, suit l'avancement et procède à l'évaluation partenariale du projet. Il se réunit de façon formelle une par an et autant que de besoin. En fonction des thématiques et natures des actions, des comités techniques ad hoc seront mis en œuvre.

4- Projets opérationnels : soutien du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine

Le projet de revitalisation tel qu'exposé à ce stade présente un certain nombre d'opérations sur lesquelles la Région est susceptible d'intervenir dans le cadre de ses compétences et des modes de soutien propres à chaque politique sectorielle.

L'objectif recherché par la Région Nouvelle Aquitaine est de mobiliser et mettre en synergie à la fois les moyens spécifiques dédiés à la revitalisation, les moyens de la politique contractuelle et les moyens des politiques sectorielles régionales (habitat/logement, mobilité, tourisme, patrimoine, culture, économie territoriale...). Cette partie s'attache à décrire les projets tels que prévus à ce jour au plan guide et qui pourront faire l'objet d'un soutien régional dans le cadre de ses compétences.

4.1 Le soutien à l'ingénierie de projet

La démarche de revitalisation de centre-ville fait appel à de multiples compétences et champs d'intervention. Elle nécessite à la fois de mobiliser une ingénierie externe sur des missions spécifiques tels que des études faisabilité sur des ilots dégradés ou à reconfigurer ou des missions thématiques sur des projets à dominante économique, culturelle ou encore touristique.

• Le soutien à l'ingénierie interne

Pour assurer l'ordonnancement général du projet tel que défini au plan guide, le pilotage des études thématiques et opérationnelles, ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, la collectivité a recruté un chef de projet appuyée dans ses missions par une gouvernance consolidée (comité technique, comité de pilotage...). Ses missions sont les suivantes :

- Assister la commune et la communauté de communes dans le pilotage stratégique du projet ;
- Être référente du projet, assurer la coordination et la transversalité des acteurs du projet et du partenariat ;
- Organiser la mise en œuvre du programme d'actions et son articulation avec les autres projets éventuels et les politiques territoriales
- Assurer les modalités de gestion et d'animation du projet, élaborer et mettre en œuvre un dispositif d'évaluation le cas-échéant.
- Animer les actions opérationnelles en gestion directe par la commune et/ou assurer le pilotage du/des opérateurs désignés par la collectivité ;
- Anticiper les changements/ transformations que le projet implique
- Proposer l'adaptation/évolution du projet dans le temps

Le Conseil régional apportera un soutien à ce besoin d'ingénierie interne dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres ville/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019 et après concertation avec les partenaires financiers du projet, notamment dans le cadre d'une intervention conjointe aux côtés de l'Etat au titre du programme « Petites villes de demain » et des autres partenaires susceptibles de soutenir le cofinancement de cette ingénierie.

• Le soutien à l'ingénierie externe

Les différentes étapes de mise en œuvre du programme de revitalisation pourront nécessiter par ailleurs le recours à une ingénierie externe en fonction de besoins spécifiques portant sur des thématiques particulières nécessitant une expertise technique.

Le Conseil régional apportera un soutien à ce besoin d'ingénierie externe dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de sa convention d'application avec la Banque des territoires - Caisse des Dépôts sur le volet « Revitalisation centres bourgs » et ce après concertation avec les partenaires financiers du projet.

4.2 Le soutien à la mutation des ilots stratégiques du centre-ville à vocation de renouvellement de l'habitat et du commerce

Dans le cadre du plan guide la commune dispose d'une feuille de route opérationnelle de type rénovation urbaine sur plusieurs îlots stratégiques ainsi que

d'une stratégie en matière de réhabilitation du bâti ancien. Les efforts budgétaires porteront sur les secteurs suivants :

- **Le secteur du « Castrum »**

Le quartier du Castrum constituait autrefois la cité intramuros de Castillon. Ce secteur aujourd'hui concentre la majeure partie du patrimoine architectural ancien de Castillon-la-Bataille. Situé en plein cœur du périmètre des monuments historiques (Porte de Fer, Eglise Saint-Symphorien), le secteur concentre un parc de logements anciens, dégradés et très contraints aussi bien règlementairement qu'en terme de surfaces à exploiter. Néanmoins, sa localisation en bord de Dordogne et le cadre de vie qu'il peut offrir constituent des atouts majeurs à mettre en valeur. Le projet prévoit la restructuration d'un îlot dégradé constitué et la remise en état de friches pour la production de 3 logements et la création d'espaces publics de respiration dans un tissu urbain ancien, permettant d'aérer l'îlot afin d'améliorer la qualité résidentielle et les conditions d'habitat des immeubles avoisinants. Il prévoit en parallèle le réaménagement d'un espace public existant, la place de la Halle.

