

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 24 novembre 2025

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 13 | ABSENTS EXCUSÉS 10 | VOTANTS 19

OBJET : N° L25-11/12-67/URB CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE – CONCESSION D'AMENAGEMENT : COMPTE-RENDU D'ACTIVITES 2024 ET MONTANT DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE DE LA COLLECTIVITE

L'an deux mil vingt-cinq, le 24 novembre 2025 à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 18 novembre 2025, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Jacques BREILLAT, Maire.

Etaient présents : Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Florence JOST, Fernand ESCALIER, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Josette MASSARIN, Saliha EL AMRANI, Valérie LEVERNIER, Pierre MEUNIER, Jean-Pierre DORIAN, Gérard FERAUDET, Sylvie BRIZ-DEU.

Etaient absents excusés : Josiane ROCHE donne procuration à Jacques BREILLAT, Philippe BRIMALDI donne procuration à Florence JOST, Jean-François LAMOTHE, Hicham TARZA, Sophie SEIGUE, Patrick TRACHET donne procuration à Jean-Claude DUCOUSSO, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Nicole CAMPANER donne procuration à Sylvie LAFAGE, Séverine DECROCK donne procuration à Valérie LEVERNIER, Patricia COURANJOU donne procuration à Sylvie BRIZ-DEU.

Le scrutin a eu lieu, Jean-Claude DUCOUSSO a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20251124-L25111267URB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Ville de Castillon-la-Bataille Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 24 novembre 2025

Le premier compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) s'étend sur la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Concernant l'avancement budgétaire :

- Le solde de la concession d'aménagement au 31 décembre 2024 s'établit à - 72 958€.
- La répartition des dépenses et recettes réalisées s'établit comme suit :

	Prévu au dernier CRAC HT en € courant Total durée concession	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Réalisé en cum ul 31 12 2024
DEPENSES	19 441 332 €	76 351 €	618 211 €	819 907 €	1 514 468 €
Etudes pré opérationnelles	127 981 €	1 200 €	13 841 €	32 798 €	47 839 €
Acquisitions foncières	2 387 426 €	638 €	226 597 €	336 476 €	563 710 €
Rebgen ent, accompagnement social	24 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gestion intercalaire	318 693 €	650 €	16 050 €	33 664 €	50 364 €
Travaux	8 219 041 €	638 €	2 500 €	29 574 €	32 711 €
VRD	5 379 082 €	2 926 €	141 137 €	143 010 €	287 073 €
Commercialisation	74 653 €	0 €	5 183 €	4 000 €	9 183 €
Frais de contentieux	51 185 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Communication	46 491 €	0 €	695 €	720 €	1 415 €
Divers	14 168 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rém unération concessionnaire	2 081 882 €	70 300 €	154 600 €	176 556 €	401 456 €
Frais financiers	716 731 €	0 €	57 608 €	63 109 €	120 717 €
RECETTES	19 441 332 €	26 440 €	421 524 €	673 445 €	1 121 409 €
Ventes charges foncières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes im meubles logem ents	2 711 397 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes activités écos & autres	3 075 352 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes autres destinations	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gestion tem poraire	807 183 €	0 €	480 €	7 313 €	7 793 €
Subventions	6 977 582 €	0 €	0 €	219 884 €	219 884 €
Financem ent anim ation OPAH RU	578 600 €	26 440 €	99 457 €	103 790 €	229 687 €
Rem ise d buvages	2 499 891 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation au bilan concédant	2 526 903 €	0 €	260 000 €	260 000 €	520 000 €
Produits financiers	264 423 €	0 €	61 587 €	82 458 €	144 045 €

Concernant l'action incitative de l'OPAH-RU ORI :

- 83 prises de contact sur le périmètre du centre-ville, dont 15 prises de contact en 2024 (5 propriétaires bailleurs, 10 propriétaires occupants). La dynamique de prise de contact continue à se dégrader en 2024,
- 6 dossiers PO ont été agréés par l'ANAH et 6 dossiers sont en cours de montage ou d'agrément,
- 3 dossiers PB pour 14 logements.

Concernant la veille foncière :

- Un comité habitat a été mis en place entre les services de la commune et inCité afin d'analyser les déclarations d'intentions d'aliéner (DIA), les autorisations d'urbanisme et les permis de louer sur le périmètre d'intervention de la concession. Il se réunit de manière quinzomadaire,
- 70 DIA ont été analysées en 2024 et 16 courriers d'information de l'OPAH ont été envoyés.

033-213301088-20251124-L25111267URB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 24 novembre 2025

Concernant le marché immobilier :

- L'analyse des DIA montre un marché immobilier plutôt stable sur la période de référence. Comme en 2023, le prix moyen d'un immeuble s'établit aux alentours des 1 100€ du m².

Concernant la lutte contre l'habitat indigne :

- 104 permis de louer ont été traités par la commune sur la période de référence,
- Un travail étroit est mené entre les services de la commune et ceux d'inCité afin de qualifier l'état de l'immeuble concerné et les travaux nécessaires à réaliser pour sa mise en location,
- 1 procédure de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter a été prise en 2024 sur l'immeuble sis 18 rue Victor Hugo (Darfeuille),
- 24 signalements au titre de l'insalubrité ont été réceptionnés par la commune :
 - o 18 dossiers sont en cours,
 - o 6 dossiers sont clôturés.
- Une commission LHI a été mise en place avec les travailleurs sociaux du territoire afin de :
 - o Repérer, identifier des situations d'indignité,
 - o Rechercher des solutions partenariales,
 - o Suivre le traitement des situations.
- La commission s'est réunie 4 fois en 2024.

Concernant les opérations de restauration immobilière (ORI) :

- Une étude pré-opérationnelle d'opération de restauration immobilière a été lancée sur 15 immeubles identifiés en groupe de travail habitat, représentant 48 logements.
- Aurélie Guilbot, architecte, a été mandatée en février 2024. Elle a réalisé les visites d'immeubles sur la période du 11 mars 2024 au 2 décembre 2024.
- Le dossier de DUP ORI est finalisé sur l'année 2025.

Concernant les actions de recyclage foncier :

- Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) multisite a été pris le 27 décembre 2023, validant l'acquisition de 36 parcelles.
- Fin 2024, 7 immeubles ont fait l'objet d'une acquisition à l'amiable.
- 18 rue Victor Hugo – immeuble Darfeuille :
 - o Acquisition réalisée par inCité le 18 septembre 2023,
 - o L'état de l'immeuble est plus dégradé que prévu, des études complémentaires ont été menées démontrant des problèmes structurels notamment en ce qui concerne les fondations,
 - o La programmation prévisionnelle est la suivante :
 - Maintien du RDC en local commercial (109m²+23m² de patio)
 - Création de 3 logements aux étages (180m² au total)
 - o Les dépenses sont estimées à 880K€ (hors honoraires) et les recettes à 593K€, soit un déficit d'opération de 287K€
- Castrum : acquisitions en cours, secteur concerné par la DUP multisite.
 - o Attribution d'une MOE démolition au groupement ACTIOM/LAFFITE
- Cœur de ville : 1 rue Victor Hugo, 2 et 4 allée de la République
 - o Les acquisitions sont finalisées depuis 2023. inCité est propriétaire de l'immeuble 1 rue Victor Hugo et l'EPFNA des immeubles suivants

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20251124-L25111267-URB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 24 novembre 2025

- Une consultation des bailleurs sociaux est prévue pour la recommercialisation des locaux commerciaux en RdC et la reconfiguration des logements aux étages.
- Montaigne – Perrinot : acquisitions en cours, secteur concerné par la DUP multisite.

Concernant les opérations à vocation économique :

- Pôle tertiaire (gare) : le projet est lié au projet plus global de développement de la gare de Castillon.
- Maison de santé : projet de construction neuve de 811m²

Concernant les commerces :

- 600m² de locaux commerciaux doivent être développés dans le cadre de la concession d'aménagement, soit environ 6 cellules commerciales.
- InCité interviendra directement sur 3 à 4 commerces, dont notamment les locaux du 18 rue Victor Hugo et du 7 rue Docteur Louis Petit.
- 1 commerce sera porté directement par un bailleur social, dans le cadre du projet îlot de la République.

Concernant les espaces publics :

- Le plan guide des aménagements urbains a été validé par les élus le 30 janvier 2024.
- Le périmètre d'intervention d'InCité a été réajusté passant de 28 275m² à 24 260m².
- L'exercice 2024 s'est concentré sur :
 - La réalisation des études d'AVP de l'Entrée de ville et cœur de ville
 - Le dépôt du permis d'aménager Entrée de ville
 - La désignation des entreprises pour la réalisation des travaux Entrée de ville

Concernant l'évolution des postes de dépenses :

- Postes des dépenses

	Prévu au dernier CRAC HT en € courant Total durée concession	Prévisionnels sur 10 ans	Evolution du prévisionnel par rapport au dernier CRAC L
DEPENSES	19 441 332 €	20 018 215 €	576 883 €
Etudes pré opérationnelles	127 981 €	145 287 €	17 306 €
Acquisitions foncières	2 387 426 €	2 392 938 €	5 512 €
Rebgem ent, accom pagnem ent social	24 000 €	11 000 €	-13 000 €
Gestion interca hire	318 693 €	349 256 €	30 563 €
Travaux	8 219 041 €	8 587 352 €	368 311 €
VRD	5 379 082 €	5 451 646 €	72 564 €
Comm ercialisation	74 653 €	112 444 €	37 792 €
Frais de contentieux	51 185 €	17 909 €	-33 276 €
Comm unication	46 491 €	46 187 €	-303 €
Divers	14 168 €	15 858 €	1 690 €
Rém unération concessionnaire	2 081 882 €	2 133 100 €	51 217 €
Frais financiers	716 731 €	755 238 €	38 507 €

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20251124-L25111267URB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Ville de Castillon-la-Bataille Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 24 novembre 2025

- Le poste de dépenses évolue de 577K€.
- Cette augmentation s'explique :
 - o Par la mise à jour du poste **Mise en état / Travaux** à hauteur de 368K€ ;
 - o L'augmentation des postes **VRD, Commercialisation et Rémunération**.
- Le poste **Acquisition** reste stable par rapport à 2023.

