

Conseil Municipal de Castillon-la-Bataille

Procès-Verbal de la réunion du Conseil Municipal du 6 janvier 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 6 janvier 2025 à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 21 décembre 2024 s'est réuni en session ordinaire, 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, Sylvie LAFAGE, Josette MASSARIN, Hicham TARZA, Patrick TRACHET, Saliha EL AMRANI, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Valérie LEVERNIER, Pierre MEUNIER, Gérard FERAUDET, Patricia COURANJOU, Jean-Luc BELLEINGUER.

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

M le Maire propose Mme Sylvie LAFAGE pour remplir les fonctions de secrétaire de séance. Le Conseil Municipal accepte de nommer Mme Sylvie LAFAGE pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

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

ORDRE DU JOUR

Délibérations

- N°L25-01/01-01/URB Concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille – avenant n° 1 à la concession d'aménagement

M le Maire signale qu'il s'agit notamment d'intégrer le projet de Maison de Santé dans le périmètre de la concession d'aménagement.

M le Maire signale que ce projet permet de sanctuariser l'offre de services médicaux ; et que cette évolution est nécessitée par le vieillissement de la population et par le caractère de centralité de la commune.

M le Maire indique que la ville aurait pu mener la construction elle-même en nommant un maître d'œuvre, mais qu'il paraît plus pertinent de confier le portage à l'opérateur en charge de la concession d'aménagement de centre bourg InCité, qui est habitué à conduire ce type d'opérations.

M le Maire évoque les aspects financiers de l'opération. Il précise que la ville apporte le terrain ; que le bâtiment est construit et qu'il est ensuite mis à la location par l'aménageur.

M le Maire précise que l'hypothèse qui a été retenue pour la rédaction de l'avenant constitue une hypothèse pessimiste dans laquelle il est envisagé de ne pas percevoir certaines subventions pour le financement des travaux. Il ajoute que cette hypothèse conduit à anticiper un déficit de 247.597€ sur la durée du contrat ; mais que la poursuite de la location du bâtiment au-delà de la période de dix ans permet d'envisager tout de même un équilibre financier de l'opération sur une période plus longue.

M le Maire souligne que ce type de projet est éligible à un financement par l'Agence Régionale de Santé (ARS), qui permettrait d'envisager 45% du financement hors taxes. L'opération d'aménagement dégagerait un résultat positif de plus de 700.000€ sur la période de dix ans. M le Maire précise que l'ARS peut attribuer des subventions jusqu'à 80% du montant hors taxes de l'opération.

M le Maire précise qu'à ce jour l'accord avec l'ARS n'a pas été conclu mais qu'il est en bonne voie.

Il rappelle que la livraison de la Maison de santé sera réalisée en décembre 2026, et que selon les engagements des praticiens, trois généralistes, deux kinésithérapeutes, un podologue, un psychothérapeute neuropsychiatre, deux cabinets d'infirmiers, un laboratoire d'analyses, deux ostéopathes, trois médecins du travail devraient rejoindre la structure et qu'il est envisagé que deux locaux soient dévolus à la ville, l'un pourrait être dédié à l'accueil d'un médecin junior, l'autre à la téléconsultation dans des disciplines fortement déficitaires en professionnels de santé comme la dermatologie.

Mme Patricia COURANJOU indique qu'une réunion de la Commission Aménagement préalablement à l'envoi des convocations au Conseil Municipal lui a permis d'obtenir les réponses à ses questions ; et remarque qu'à l'issue de la période de dix ans la Maison de Santé appartiendra à l'aménageur et non à la commune. Elle remarque que le projet aura un impact sur le stationnement.

M le Maire remarque que le portage de l'opération pourrait être réalisé par un opérateur privé, et que certains opérateurs privés se montrent d'ailleurs intéressés par le projet. M le Maire indique qu'il est projeté de réaménager la rue Jean Monnet pour rationaliser et densifier le stationnement. Il remarque que le parking situé à côté du gymnase et du collège pourrait également accueillir les véhicules des professionnels de santé.

M Jean Luc BELLEINGUER indique qu'il va présenter un vote favorable à la délibération. Il exprime une inquiétude sur le niveau des loyers et l'incertitude sur le montant de ceux-ci à l'issue de la période de concession.

M le Maire indique que le montant des loyers projeté a été accepté par les praticiens et qu'une subvention de l'ARS pourrait permettre de baisser encore ces loyers.

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

- APPROUVE les termes de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille ;

- AUTORISE le Maire de Castillon-la-Bataille à signer ledit avenant n°1 et tous documents s'y rapportant.

N°L25-01/02-02/URB Concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille – concession d'aménagement : compte-rendu d'activités 2023 et montant de la participation d'équilibre de la collectivité

M le Maire rappelle que la réglementation prévoit la communication d'un rapport annuel du concessionnaire à la ville, et que celui-ci est soumis au Conseil Municipal.

M le Maire remarque la montée en puissance sur l'instruction des permis de louer, et signale que plus de cent permis ont été accordés en 2024, ce qui est considérable. Il annonce qu'il envisage de se montrer plus coercitif à l'égard des propriétaires immobiliers défaillants en matière de permis de louer, dès le premier semestre 2025.

M le Maire souhaite que les compétences développées en mairie en matière de lutte contre le logement indigne puissent être mises à profit par les autres mairies du territoire intercommunal qui en signalent le besoin.

M le Maire indique que le compte rendu d'activités décrit l'évolution des postes de recettes et de dépenses, et qu'il convient de placer en face les investissements qui seront réalisés par la ville sur la période et qui sont décrits dans le plan pluriannuel d'investissement (PPI) approuvé il y a trois ans. Il précise que ce PPI devra également recevoir une mise à jour. M le Maire rappelle que le cout de la concession pour le renouveau du centre de Castillon la Bataille est rendu supportable par la mobilisation de la fiscalité et donc par un effort supplémentaire qui a été demandé aux Castillonnais ; et par la mobilisation de l'emprunt dans des proportions soutenables.

M Jean Luc BELLEINGUER signale qu'il a pris connaissance du compte rendu d'activité, et qu'il est surpris par les non réponses du Conseil Départemental de la Gironde.

M le Maire précise que le budget départemental est contraint par des recettes volatiles en forte baisse, mais qu'il reste un partenaire structurant, fort et engagé depuis le début de la démarche de renouveau lancé par la ville.

M le Maire indique que d'autres partenaires, qui paraissaient moins engagés au début de l'action se sont révélés essentiels comme la Région Nouvelle Aquitaine et l'Etat.

Mme Patricia COURANJOU indique qu'elle a également noté que les subventions du Département n'ont pas été attribuées. Elle remarque que cent permis de louer instruits constituent un petit nombre, au regard du nombre de logements sur la commune et du taux de rotation des locataires de ceux-ci.

M le Maire convient que certains logements sont mis en location sans qu'un permis de louer ne soit sollicité et qu'il s'agit d'approfondir les efforts sur le repérage de ces logements.

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

- APPROUVE le compte rendu d'activités à la collectivité locale 2023 ci-annexé, relatif à la concession d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille établie entre la commune de Castillon-la-Bataille et la SEM inCité, comprenant un bilan prévisionnel de 19 193 735€ ;

- APPROUVE l'augmentation du montant de la participation d'équilibre de la collectivité qui s'élève désormais à 2 526 903€ ;

Fin de la séance à 20h50