1. Programme d'actions

- **Opérations de recyclage éligibles au déficit d'îlot – Rue Vienne**

Acquisition et restructuration d'un îlot dégradé d'une surface de 1344m² dont une surface bâtie de 664m² et une surface non bâtie de 644m²

HABITAT

Démolition de 374m² de bâtis vétustes pour production d'une offre nouvelle de logements :

Reconstruction de 225m² de logements, soit 3 maisons de ville traversantes avec jardin

- 38 rue Vienne y Vienne - maison de 75m² avec 42m² de jardin
- 36 rue Vienne y Vienne - maison de 75m² avec 43m² de jardin
- 30-32 rue Vienne y Vienne - maison de 75m² avec 155m² de jardin et stationnement

ESPACES RESIDENTIELS

Démolition de 288m² de bâtis vétustes pour l'aménagement d'espaces résidentiels (879m²) destinés aux logements produits :

- Création d'une placette de 160 m² en lieu et place de bâtis démolis permettant d'aérer le tissu existant et d'améliorer la qualité résidentielle et les conditions d'habitat des immeubles avoisinants et des logements créés
- Création d'un jardin de proximité de 700m², permettant d'aérer l'îlot pour favoriser le bien-être des habitants, renforcer les liens sociaux à travers un nouvel espace de rencontres et de loisirs

- **L'îlot « Montaigne Perrinot »**

Ancienne entrée de ville, la rue Michel Montaigne et le quartier Perrinot concentrent un patrimoine bâti ancien aujourd'hui partiellement vacant. La route départementale traverse le cœur du secteur et son développement a fortement nuit à l'attractivité et au confort du quartier : nuisances phoniques, espace public

inconfortable, locaux commerciaux vacants, habitat dégradé vacant ou potentiellement indigne.

Cependant, le secteur possède des atouts à valoriser : un patrimoine architectural à remettre en valeur, la présence de jardins privatifs et d'espaces verts et la vue sur la rivière.

1. Programme d'actions

- Opérations de recyclage éligibles au déficit d'îlot
Acquisition et restructuration d'un îlot dégradé d'une surface de 5873m² dont une surface bâtie de 1251m² et une surface non bâtie de 2162m²

HABITAT

Démolition de 264m² de bâtis vétustes pour production d'une offre nouvelle de logements : Réhabilitation et restructuration d'un groupement d'immeubles à l'entrée de la rue Perrinot, pour création de 3 maisons de ville traversantes avec espaces extérieurs.

ESPACES RESIDENTIELS

Démolition de 724m² de bâtis vétustes pour l'aménagement d'espaces résidentiels destinés aux logements produits :

- Ilot Perrinot : Démolition de bâtis (400m² de garages et dépendances) rue Perrinot pour la création d'une placette en cœur de quartier, permettant l'ouverture du quartier vers le paysage
- Une descente verte pour une liaison vers le Rieuvert et les lieux de loisirs
- Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé pour lier le quartier Perrinot au centre-ville

- **Le secteur « Cœur de ville »**

La rue Victor Hugo est la principale artère commerciale de Castillon-la-Bataille. Avec les allées de la Républiques, elles constituent le cœur marchand et d'animation de la commune. Cependant l'activité commerciale de la commune a été fortement impactée ces 10 dernières années et le taux de vacance commerciale s'élève en 2017 à 26%, nécessitant une intervention forte pour le renouvellement de l'appareil commercial. Renouvellement qui doit également s'effectuer via les aménagements urbains et espaces publics qui, à ce jour, ne laissent que peu de place à la flânerie, aux loisirs et aux échanges aussi bien sociaux que commerciaux. Par ailleurs, de nombreux logements aux étages sont vacants, du fait notamment de l'absence d'un accès indépendant aux étages. Le recyclage vise ici à opérer un traitement des immeubles vacants et dégradés du cœur de ville, production d'habitat et redynamisation du cœur marchand.