Postes de recettes

	Prévu au dernier CRAC HT en € courant Total durée concession	Prévisionnel sur 10 ans	Evolution du prévisionnel par rapport au dernier CRAC L
RECETTES	19 441 332 €	19 945 257 €	503 925 €
Ventes charges foncières	0 €	0 €	0 €
Ventes immeubles logements	2 711 397 €	2 790 225 €	78 828 €
Ventes activités éco-citoyennes & autres	3 075 352 €	3 282 924 €	207 572 €
Ventes autres destinations	0 €	0 €	0 €
Gestion temporaire	807 183 €	932 422 €	125 239 €
Subventions	6 977 582 €	6 135 175 €	-842 407 €
Financement animation OPAH RU	578 600 €	579 000 €	400 €
Remise d'ouvrages	2 499 891 €	3 383 381 €	883 490 €
Participation au bilan concédant	2 526 903 €	2 526 903 €	0 €
Produits financiers	264 423 €	315 226 €	50 804 €

- Le poste recettes augmente de 504K€ :
- Cette augmentation s'explique :
 - o L'augmentation du poste des **Ventes** de 286K€, liée aux projets Maison de Santé, 18 rue Victor Hugo et la foncière commerciale
 - o L'augmentation du poste **Gestion temporaire** grâce à l'actualisation des prix des loyers de la Maison de Santé
 - o La baisse du poste **Subventions** à hauteur de 842K€, concernant très majoritairement les aménagements urbains. De facto, le poste **Remise d'ouvrage** augmente de 883K€ lié à la perte de subvention et à l'augmentation du poste de dépenses **Mise en état / Travaux**.
- La participation de la collectivité reste stable.

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20251124-L25111267-URB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Ville de Castillon-la-Bataille

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 24 novembre 2025

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

VU le rapport du compte rendu d'activités à la collectivité locale 2024 (CRACL 2024), joint à la présente délibération ;

CONSIDERANT QUE le bilan prévisionnel du CRACL 2024 est déficitaire à hauteur de 72 958€, il sera demandé aux services et à inCité de retrouver sur le CRACL 2025 les équilibres tels que définis lors du traité de concession.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, avec 17 voix pour et 2 absentions :

- **APPROUVE** le compte rendu d'activités à la collectivité locale 2024 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 déficitaire à hauteur de 72 958€ ;
- **MAINTIENT** sa participation d'équilibre à hauteur de 2 526 903€ ;
- **DEMANDE** à inCité Bordeaux Métropole Territoire de revenir aux équilibres tels que définis lors du traité de concession dès le CRACL 2025 ;

*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 novembre 2025

Le Maire
Jacques BREILLAT



[illegible]

[illegible]

Accusé de réception en préfecture
033-21301088-20251124-L25111267URB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

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

Compte rendu
d'activité à la
Collectivité

Période du
01/01/2024 au
31/12/2024



Note de conjoncture et bilan

Choisissez un élément.

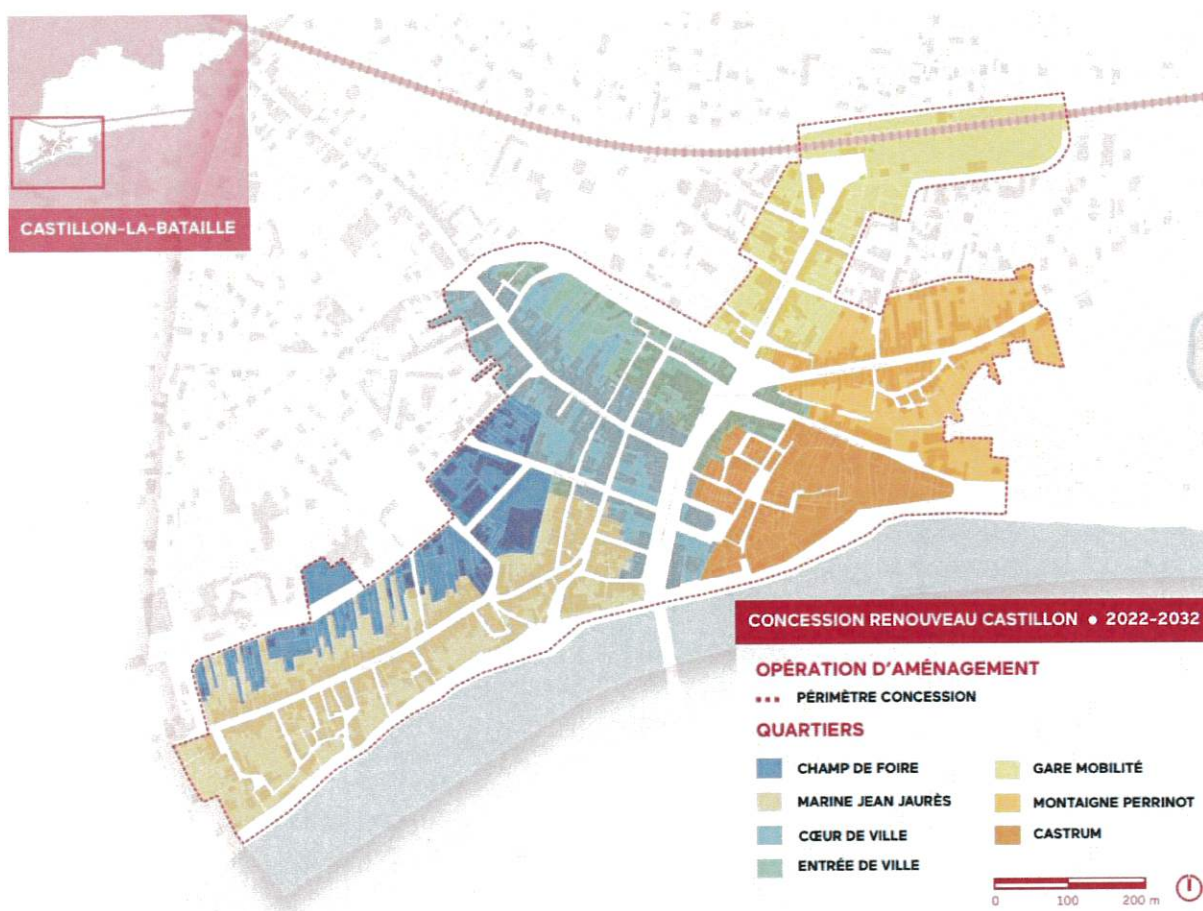
Table des matières

I.	Le contexte	3
A.	Le périmètre du contrat de concession.....	3
B.	Les objectifs et les priorités	4
II.	La gouvernance et l'animation.....	7
A.	Les instances de gouvernance	7
B.	Les instances d'animation opérationnelle	8
C.	L'équipe opérationnelle mobilisée	9
A.	Les outils de suivi	11
III.	Les résultats de l'opération au 31 12 2024.....	11
A.	Les résultats quantitatifs	11
B.	Les résultats financiers : le Réalisé 2024.....	12
IV.	L'analyse des résultats de la troisième année et les perspectives opérationnelles	13
A.	Les actions incitatives et d'encadrement	13
B.	Les actions de recyclage foncier	21
C.	Les espaces publics	34
V.	Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération entre l'exercice 2023 et 2024	36
A.	L'évolution des postes de dépenses	36
B.	L'évolution des postes de Recettes.....	37
C.	L'évolution des besoins de trésorerie de l'opération et des modalités de son financement	38
VI.	Annexes	39
A.	Tableau des acquisitions	39
B.	Subventions	40

I. Le contexte

A. Le périmètre du contrat de concession

Le contrat de concession a été confié à inCité pour une durée de 10 ans prenant effet le 23/06/2022. Son périmètre géographique couvre un territoire de 40 hectares contenant environ 1300 logements.



Le périmètre de la concession sera modifié par délibération du Conseil Municipal le 06 janvier 2025, suivi de la signature d'un avenant au traité de concession – afin d'intégrer la parcelle accueillant le projet de la maison de santé et la nouvelle superficie retenue sur les espaces publics.

B. Les objectifs et les priorités

Le programme opérationnel de cette opération d'aménagement repose sur quatre enjeux majeurs permettant d'atteindre 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 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.

Les objectifs de cette concession s'inscrivent dans la stratégie d'intervention pour la revitalisation du centre-ville avec un programme d'actions à 10 ans autour de 3 grands axes :

- 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'utilisateur 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.

Sept 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 la 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, 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.

Les objectifs généraux (accompagnement, encadrement & recyclage, aménagements publics) sont les suivants :

Favoriser la réhabilitation de l'habitat	Logements*
Via des opérations de recyclage	31
Via l'OPAH RU (sur 5 ans)	55
Produire une offre locative sociale nouvelle	Logements**
Dont logements locatifs sociaux publics	4
Dont logements locatifs privés conventionnés	20
Renforcer le parcours marchand	600m² de cellules commerciales (6 locaux)
Intervenir sur les espaces publics	Plus de 28 000m² d'aménagements urbains

* Les logements inscrits dans les ORI peuvent être financés par l'OPAH RU ou basculer en recyclage.