1. Programme d'actions

- Opérations de recyclage éligibles au déficit d'îlot
Acquisition et restructuration de bâtis vacants et dégradés d'une surface de 1177 m² dont une surface bâtie de 2544m²

HABITAT

Réhabilitation d'un ensemble d'immeubles au cœur du parcours marchand

aujourd'hui dégradé et avec des étages vacants et non aménagés. Immeubles en cours d'identification dont des opérations à ce jour déjà fléchées (2-4 Allées de la République, 18 rue Victor Hugo et 41-43 rue Victor Hugo : réactivation des commerces en rez-de-chaussée et création de logements qualitatifs aux étages)

ESPACES RESIDENTIELS

Démolition de 413m² de bâtis vétustes pour la création d'espaces résidentiels :
Création de deux placettes de respiration

- Démolition d'un hangar rue Planterose : création d'un espace public de 65m² type placette
- Démolition d'une entrepôt et création placette/jardin/stationnement rue Anatole France (parcelle de 566 m²)

COMMERCES

Réhabilitation de 600m² de commerces dans le parcours marchand pour permettre la réimplantation de commerces

• L'îlot « Marine Jean Jaurès »

Situé entre la Dordogne et les services du Champ de Foire, ce quartier est principalement résidentiel. Il est principalement constitué de maisons individuelles types « maison de ville » nécessitant majoritairement des travaux de rénovation « classiques ».

« Marine Jean Jaurès » se caractérise également par son organisation foncière atypique et une contrainte topographique qui sont à prendre en compte. De nombreuses venelles la traversent, venant connecter la rue Jean Jaurès aux quais de la Dordogne et pouvant déboucher sur des espaces publics modestes nécessitant un réaménagement pour les rendre agréables. Entre la proximité immédiate de la rivière, la présence de nombreux espaces publics caractéristiques, ce secteur présente de nombreux atouts, à mettre en lumière, pour son développement.

1. Programme d'actions

- Opérations de recyclage éligibles au déficit d'îlot
- Acquisition et restructuration de deux îlots dégradés d'une surface de 609m² dont une surface bâtie de 938m²

HABITAT

Démolition de 202m² de bâtis vétustes pour production d'une offre nouvelle de logements :

Réhabilitation de logements d'une surface de 500m² + 160m² d'espaces extérieurs : restructuration d'immeubles avec démolition partielle, rue Jean Jaurès, pour la création de 5 logements avec espaces extérieurs privatifs :

- 1 maison de ville de 70m² accompagnée d'une terrasse de 27m² et d'un garage
- 2 maisons de 100m² et 105m² avec jardin de 50 à 60m² ainsi qu'un garage privatif
- 1 maison de 107m² avec jardin de 48m²
- 1 maison de ville de 90m² avec terrasse de 70m²

ESPACES

RESIDENTIELS

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20240108-L24010104AG-DE
Date de télétransmission : 11/01/2024
Date de réception préfecture : 11/01/2024

Restructuration de 1510m² de venelles, espaces résidentiels destinés aux logements produits afin de :

- Améliorer le cadre résidentiel par l'aménagement d'espaces publics de tranquillité et de cheminements doux qui favorisent les liaisons et déplacements
- Végétaliser l'espace et implanter le mobilier urbain pour encourager sa fréquentation
- Retourner le quartier vers la rivière et mettre en valeur le potentiel paysager naturel

- **Le quartier du « Champ de foire »**

Le Champ de Foire est un quartier hautement stratégique en matière de revitalisation de Castillon-la-Bataille mais plus généralement à l'échelle de l'intercommunalité grâce à la présence de nombreux services et équipements publics tels que : la Maison France Services, le Centre Culturel, la Gendarmerie, les écoles maternelles et élémentaires, le collège Aliénor d'Aquitaine ou encore l'EHPAD. La commune de Castillon-la-Bataille et la Communauté de Communes de Castillon-Pujols travaillent communément pour le développement de nouveaux services et équipements au Champ de Foire.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, la commune souhaite renforcer le positionnement de ce quartier en réalisant une opération de recyclage sur une friche économique en cœur de ville.

1. Programme d'actions

- Opération de recyclage éligible au déficit d'îlot

Acquisition et restructuration d'une parcelle d'activité économique sur le départ d'une surface de 1500m² dont une surface bâtie de 829m²

HABITAT

Démolition de 332m² de bâtis vétustes pour production d'une offre nouvelle de logements avec aménagement des espaces résidentiels liés

Reconstruction de 475m² de logements, soit 7 logements :

O Création de 5 maisons individuelles neuves T4 de 75m² en PSLA avec jardin privatif et stationnement

O Rénovation d'une maison de ville de 100m² en 2 logements

En fonction de l'évolution de la programmation la Région apportera son soutien à ces opérations de mutation dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et de ses politiques sectorielles, et ce après concertation avec les partenaires financiers.

4.3 Soutien aux projets innovants favorisant l'émergence de nouvelles formes d'activités, de commerces et de services de centralité

Le Conseil régional pourra soutenir des projets d'investissements destinés à promouvoir l'innovation et l'expérimentation d'activités ou de services nouveaux susceptibles de participer au renouvellement du centre.

Ces projets peuvent
Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20240108-L24010104AG-DE
Date de télétransmission : 11/01/2024
Date de réception préfecture : 11/01/2024

concerner des pépinières commerciales ou artisanales, boutiques à l'essai, espaces de valorisation et commercialisation en circuits courts, tiers-lieux...

La commune envisage un repositionnement en cœur de ville de services et équipements, en les modernisant ou en les centralisant, dans l'objectif de promouvoir une économie de service de proximité.

La Région apportera un soutien aux opérations éligibles dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et/ou de ses politiques sectorielles régionales.

4.4 Le soutien à l'adaptation du commerce et de l'artisanat, aux mutations du secteur en centre-bourg

Dans le cadre du contrat de territoire une stratégie à l'échelle du territoire de projet peut être menée pour le développement commercial et artisanal par la mise en place « d'actions collectives de soutien à l'artisanat et au commerce de proximité ». La stratégie adoptée dans ce cadre veillera à conforter la vitalité des commerces et artisans du centre bourg de Castillon-la-Bataille, et s'appuiera sur les préconisations du plan guide en la matière. Cette démarche permettra la mise en œuvre d'actions spécifiques vis-à-vis des commerçants et artisans du centre bourg.

La Région apportera un soutien aux opérations éligibles dans le cadre de sa politique en faveur de la revitalisation des centres villes/centres-bourgs adoptée le 12 avril 2019, de la politique contractuelle et du règlement d'intervention des aides régionales aux entreprises.

4.5 Le soutien des politiques sectorielles régionales sur les projets opérationnels inscrits au plan guide de revitalisation

La mise en œuvre du projet de revitalisation nécessite des moyens spécifiques et une priorisation des moyens d'intervention régionaux lorsqu'ils concourent à la revitalisation. Ces soutiens régionaux ont vocation à figurer au contrat de territoire. Au regard des projets qui seront mis en œuvre, les politiques régionales pourraient être mobilisées en matière de :

- **Habitat/logement**, notamment sur les ilots stratégiques identifiés précédemment au paragraphe 4.2, selon les modalités d'intervention qui seront définies dans le cadre des règlements d'intervention en la matière.
- **Tourisme** à travers l'élaboration d'une étude de faisabilité et de marché pour la constitution d'un hébergement touristique innovant et insolite, en centre-ville de Castillon-la-Bataille.
- **Patrimoine/culture**, notamment au travers du projet de relocalisation et d'extension de la Ludo médiathèque.
- **Gare / Pôle d'échanges multimodal** par la reconfiguration du secteur de la gare de Castillon-la-Bataille en pôle d'échange multimodal proposant en complément du TER de nouvelles solutions de mobilités. Un volet développement économique / tertiaire est également prévu en réexploitant les étages du bâtiment gare et un foncier bâti vacant proposant un pôle serviciel

complémentaire à celui du centre-ville, dont notamment un projet de campus connecté.

5- Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de la date de signature.

A l'issue et au regard de la mise en œuvre générale du projet, de l'évaluation conduite, et si les Parties en émettent le souhait, la présente convention cadre pourra être révisée et prolongée dans le cadre des politiques régionales en vigueur.

6- Modalités d'attribution des soutiens régionaux

Pour chacune des opérations relatives aux axes stratégiques opérationnels qui peuvent relever d'un soutien financier, une demande de subvention individualisée sera effectuée par le porteur de projet et sera soumise à la décision de la Commission permanente du Conseil régional.

7- Suivi et évaluation

Le suivi et l'évaluation du projet s'effectuera dans le cadre des instances mises en place par la Commune et la CC Castillon Pujols et plus particulièrement le Comité de pilotage.