** Cette offre nouvelle sera produite soit en recyclage soit par le biais de l'OPAH RU ORI.

OPERATIONS DE RECYCLAGE			
Objectif global	31	Logements	et 6
Dont logements locatifs sociaux	4		
Dont logements locatifs privés (dont une partie conventionnée ANAH)	10		
Dont logements en accession (dont une partie en accession sociale)	17		

OPAH RU CASTILLON

L'aménageur doit atteindre les objectifs suivants, sur 5 ans (montage et dépôt de dossiers) :

- Propriétaires bailleurs : 20 logements
- Propriétaires occupants : 35 logements

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-dessus 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.

RECYCLAGE 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 intéressants 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 des DUP aménagement le cas échéant,
- 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 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.

II. La gouvernance et l'animation

A. Les instances de gouvernance

Le Traité de concession a été confié à inCité par la Ville de Castillon-la-Bataille.

1. Les instances techniques opérationnelles de pilotage du projet

- **Réunion mensuelle Direction de projets** entre la Ville et le concessionnaire avec les différents Chefs de projets qui permet d'aborder à la fois les sujets de pilotage et les sujets opérationnels stratégiques et permet de préparer les Comités de Projet et les instances partenariales.
 - ➔ 7 réunions en 2022 (mai à décembre)
 - ➔ 10 réunions en 2023
 - ➔ 7 réunions en 2024

Soit 24 Directions de projets depuis le début de la concession

- **Comité Habitat** : Au cours de la première année, les ordres du jour étaient à tendance monothématique (communication OPAH, LHI, ORI, etc.) et de manière épisodique avant de monter en puissance progressivement pour atteindre une réunion multithématique par semaine entre le concessionnaire et le Directeur de projet renouvellement urbain.

A partir de la deuxième année, il réunit le concessionnaire, le Directeur de projet renouvellement urbain et la Responsable du service urbanisme. Se tenant à un rythme quinzomadaire ce comité permet une analyse conjointe de l'actualité des différents immeubles et d'échanger sur les différentes thématiques prioritaires : autorisations d'urbanisme, lutte contre l'habitat indigne, suivi du marché immobilier, actualités du projet urbain, etc.

- ➔ 25 instances en année 1 (2022) sur 6 mois
- ➔ 12 instances en année 2 (2023)
- ➔ 7 instances en année 3 (2024)

Soit 44 Comités Habitat depuis le début de la concession.

2. Les instances politiques et partenariales de pilotage du projet Castillon 2032

- **Comité de pilotage interne** (trois fois par an) : instance destinée à partager avec l'ensemble des élus concernés les enjeux de la concession et faire prendre les décisions opérationnelles nécessaires à son avancée.

Cette instance s'est réunie :

- ➔ 2 fois en 2022 (en Avril et en Octobre),
- ➔ 4 fois en 2023 (en janvier, juillet, octobre et décembre (Bilan espaces publics)
- ➔ 2 fois en 2024 :
 - en janvier pour la présentation du Plan guide d'espaces publics
 - en avril pour la présentation des études AVP du secteur 1 « Entrée de ville »

Soit 8 Comités de pilotage internes depuis le début de la concession

- **Comité de Projet** (une à deux fois par an) ou « **conférence des financeurs** » : présidé par le maire de Castillon-la-Bataille et associant tous les partenaires financiers et opérationnels du projet de revitalisation il permet notamment de partager l'avancement de la concession et les bilans annuels ainsi que d'évoquer les sujets opérationnels stratégiques et les besoins de financements. Il intègre le Comité de pilotage de l'OPAH RU ORI.

Cette instance s'est réunie :

- ➔ 1 fois en 2022 (12 septembre 2022)
- ➔ 2 fois en 2023 (28 mars et le 17 octobre 2023)
- ➔ 1 fois en 2024 (22 novembre 2024)

Soit 4 Comités de projet depuis le début de la concession.

B. Les instances d'animation opérationnelle

- **Comité technique OPAH RU** : regroupe l'ensemble des partenaires de l'OPAH RU. Il permet l'instruction commune des dossiers qui vont être présentés en CLAH et des échanges techniques sur les sujets opérationnels, réglementaires, financiers en lien avec les dossiers. Il est piloté par l'intercommunalité de Castillon-Pujols dans le cadre de son OPAH intercommunautaire. La commune et inCité y participent pour faire valider les subventions intercommunales.

Cette instance s'est réunie :

- ➔ 1 fois en année 1 (en présence d'inCité en avril 2022)
- ➔ 1 fois en année 2 (en septembre 2023)
- ➔ 3 fois en année 3 (en février, avril et novembre 2024)

Soit 5 Comités techniques OPAH RU depuis le début de la concession

- **Commission LHI (3 à 4 fois par an)** : regroupe l'ensemble des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne (service urbanisme, CAF, CCAS, CD33, Gironde Habitat...). Elle permet d'instruire collectivement les situations les plus problématiques pour envisager la mobilisation d'outils ou procédures complémentaires et pour déterminer les besoins d'accompagnement social et/ou de relogement liés à ces situations.

Cette instance s'est réunie :

- ➔ 2 fois en année 1 (en avril et juin 2022)
- ➔ 2 fois en année 2 (en juin et septembre 2023)

→ 5 fois en année 3 (en février, avril, juillet, septembre et décembre)

Soit 9 Commissions LHI depuis le début de la concession

Récapitulatif des instances de gouvernance depuis le début de la concession

Instances	Objectifs	Réalisé
Directions de projet mensuelles	36	24
Comités Habitat		44
Comités de Pilotage interne	12	8
Comités de projet	3 à minima	4
Comités techniques OPAH RU		5
Commissions LHI	9 à minima	9

C. L'équipe opérationnelle mobilisée

Une équipe projet de 6 personnes est mobilisée réunissant des compétences complémentaires : pilotage de projet, procédures complexes de traitement de l'habitat dégradé en centres anciens, architecte du patrimoine, animation Opah...

L'équipe s'est installée à partir de janvier 2024 dans un local dédié au cœur du centre-ville, au 4 Allées de la République. Elle y tient des permanences OPAH les lundis matin, y a organisé un certain nombre d'évènements et des réunions de travail avec les propriétaires ou porteurs de projets et membres du groupe de travail espaces publics (élus et directeur du service technique).

La Ville a également mis à disposition un bureau au sein de l'hôtel de Ville.

La première permanence d'OPAH RU au sein du local dédié s'est tenue le 15 avril 2024.

Les moyens humains estimés au Traité de concession en 2022 et mobilisés en années 1, 2 et 3

		Traité 2022			
	Fonction	1re période de 5 ans (avec mission OPAH RU inclus)	2e période de 5 ans (sans mission OPAH RU inclus)	2023	2024
Marianne BACQUE	Directrice RU	3%	3%	8%	9%
Frédéric GLEYZE	Directeur MOA	3%	3%		4%
Stéphanie ROUS	Cheffe de projet	37%	27%	42%	48%
Stéphanie GENIN	Responsable foncier			14%	22%
Anais DUMOUR	Responsable d'opérations	44%	33%	10%	40%
Benjamin MULLER	Responsable d'opérations				19%
Céline HÉBRARD	Responsable d'opérations	14%	13%	54%	42%
Amaia ITURRIA	Chargée d'opérations OPAH	46%	6%		1%
Damien HARDUIN	Chargée d'opérations OPAH			67%	54%
Romane PRENVEILLE	Adjointe cheffe de projet			38%	20%
Gaelle VALBUZZI	Assistante MOA				5%
Nathalie NOËL	Assistante	24%	16%	38%	27%
ETP		171%	101%	271%	291%

A. Les outils de suivi

La solution CLICMAP, développée par la société IF Technologies en 2022, est un outil de partage cartographique de l'information, structuré à partir de la donnée cadastrale, a été paramétré pour rentrer les informations opérationnelles concernant l'activité de la concession : OPAH, ORI, recyclage, procédures de LHI, visites d'immeubles, veille foncière, ... et poursuit son développement avec un module spécifique sur le suivi des procédures foncières a été inclus en 2024.

La ville dispose d'un accès à ce logiciel.

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2024

A. Les résultats quantitatifs

IMMEUBLES EN RECYCLAGE (mixte)	TRAITE		CRAC 2024		
			Base : ACQUISITIONS	Base : PROGRAMME	
	surface m ²	Nbre de logements	surface m ²	surface m ²	Nbre de logements
TOTAL	2100 m²	31	2515 m²	2118 m²	28
SOUS TOTAL LOCATIFS SOCIAUX		4	386 m²	326 m²	5
dont m2 acquis			127 m ²	326 m ²	5
dont m2 restant à acquérir			259 m ²	0 m ²	0
SOUS TOTAL LOCATIFS PRIVES		10	302 m²	237 m²	4
dont m2 acquis			302 m ²	237 m ²	4
dont m2 restant à acquérir			0 m ²	0 m ²	0
SOUS TOTAL ACCESSION		17	1827 m²	1555 m²	19
dont acquis			147 m ²	206 m ²	2
dont prévu			1680 m ²	1349 m ²	17

COMMERCE (objectif Traité de concession : 600 m2)	CRACL 2023	CRACL 2024
OPERATION	m2	m2
18 rue Victor Hugo	160	128
2/4 allées de la République/1 rue Victor Hugo	96	96
7 rue du Dr Louis Petit	140	140
A définir - cellules commerciales	204	236
	600	600

OPAH RU au 31/12/2024			
	Objectifs	En cours	Agréés
Propriétaires Bailleurs	20		14
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	10		5
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	5		7
Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	5		2
Propriétaires Occupants	35	6	7
Dont LHI ou dégradés	5	1	1
Dont adaptation	25	2	2
Dont énergie	5	3	4
Dont autres			

B. Les résultats financiers : le Réalisé 2024

	Prévu au dernier CRAC HT en € courant Total durée concession	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Réalisé en cumul 31 12 2024
DEPENSES	19 441 332 €	76 351 €	618 211 €	819 907 €	1 514 468 €
Etudes pré opérationnelles	127 981 €	1 200 €	13 841 €	32 798 €	47 839 €
Acquisitions foncières	2 387 426 €	638 €	226 597 €	336 476 €	563 710 €
Relogement, accompagnement social	24 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gestion intercalaire	318 693 €	650 €	16 050 €	33 664 €	50 364 €
Travaux	8 219 041 €	638 €	2 500 €	29 574 €	32 711 €
VRD	5 379 082 €	2 926 €	141 137 €	143 010 €	287 073 €
Commercialisation	74 653 €	0 €	5 183 €	4 000 €	9 183 €
Frais de contentieux	51 185 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Communication	46 491 €	0 €	695 €	720 €	1 415 €
Divers	14 168 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération concessionnaire	2 081 882 €	70 300 €	154 600 €	176 556 €	401 456 €
Frais financiers	716 731 €	0 €	57 608 €	63 109 €	120 717 €
RECETTES	19 441 332 €	26 440 €	421 524 €	673 445 €	1 121 409 €
Ventes charges foncières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes immeubles logements	2 711 397 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes activités écos & autres	3 075 352 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes autres destinations	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gestion temporaire	807 183 €	0 €	480 €	7 313 €	7 793 €
Subventions	6 977 582 €	0 €	0 €	219 884 €	219 884 €
Financement animation OPAH RU	578 600 €	26 440 €	99 457 €	103 790 €	229 687 €
Remise d'ouvrages	2 499 891 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation au bilan concédant	2 526 903 €	0 €	260 000 €	260 000 €	520 000 €
Produits financiers	264 423 €	0 €	61 587 €	82 458 €	144 045 €

Sur l'année 2024, les dépenses réalisées sont principalement :

- **Sur les acquisitions foncières** : + 336 k€ correspondant aux parcelles / bâtiments suivants (hors honoraires) :

1 rue Victor Hugo (AD161) : 135k€

48 rue Michel Montaigne : 90k€

NB : Ces immeubles pour lesquels les actes de vente ont été signés fin décembre 2023, mais les dépenses ont été imputées sur l'exercice 2024.

18 rue de la Halle (AC117) : 73 k€

16 rue Perrinot (AC 195 /AC192) : 30 k€

- **Sur le poste VRD : -143 k€ qui correspondent aux** études de maîtrise d'œuvre urbaine (Equipe COCO architecture et cotraitants) sur les AVP des secteurs 1 et 2 « entrée de ville » et cœur de ville »

Les recettes réalisées sont de 673 k€ en 2024 et portent principalement sur les financements suivants :

Subventions publiques : +220 k€

- Région Nouvelle Aquitaine : un acompte perçu de 99k€ pour l'opération de recyclage du 18 rue Victor Hugo :
- Fonds vert recyclage : +120 k€ correspondant aux acomptes de subventions sur les opérations du 1 rue Victor Hugo /2-4 allées de la République ainsi que le 18 rue Victor Hugo

Participation annuelle de la Ville : 260 k€

IV. L'analyse des résultats de la troisième année et les perspectives opérationnelles

A. Les actions incitatives et d'encadrement

1. Les aides à l'amélioration

Pour mémoire, le périmètre couvert par l'OPAH RU est identique à celui de la concession d'aménagement et du permis de louer, ce qui permet de mobiliser des aides spécifiques adaptées aux problématiques du territoire, notamment pour les futurs immeubles en DUP de restauration immobilière.

a) Ralentissement des prises de contact en 2024

Récapitulatif du nombre de contacts depuis le début de la concession

	2023	2024
Nbre de contacts	19	15
dont PO	12	10
dont PB	7	5

La baisse de nouveaux contacts en 2023 s'est stabilisée en 2024. Il est à noter que les contacts sont de meilleure qualité.

Les **15 prises de contacts en 2024** concernent :

- 5 propriétaires bailleurs (représentants 12 logements)
- 10 propriétaires occupants.

Cette proportion est inversement proportionnelle à la répartition des propriétaires bailleurs / propriétaires occupants sur la commune, qui se répartissent respectivement à 60 % et 40% des logements. Toutefois, la grande majorité des contacts n'entre pas dans les critères d'éligibilité, se situant principalement hors secteur ou ayant des travaux non éligibles pour les propriétaires occupants.

Les actions de communication pour dynamiser l'OPAH ont été mises en place avec des Posts sur Facebook à l'été et l'automne, la distribution du flyer OPAH en agences immobilières, pharmacies et commerçants en octobre 2024.

Il faut rappeler l'impact de la mise en service tardive en avril 2024 du site de l'Anah réduisant la visibilité et la compréhension du dispositif pour les propriétaires d'une part et l'allongement des temps de traitement pour inCité (bascule depuis l'opérateur SOLIHA qui intervient sur l'OPAH de la CDC vers inCité).

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, le marché aux valeurs immobilières basses avec des loyers libres élevés au regard des niveaux de loyer conventionné (ex 25 m² : loyer libre : 430 € contre 208,25 € en LOC 1, 171,50 € en LOC 2 et 134,75 € en LOC 3) ainsi que le dispositif d'aides OPAH encouragent les propriétaires bailleurs à entreprendre que de très faibles travaux avec une rentabilité locative maximale.

b) Des actions de communication et de prospection organisées pour faire connaître l'OPAH

Les services de la Ville et inCité continuent à relayer le dispositif :

- ➔ auprès des PO par :
 - Les passages en mairie
 - Les autorisations d'urbanisme
 - L'échange d'informations lors des points Habitat
 - L'envoi de courriers aux futurs acquéreurs
- ➔ par la poursuite d'une communication « grand public » :
 - Sites internet de Ville et de la CDC
 - Distribution de flyer chez les commerçants
 - Permanences à la Maison du Projet

En 2024, **19 courriers d'informations** relatifs à l'OPAH ont également été envoyés à des propriétaires à la suite de l'analyse des DIA, DP et PC dans le cadre de leur instruction (doublon en page 17).

La **Maison du projet** a été inaugurée en février 2024 au 4 Allées de la République et les permanences y ont été organisées à partir du mois d'avril à raison d'un jour par semaine.

Des **actions de prospection ciblées** ont eu lieu en 2024 notamment sur des secteurs considérés comme stratégiques (rue Victor Hugo, place Pierre Orus, place du 14 Juillet, allées de la République) complétées par un publipostage généralisé à l'ensemble des propriétaires du périmètre de la concession et auprès des commerçants. Un article dans le journal municipal ainsi que des posts sur les réseaux sociaux et sur le site de la commune permettront en outre d'entretenir cette communication.

c) Les dossiers de propriétaires occupants

PRODUCTION OPAH PO 01/07/2022 au 31/12/2024		
	du 01/07/2022 au 31/12/2023	2024
Nb PO Modestes	1 Energie	
Nb PO Très Modestes	2 Energie	1 Dégradation lourde
Nb Locataires		2 Adaptation
Subventions sollicitées	50 055 €	112 556 €
Volume de travaux + MOE TTC	76 089 €	347 973 €

De plus, 6 dossiers PO sont en cours dont :

- 1 dossier dégradation lourde agréé et 5 dossiers en cours de montage (1 dégradation lourde, 3 énergie et 1 adaptation) et pourront passer en COTECH en 2025.

d) Les dossiers de propriétaires bailleurs

PRODUCTION OPAH PB 01/07/2022 au 31/12/2024		
	du 01/07/2022 au 31/12/2023	2024
Nb logt Très sociaux	5	
Nb logt Sociaux	2	5
Nb logt Intermédiaires	2	
Subventions sollicitées	288 455 €	258 677 €
Volume de travaux + MOE TTC	1 446 177 €	500 250 €

Ajouter l'impact direct des investissements sur l'économie locale. Entreprises Castillon-Pujols, Gironde et reste.

e) Les réflexions et démarches en cours pour 2025

La mise en œuvre des obligations de travaux dans le cadre des **DUP de Restauration Immobilière** en 2024/2025 (objectif de 6 immeubles mais 12 adresses étudiées en pré diagnostic) devrait générer, pour les propriétaires (principalement bailleurs) qui s'engagent dans le programme de travaux prescrits, des dossiers d'OPAH. L'ensemble des propriétaires concernés par des obligations de travaux ont été rencontrés en amont de l'enquête publique avec une personne de l'équipe d'animation d'OPAH pour leur présenter le dispositif d'aides aux travaux.