8- Clause de publicité

La commune de Castillon-la-Bataille et la CC Castillon Pujols mentionneront le soutien apporté par la Région au projet de revitalisation et ses actions dans le cadre de la présente convention. Le logo régional pourra être utilisé à cet effet sur tout document d'information et de communication concerné.

9- Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties des termes du présent contrat, celui-ci peut être résilié de plein droit par la partie la plus diligente, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi par cette dernière à la partie défaillante, d'une lettre exposant ses griefs, adressée en recommandé avec accusé réception valant mise en demeure.

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties s'engagent, préalablement à tout recours contentieux, à tenter de régler leur différend par voie de conciliation. Si dans le délai de trois mois à compter de l'envoi par la partie la plus diligente des motifs de la contestation aucun accord n'est trouvé, les parties ont la faculté de saisir le Tribunal administratif de Bordeaux de l'objet de leurs litiges.

Fait à Bordeaux, en quatre exemplaires originaux, le

Pour la Communauté
Castillon Pujols

Le Président

Pour la Commune
Castillon-la-Bataille

Le Maire

Pour la Région
Nouvelle-Aquitaine

Le Président

Pour la Société
d'économie mixte

**Le Directeur
Général**

Jacques BREILLAT

Jacques BREILLAT

Alain ROUSSET

Quentin BERTRAND

Annexe 1 – Tableau prévisionnel d'intervention sur les ilots : phasage et participation financière
 – Document issu de la conférence des financeurs du 12 septembre 2022 présenté en mairie de Castillon-La-Bataille

Déficit Ilot	DEPENSES	RECETTES	CALCUL	RNA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
			DEFICIT	40%									
REGION	8 554 866 €	3 283 462 €	-5 271 404 €	1 562 955 €	0 €	0 €	224 000 €	268 573 €	480 817 €	96 000 €	345 496 €	148 070 €	0 €
CASTRUM	1 122 283 €	225 000 €	-897 283 €	320 000 €			224 000 €	96 000 €					
CHAMP DE FOIRE	1 003 913 €	570 000 €	-433 913 €	173 565 €							121 496 €	52 070 €	
COEUR DE VILLE	2 967 843 €	1 773 220 €	-1 194 623 €	320 000 €				96 000 €	224 000 €				
ENTREE DE VILLE	273 475 €	0 €	-273 475 €	109 390 €				76 573 €	32 817 €				
JEAN JAURES MARINE	1 864 531 €	512 417 €	-1 352 114 €	320 000 €							224 000 €	96 000 €	
MONTAIGNE PERRINOT	1 322 821 €	202 825 €	-1 119 996 €	320 000 €					224 000 €	96 000 €			

inCité / Concession Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Conférence des financeurs

Eligible déficit ilot	☒	BASE	RNA
-----------------------	-------------------------------------	------	-----

Somme de Prix de revient HT	destination					
Quartier	activité économique	espace public	habitat accession	habitat privé	habitat social	Total général
CASTRUM		506 952 €	615 331 €			1 122 283 €
CHAMP DE FOIRE			1 003 913 €			1 003 913 €
COEUR DE VILLE	922 635 €	93 993 €		1 776 773 €	174 442 €	2 967 843 €
ENTREE DE VILLE		273 475 €				273 475 €
JEAN JAURES MARINE		709 891 €	1 154 640 €			1 864 531 €
MONTAIGNE PERRINOT		900 632 €	422 189 €			1 322 821 €
Total général	922 635 €	2 484 943 €	3 196 073 €	1 776 773 €	174 442 €	8 554 866 €

Eligible déficit ilot	☒
-----------------------	-------------------------------------

Somme de Prix de cession HT	destination					
Quartier	activité économique	espace public	habitat accession	habitat privé	habitat social	Total général
CASTRUM			225 000 €			225 000 €
CHAMP DE FOIRE			570 000 €			570 000 €
COEUR DE VILLE	642 857 €			1 041 083 €	89 280 €	1 773 220 €
ENTREE DE VILLE						
JEAN JAURES MARINE			512 417 €			512 417 €
MONTAIGNE PERRINOT			202 825 €			202 825 €
Total général	642 857 €		1 510 242 €	1 041 083 €	89 280 €	3 283 462 €

Source : inCité – Concession d’aménagement ville de Castillon-La-Bataille – Document de travail – Eléments prévisionnels présentés en conférence des financeurs du 12.09.2022

Annexe 2 - Traité de concession d'aménagement de Castillon-la-Bataille (InCité / Ville de Castillon-la-Bataille)