2. La veille foncière

a) Une activité de veille foncière renforcée 2024

Récapitulatif des DIA depuis le début de la concession

	S2 2022	2023	2024
Nb de DIA reçues	32	71	70
Nb de visites effectuées avec inCité	1	5	2
Nb courriers OPAH envoyés	-	9	16

La veille foncière est assurée par le service urbanisme de la Ville. Néanmoins, des comités habitat se réunissent de manière quinzomadaire. Dans le cadre d'une instruction commune de toutes les DIA déposées et des autorisations d'urbanisme, des critères ont été établis pour cibler des demandes de pièces et de visites de certains immeubles (vente d'immeubles en entier, immeubles avec suspicion de mal logement, immeubles fortement découpés avec suspicion de problèmes d'habitabilité).

Il a été mis en place l'envoi systématique d'un courrier d'information sur l'OPAH aux futurs acquéreurs.

A la suite des visites, un courrier est adressé au notaire et à l'acquéreur pour notamment faire un retour sur l'ensemble des désordres observés et sur le dispositif d'aides aux travaux existant.

b) Le marché immobilier

Le marché immobilier est stable puisque l'on comptabilise 71 DIA en 2024 contre 70 en 2024.

Ainsi, le prix moyen d'un immeuble vendu en entier dans le centre de Castillon est aujourd'hui d'environ 1100 € / m² de surface habitable (source : DIA reçues).

3. La lutte contre l'habitat indigne

a) Les outils de lutte contre l'habitat indigne

❖ Le permis de louer

Récapitulatif des demandes de permis de louer depuis le début de la concession

Du 01/07/2022 au 31/12/2023	2024
78 demandes pour 67 permis accordés	104 demandes et permis accordés

Instauré depuis 2018, le permis de louer a été généralisé à l'ensemble des zones UA et UB du PLU de Castillon-la-Bataille en avril 2023. Ce dispositif permet une réelle activité de veille sur l'état du parc de logements locatifs dans le cœur de ville.

292 logements ont été visités depuis l'instauration du permis de louer en 2018, avec une montée en puissance du traitement des dossiers depuis la passation de l'instruction à la responsable du service urbanisme.

Les accords sous réserves permettent la mise en place d'une action de médiation avec les propriétaires pour les accompagner à effectuer des travaux dans leur logement.

Un travail étroit est réalisé avec la responsable du service urbanisme, instructrice du permis de louer, et l'aménageur sur les situations d'immeubles cumulant des désordres dans les parties communes et présentant des problématiques d'habitabilité dans les logements. Au travers d'une analyse conjointe des rapports réalisés au titre du permis de louer, il est regardé si l'immeuble demanderait une réhabilitation et une reconfiguration globales pour mettre fin aux désordres.

Pour l'année 2024, afin d'aller plus loin dans l'utilisation de cet outil, la mise en place de sanctions prévues à la non-régularisation du permis de louer permettrait d'accroître l'impact de ce dispositif et permettrait un meilleur repérage des situations d'irrégularité.

❖ Les procédures de péril

Le 10 décembre 2024, l'immeuble situé au 18 rue Victor Hugo a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter. Cet immeuble a été acquis par inCité qui y réalise une opération de recyclage dans le cadre de la concession d'aménagement.

❖ Les signalements auprès du service urbanisme

Récapitulatif des signalements PDLHI

2023	2024
23 signalements 16 visites LHI en présence du concessionnaire et de la responsable du service urbanisme. 1 procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité est à venir au S1 2024	24 signalements dont 18 dossiers en cours et 6 dossiers fermés (50% pour cause de départ occupant, 40% les travaux effectués, 10% pour cause de doublon)

Pour rappel, mise en place d'Histologe en avril 2023 afin de faciliter les signalements sur des situations de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental.

b) Le rôle de l'aménageur

L'aménageur coanime, avec la Ville, la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Cette instance multi partenariale qui comprend les travailleurs sociaux du CCAS, de la MDS, la CAF, le bailleur Gironde Habitat et inCité a pour objectif de :

- Repérer, identifier des situations de logements indignes,
- Rechercher des solutions partenariales,
- Suivre le traitement des situations, via la réalisation de comptes rendus détaillés.

Récapitulatif du nombre de situations évoquées en Commission LHI

2023	2024
9 situations dont 4 relogements accompagnés	

Les Commissions LHI permettent d'aborder et de travailler collectivement sur les procédures à mettre en place, sur l'accompagnement social et/ou le relogement des ménages occupants. La présence de Gironde Habitat est un réel atout pour l'accompagnement au relogement des ménages/familles.

4. Les opérations de restauration immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un moyen de lutter contre le mal logement et d'initier une dynamique de restauration du bâti sur le territoire. Ce dispositif vise à

déclencher l'intervention des propriétaires privés sur un parc inconfortable, peu ou mal entretenu, demandant des restructurations / réhabilitations de grande ampleur.

Les ORI consistent selon le code l'urbanisme (art L.313-4) en des travaux de mise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'ORI amène l'aménageur à solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue de notifier aux propriétaires un programme de travaux à respecter et à réaliser dans un délai fixé par le Conseil Municipal.

Le programme de la concession vise un volume de 9 immeubles à réhabiliter en ORI sur la durée de la concession d'aménagement.

a) Le lancement des études de la DUP d'ORI 1

Initiées fin 2023, les études préalables se sont concrétisées sur l'année 2024 avec le diagnostic et la réalisation d'état des lieux sur 14 immeubles.

Un arrêté municipal du 29 août 2023 autorise le concessionnaire à habilitier un homme de l'art pour la réalisation des procédures de travaux et pour une durée de cinq ans.

Mme Aurélie Guilbot, architecte, a été mandaté en février 2024. Les visites d'immeubles se sont déroulées entre le 11 mars 2024 et le 2 décembre 2024, sur la base d'une liste de 15 immeubles potentiels, tous en monopropriété :

ADRESSE	NBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE COMMERCE / ACTIVITE	OCCUPATION	Visité
51-53 rue Jean Jaurès	8	0	1 logement occupé	Oui
13 rue Victor Hugo	3	1	Occupés	Oui
5 rue de la Halle	3	0	Occupés	Oui
5 rue Jean Jacques Rousseau	3	0	Vacant	Oui
28 rue Vienne y Vienne	1	0	Vacant	Oui
54 rue Victor Hugo	5	0	Occupé	Oui
66-66 bis rue Michel Montaigne	5	0	Occupé	Oui (partiel)
3-5 rue de la Porte de Fer	1	0	Vacant mais en travaux	Non
18 rue Jean Jacques Rousseau	5	0	Vacant	Non
4 rue de la Halle	4	0	Vacant	Oui
31 rue Michel Montaigne	5	0	RDC "squatté"	Non
17 rue Perrinot	1	0	Vacant	Oui
38 rue Perrinot	1	0	Occupé	Oui
7 rue Emile Combes	3	0	Occupé	Oui
12 rue Jean-Jacques Rousseau	5	0	Occupé	Oui
Total	48	1		

Ces premiers éléments permettront à la collectivité d'arbitrer sur la liste des immeubles devant faire l'objet d'une procédure ORI.

Ce premier dossier de DUP concernera 6 à 7 immeubles en 2025 après validation de la collectivité.

Les ORI consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation.

Les états des lieux et programmes de travaux des immeubles ciblés seront réalisés au premier semestre 2025. Après arrêt de la liste définitive des adresses retenues en DUP ORI 1 en conseil municipal à horizon fin du premier semestre 2025, sera menée une enquête publique préalablement à la prise d'un arrêté de DUP permettant ensuite de notifier à chaque propriétaire le programme de travaux et d'identifier tous les ayants droits sur chacun des biens, et permettant le cas échéant d'aller jusqu'à l'expropriation des propriétaires refusant la mise en œuvre du programme de travaux.

Rappel des étapes de la procédure :



B. Les actions de recyclage foncier

L'objectif sur les 10 ans de la concession est d'identifier sur les 7 îlots prioritaires un potentiel d'immeubles afin de créer **31 logements** et **600m2 de locaux commerciaux** par le biais d'opérations exemplaires, le but étant de produire une offre diversifiée et différenciante de l'offre existante. Cette production de logements devra permettre :

- La création de 4 logements locatifs sociaux
- La production de 10 logements locatifs privés dont une partie conventionnée ANAH
- La production de 17 logements en accession (dont une partie en accession sociale)

La constitution d'une DUP multisite a permis d'identifier un ensemble d'immeubles et sites permettant de répondre aux différentes missions confiées à l'aménageur (production de logements, production de locaux tertiaires, aménagement d'espaces publics).

Une DUP multisite a été sollicitée en 2023 et l'arrêté préfectoral de DUP, pris le 27 décembre 2023, a ainsi validé l'acquisition de 36 parcelles dont :

- 11 maisons,
- 3 immeubles,
- 11 dépendances,
- 9 terrains nus,
- 2 locaux

Fin 2024, les immeubles suivants ont fait l'objet d'une acquisition amiable :

- 48 rue Michel Montaigne (2 logements) en décembre 2023 pour un prévisionnel de 2 logements restructurés
- 40 et 44 rue Vienne y Vienne,
- 1bis et 1 rue de la Carreyre (foncier nécessaire à la réalisation d'espaces publics)
- 18 rue de la Halle
- 1 rue Victor Hugo

Repérage des opérations de recyclage au sein du périmètre de la concession



En 2024, les opérations et les acquisitions suivantes sont d'ores et déjà projetées :

- 8 Perrinot : future opération de réhabilitation/ restructuration d'un petit immeuble et création d'un jardin adossé sur la parcelle du 8 Perrinot
- 20 rue de la Halle, pour une opération de démolition dans le cadre de l'aménagement d'espaces publics, incluant également la dépendance du 44 rue Vienne y Vienne.

1. Les premières opérations de recyclage

18 rue Victor Hugo



L'équipe de maîtrise d'œuvre missionnée dont le groupement est composé d'un architecte (LAFFITE ARCHITECTURE) et d'un bureau d'étude (ACTIOM) ont effectué une mission de pré-diagnostic entre janvier et mars 2024 mettant en avant la nécessité de mettre en œuvre des études de sols et d'analyse plus approfondie sur l'état de la structure.

Le diagnostic complémentaire du géotechnicien finalisé en juillet 2024 conclut sur le fait qu'aujourd'hui le bâtiment repose sur des fondations inexistantes par endroit (12cm) et à une hétérogénéité de qualité de fondations. Cela expliquerait la présence de nombreuses fissures.

Le bâtiment subit une attaque de termites de grande ampleur localisée essentiellement au rez-de-chaussée.

Le bâtiment arrière est composé d'une succession de bâtis hétéroclites et toute la partie arrière a subi d'importantes infiltrations.

A l'égard de ces nouveaux éléments la maîtrise d'œuvre a informé que la nature de l'opération et son budget attaché ne pourraient être exécutés et qu'il est nécessaire de requalifier cette opération en travaux de démolition/ reconstruction avec un coût prévisionnel de 850 000€.

Compte tenu de ces éléments nouveaux, la collectivité a été informée de l'état de dégradation avancée du bien. A cet effet un arrêté de mise en sécurité ordinaire du bien avec interdiction définitive d'habiter a été pris sur l'ensemble de l'immeuble le 10 décembre 2024.

Programmation prévisionnelle

La surface totale produite serait de 327m² dont 58.7m² de surface extérieure comprenant :

- Le maintien de la totalité du RDC en local commercial : après réaffectation d'une partie de l'emprise arrière pour l'accès aux logements des étages et pour la création de locaux communs, cette cellule commerciale serait d'une superficie d'environ 109m² et 23m² de patio
- La création de trois logements aux étages : 180m² au total (1 T1 de 27m² et 2 T3 de 63m² et 70m² environ)

Concernant les travaux :

Le budget travaux réservé au bilan initial était de 538 k€ HT pour les logements et le commerce. Cette enveloppe a été portée au bilan 2023 à 850 k€ (provisions pour désamiantage inclus) hors honoraires au regard des éléments de diagnostics connus.

Concernant les subventions :

- 85 190 € contractualisé avec le Fonds Vert
- 309 000 € de subvention RHI - *en cours d'instruction*
- 198 652 € contractualisé avec la RNA
- 106 840€ subvention FRLA (provisoire)

Soit au total : 592 842 € de subventions publiques mobilisables

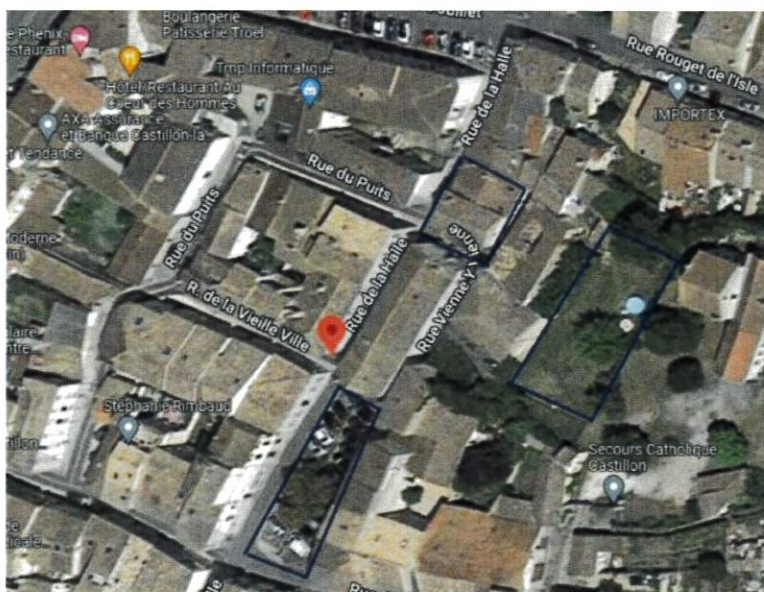
Le calendrier prévisionnel de l'opération

1^{er} semestre 2024

. Désignation de la maîtrise d'œuvre

	<ul style="list-style-type: none"> . Réalisation d'un diagnostic . Études structurales et géotechniques complémentaires
2 nd semestre 2024	<ul style="list-style-type: none"> . Analyse et retour du diagnostic complet . Arbitrage en groupe de travail sur la possible réhabilitation du bien et le bilan d'opération . Sollicitation subvention RHI
1 ^{er} semestre 2025	<ul style="list-style-type: none"> . Poursuite des études de maîtrise d'œuvre échange avec l'Architecte des Bâtiments de France . Dépôt de permis de construire + purge du droit de recours des tiers
2 nd semestre 2025	<ul style="list-style-type: none"> . Consultation des entreprises . Début des travaux
T1 2027	<ul style="list-style-type: none"> . Réception des travaux . Livraison de l'opération . Cession à un opérateur (sous cahier des charges) . Portage du commerce par l'aménageur

2. Créer une offre différenciante sur le CASTRUM



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.

Cet îlot dégradé d'une surface de près de 1300 m² projette :

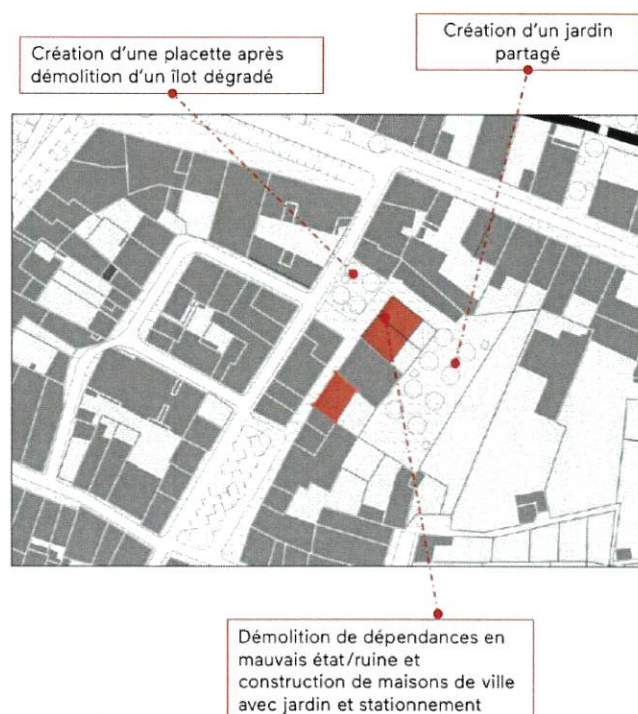
- La démolition de 374m² de bâtis vétustes pour production d'une offre nouvelle de logements.
- La reconstruction de 3 maisons de ville traversantes avec jardin attenant :
 - Maison 1 : 38 rue Vienne y Vienne - maison de 85m² avec env 45m² de jardin
 - Maison 2 : 36 rue Vienne y Vienne - maison de 85m² avec env 45m² de jardin
 - Maison 3 : 30-32 rue Vienne y Vienne - maison de 90m² avec 150m² environ de jardin et stationnement



LES ESPACES RESIDENTIELS / PUBLICS

La démolition de 300m² environ de bâtis vétustes se fait en faveur de l'aménagement d'espaces résidentiels :

- 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



Le calendrier prévisionnel de cette opération :

T1 2025 à T4 2026	Aménageur : Maitrise foncière par phase
T4 2025 (1 ^{re} phase)	Aménageur : Travaux de démolition
T1 2027 (2 ^{eme} phase)	
T2 2027 à T2 2028	Aménageur : Travaux de construction neuve
T2 2028	Aménageur : Cession

L'ilot Castrum est divisé en 3 secteurs opérationnels.

Le premier secteur concerne 3 parcelles situées au 18 et 20 rue de la Halle et au 44 rue Vienne y Vienne (AC 117, 118, 119) dont le projet consiste en une démolition/ création d'un espace résidentiel. La dernière acquisition (20 rue de la Halle) a eu lieu le 20 mars 2025. L'immeuble étant occupé, [le relogement – dont la mission n'incombe toutefois pas à l'aménageur dans les missions du traité – a été effectué par inCité en mai 2025 dans le parc social d'inCité à Cenon à la suite du souhait du locataire de se rapprocher de la rive droite de Bordeaux Métropole compte tenu de son activité professionnelle.

Dans l'attente de cette dernière acquisition et avec l'accord du propriétaire, il a été procédé le 27 mai 2024 à l'attribution d'une mission de maitrise d'œuvre démolition à l'équipe ACTIOM/ LAFFITE à la suite d'une consultation restreinte de maitrise d'œuvre.

A l'issue des études, un permis de démolir a été déposé le 17/12/2024 et obtenu le 04/03/2025. A l'issue de cette phase de démolition, la maîtrise d'œuvre consacrée à l'aménagement des espaces publics (COCO ARCHITECTURE) pourra ainsi entamer la phase opérationnelle d'aménagement du site en un espace résidentiel/jardin.

Le second secteur concerne l'acquisition des parcelles AC 132 (acquis le 27/06/2023), AC 130/133/134/136/137 puis une opération de démolition des hangars/reconstruction en 3 maisons de ville. Des échanges se sont tenus avec les propriétaires des parcelles. Des acquisitions amiables pourraient être envisagées pour 3 parcelles (2 propriétaires) courant 2025 tandis que pour 2 parcelles (1 propriétaire) l'acquisition devrait s'effectuer en 2026 compte tenu de la nécessité de mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Le troisième secteur concerne la requalification de la place de la Halle pour laquelle la réalisation de la phase AVP de la mission maîtrise d'œuvre espace public est prévue pour le 4ème trimestre 2025.

3. Secteur Cœur de Ville : Une opération qui marque l'amorce du centre-ville

L'îlot République/Victor Hugo est l'un des îlots prioritaires identifiés dans le plan guide. Il est situé au cœur du secteur marchand à conforter, à savoir la rue Victor Hugo et le long de l'axe principal, à savoir l'allée de la République permettant de rejoindre la Mairie et de traverser la Dordogne.

Le périmètre de l'opération de restructuration est un îlot de près de 326m² comprenant 3 parcelles situées :

- **Le 1 rue Victor Hugo** a été acquis par l'aménageur le 19 décembre 2023.
- **Concernant les immeubles 2-4 allées de la République**, à la suite des études de programmation, l'EPF a été saisi pour la réalisation d'un constat géomètre afin de fixer les limites séparatives des avoisinants. Les visites réalisées durant les études ont permis de constater une imbrication de construction entre l'immeuble du 3 rue Victor Hugo et 2 Allées de la République. Cette imbrication nécessite que l'EPF Nouvelle Aquitaine entreprenne des démarches auprès des avoisinants en vue de régulariser l'état parcellaire.

Il est prévu ensuite une acquisition du 2 et 4 allées de la République auprès de l'EPF Nouvelle Aquitaine qui en assure le portage jusqu'à fin 2025/début 2026.

Une programmation sur les 3 immeubles visant à mutualiser les espaces communs a été réalisée en avril 2024 et présentée à la collectivité. En parallèle de la programmation une étude structurelle du 1 rue Victor Hugo a été diligentée auprès d'un bureau d'étude structure au regard d'importantes fissures présentes sur l'immeuble. Il a été procédé à la pose de fissuromètre avec la réalisation d'un suivi régulier et à l'étalement de l'intégralité des plancher.

Les 3 immeubles 2-4 Allées de la République et 1 rue Victor Hugo seront proposés à la vente dans le cadre d'une consultation auprès de bailleurs sociaux qui sera engagée au 2^{ème} semestre 2025 sur la base d'un programme de travaux défini par inCité.

L'opérateur de logement social ainsi désigné sera maître d'ouvrage des travaux de restructuration et de réhabilitation.

La conservation et la réhabilitation des bâtiments doit permettre :

- La préservation du linéaire commercial et le confortement de l'activité commerciale sur la rue Victor Hugo et l'allée de la République ;
- La mise en valeur patrimoniale des bâtiments et de leur ordonnancement, notamment par le retraitement de leurs façades ;
- L'aménagement de 6 logements de qualité aux étages par une mutualisation des accès au 2 allée de la République et la création d'espaces privatifs types terrasses ou jardin mutualisé sur le cœur d'îlot.

4. Une opération de restructuration de parcelles : MONTAIGNE PERRINOT

Ancienne entrée de ville, la rue Michel Montaigne et le quartier Perrinot concentrent un patrimoine bâti ancien aujourd'hui partiellement vacant.

L'opération de recyclage « Montaigne Perrinot » s'inscrit dans les objectifs de la concession d'aménagement en traitant des logements dégradés et des biens vacants et dégradés, concentrés dans ce quartier à la proximité immédiate du centre-ville.

- Le premier enjeu de cette opération est l'amélioration de l'habitabilité des logements en aérant le tissu urbain par le biais de démolitions pour permettre aux logements de créer des ouvertures sur les nouveaux espaces de respiration et ainsi favoriser la création de logements traversants plus qualitatifs. Une partie des logements qui donnent sur la rue Michel Montaigne pourront ainsi se retourner vers un cœur d'îlot plus agréable.
- Le second enjeu est la création d'une boucle verte à l'échelle de la commune reliant ce quartier au centre-ville de Castillon via un cheminement sécurisé qui évite aux habitants d'emprunter la RD 936 pour rejoindre le centre-ville. L'îlot Montaigne Perrinot constitue de cette façon une rotule entre le quartier Montaigne et le centre de Castillon.

ESPACES RESIDENTIELS

La démolition d'environ 500m² de bâti vétuste se fera au profit de l'aménagement d'espaces résidentiels destinés à :

- sur l'îlot Perrinot : 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 (sous maîtrise d'ouvrage partielle de la concession selon le périmètre défini)
- l'aménagement d'un cheminement piéton sécurisé pour lier le quartier Perrinot au centre-ville



- Réhabilitation : 48 Michel Montaigne / 8 Perrinot
50 Michel Montaigne
- Construction : 52 Michel Montaigne
- Espaces résidentiels : placette, descente verte, cheminement

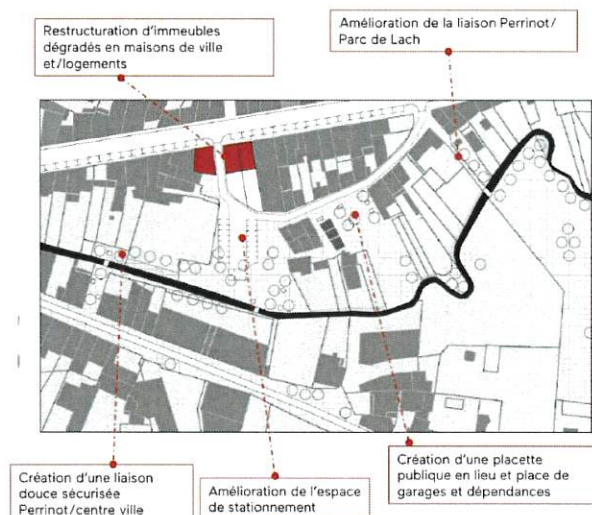
Le réaménagement de ce secteur se fera en deux phases, selon le calendrier de maîtrise foncière. Le calendrier affiché reste prévisionnel à date.

LES OPERATIONS DE RECYCLAGE :

Opération	Type de travaux	Nb de lgts créés	Surface des lgts créés
48 Michel Montaigne	Réhabilitation	2	206m ²
8 Perrinot	Jardin du 48 Montaigne	0	80m ² env
50 Michel Montaigne	Construction	1	77m ²
52 Michel Montaigne	Construction	1	99 m ²
		3	382 m²

Le projet prévoit l'acquisition et la restructuration d'un îlot dégradé d'une surface de 475m² (dont environ 200 m² prévus démolis) en vue de la création de :

- 48 rue Michel Montaigne : création de deux logements réhabilités et un jardin partagé
- 50 rue Michel Montaigne : 1 maison de ville avec espace extérieur
- 52 rue Michel Montaigne : 1 maison de ville avec espace extérieur



Calendrier prévisionnel de l'opération :

Phase 1 : 48 rue Michel Montaigne / 8 rue Perrinot

Nota : L'immeuble du 48 rue Michel Montaigne a été acquis occupés (deux locataires en place depuis décembre 2023). Deux relogements sont à effectuer.

Décembre 2023	Aménageur : Acquisition du 48 Montaigne
T4 2025	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
S1 2026	Aménageur : Études et Lancement consultation Maitrise d'œuvre
S2 2026	Etudes et dépôt de PC / Acquisition 8 perrinot
T1 2027	Aménageur : début des travaux
T4 2027	Aménageur : cession

Phase 2 : 50 et 52 rue Michel Montaigne

2026	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan / selon acquisition
S2 2026	Aménageur : Lancement consultation MOE
S1 2027	Aménageur : Travaux
S2 2028	Opérateur : Livraison et cession

5. Les autres opérations de recyclage en cours

4.1 Secteur MARINE / JEAN Jaurès : Habitat

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 ». La Marine 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.

Le projet prévoit l'acquisition et la restructuration de deux îlots dégradés d'une surface d'environ 600m² qui consisterait en :

- La démolition d'environ 200m² de bâtis vétustes
- La Réhabilitation de logements d'une surface de près de 500m² + 160m² d'espaces extérieurs : restructuration d'immeubles avec démolition partielle
- La création de 5 logements avec espaces extérieurs privatifs :

Sur l'îlot du 61 à 65 Rue Jean Jaurès et 26 rue Tertre de Coupat : 3 logements pour une surface de 276 m²

- 1 maison de ville de 72m² accompagnée d'une terrasse et d'un garage
- 1 maison de 72m² avec terrasse
- 1 maison de ville de 132m² avec jardin

Sur l'îlot 1 à 5 rue Jean Jaurès : un petit collectif comprenant 2 logements neufs d'une surface totale de 197m²

Calendrier prévisionnel de l'opération

2027	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
2027 / 2028	Aménageur : Études et Lancement consultation Maitrise d'œuvre (selon planning acquisition restantes)
S1 2028	Etudes et dépôt de PC
2029	Aménageur : début des travaux
T4 2030	Aménageur : Livraison et cession

4.2 LES OPERATIONS A VOCATION ECONOMIQUE

L'étude pré opérationnelle de revitalisation a permis d'identifier deux immeubles tertiaires dont le recyclage apportera tout son intérêt en termes d'amélioration de l'attractivité du centre-ville :

- Pôle tertiaire (situé au 35 rue Gambetta - secteur GARE) : 616 m² de locaux de services pour lequel un portage foncier est prévu par le concessionnaire et revente sous cahier des charges
- 700 m² d'hébergement touristique sur l'îlot entrée de ville. Le concessionnaire dispose d'une mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage sur cette opération
- Construction d'une maison de santé : projet de construction neuve d'environ 811m².

a) Le pôle tertiaire

Il s'agit d'une opération de recyclage mixte entre réhabilitation et extension neuve, située sur la place de la gare. Ancienne salle de réception, ledit immeuble est vacant depuis plusieurs années. Près de 620m² à réhabiliter / restructurer et/ou étendre et destiné à accueillir des activités tertiaires.

Il est prévu que le concessionnaire assure la maîtrise et le portage foncier avec revente du bien à restructurer sous cahier des charges, et ce en lien avec le projet plus global sur le développement du pôle gare avec la SNCF et la Région Nouvelle Aquitaine.

b) La maison de santé

La Commune a pris l'initiative courant 2023 de la réalisation d'une Maison de santé, au champ de foire, sur un terrain de 1 400 m² lui appartenant et situé rue Jean Monnet en limite extérieure de périmètre de la concession d'aménagement.

Cette opération a nécessité la signature d'un avenant au Traité de concession pour intégrer l'évolution du périmètre de la concession (janvier 2025).

Le futur bâtiment - initialement prévu d'une superficie de 811 m² de surface de plancher au bilan 2023, a vu sa surface augmentée courant 2025 (870m² env) suite au réajustement des besoins des praticiens.

➤ Le montage privilégié

L'Aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction d'un bâtiment destiné à accueillir une maison de santé sur un terrain apporté en nature par la Ville à titre de participation au coût de l'opération, d'une superficie de 1 400 m² sis rue Jean Monnet.

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

L'Aménageur cèdera l'ensemble du bâtiment accueillant la maison de santé à un investisseur avant la date prévue d'expiration du traité de concession, soit avant juin 2032.

L'aménageur a lancé une consultation de Maitrise d'œuvre en septembre 2024, et attribué début 2025 le projet à l'agence A6A architectes.

2ème semestre 2024	Aménageur : lancement de la consultation MOE (sept 24) Partenaires / Aménageur : signature de l'avenant 1 (fin 2024)
	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
1 ^{er} semestre 2025	Études Maitrise d'œuvre
T4 2025	Dépôt de PC
T3 2026	Aménageur : début des travaux
T4 2027	Aménageur : Livraison et cession à un opérateur

c) Les commerces

Le concessionnaire a pour mission de développer 600 m2 de locaux commerciaux.

A date, 364m2 de surfaces commerciales ont été identifiés.

Les prix de cession projetés ont été légèrement réévalués sur l'exercice 2024 tenant compte de l'état de certains bâtis, désormais visités par l'aménageur, et l'amorcement d'un travail de bilan affiné sur les cellules au regard des bilans avec cout d'acquisitions /travaux projetés/ loyers estimés sur la durée de portage.

COMMERCE (objectif Traité de concession : 600 m2)	CRACL 2023			CRACL 2024		
OPERATION	m2	Prix cession	Prix au m2	m2	Prix cession	Prix au m2
18 rue Victor Hugo	160	205 760 €	1 286 €	128	129 152 €	1 009 €
2/4 allées de la République/1 rue Victor Hugo	96			96		
7 rue du Dr Louis Petit	140	179 900 €	1 285 €	140	224 840 €	1 606 €
A définir - cellules commerciales	204	262 140 €	1 285 €	236	320 488 €	1 358 €
	600	647 800 €	1 079 €	600	674 480 €	1 324 €

- **3 à 4 commerces** seront développés par la « foncière commerce » : Travaux d'aménagement réalisés par l'aménageur, mise en location et portage jusqu'à la fin de la concession puis revente des murs :
 - 18 rue Victor Hugo (128m2)
 - 7 rue du Dr Louis petit (140m2)
 - 1 ou 2 cellules à identifier (236m2 au total)
- **1 commerce** sera porté directement par le bailleur social qui développera l'opération du 2/4 Allée de la république / 1 rue Victor Hugo, et se verra transférer le FRLA lors de la cession (avec signature d'une convention opérationnelle)

Les subventions du Fonds de Restructuration de locaux Commerciaux (FRLA) ont été mobilisés et sont explicitées en annexe de présente note (B. Subventions / FRLA).

C. Les espaces publics

Dans le cadre de l'atteinte de l'enjeu de développement d'un cadre de vie moderne, la concession d'aménagement comporte un programme de requalification ou de création d'espaces publics sur plus de 28 000 m² d'espaces publics dans les 7 secteurs prioritaires.

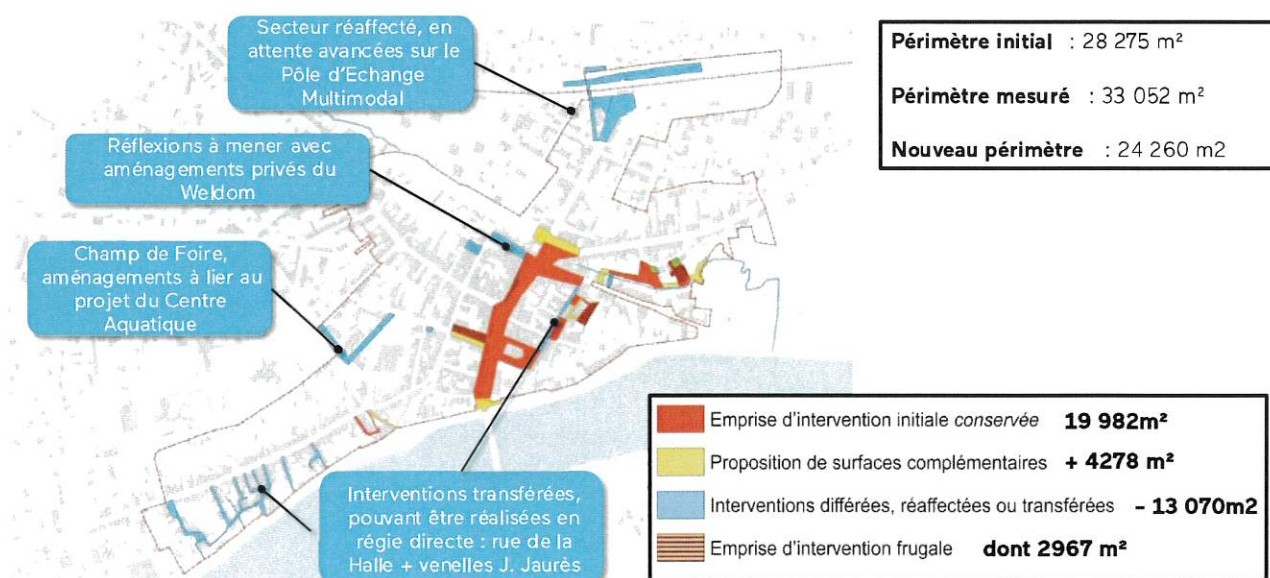
Le plan guide a été remis en décembre 2023 et validé en comité de pilotage du 30 janvier 2024.

Au regard des scénarii d'aménagement retenus, du relevé par géomètre de la superficie réelle des secteurs à aménager et des coûts travaux, et afin de rester dans l'épure de l'opération, un réajustement des périmètres d'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été proposé et validé en comité de pilotage du 30 janvier 2024.

Ce périmètre intègre les 5 secteurs opérationnels initialement prévus, distraction faite des secteurs Champs de Foire et Gare, dans une configuration élargie à la tête de pont sur le secteur Cœur de Ville et à la traversée de la RD 936 sur le secteur Entrée de Ville.

Le nouveau périmètre d'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre est fixé comme suit :

PERIMETRE REAJUSTE



L'exercice 2024 poursuivre les études avec notamment :

- La réalisation des études d'avant-projet sur les secteurs Entrée de Ville et Cœur de Ville,
- La réalisation des études de projet et le dépôt du permis d'aménager sur le secteur Entrée de Ville,
- Le dépôt des autorisations administratives (permis d'aménager sur l'entrée de Ville) et auprès de l'autorité environnementale d'une déclaration « loi sur l'eau »
- La désignation des entreprises en charge de la réalisation des travaux du secteur n°1 « Entrée de Ville » qui doivent débiter dès le printemps 2025.

V. Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération entre l'exercice 2023 et 2024

A. L'évolution des postes de dépenses

	Prévu au dernier CRAC HT en € courant Total durée concession	Prévisionnel sur 10 ans	Evolution du prévisionnel par rapport au dernier CRACL
DEPENSES	19 441 332 €	20 018 215 €	576 883 €
Etudes pré opérationnelles	127 981 €	145 287 €	17 306 €
Acquisitions foncières	2 387 426 €	2 392 938 €	5 512 €
Relogement, accompagnement social	24 000 €	11 000 €	-13 000 €
Gestion intercalaire	318 693 €	349 256 €	30 563 €
Travaux	8 219 041 €	8 587 352 €	368 311 €
VRD	5 379 082 €	5 451 646 €	72 564 €
Commercialisation	74 653 €	112 444 €	37 792 €
Frais de contentieux	51 185 €	17 909 €	-33 276 €
Communication	46 491 €	46 187 €	-303 €
Divers	14 168 €	15 858 €	1 690 €
Rémunération concessionnaire	2 081 882 €	2 133 100 €	51 217 €
Frais financiers	716 731 €	755 238 €	38 507 €

Globalement, le poste de dépenses de la concession évolue de près 576 k€.

Les évolutions portent principalement sur les postes suivants :

Le poste Acquisitions reste stable.

Le poste Mise en état / travaux augmente de 368 k€. Ceci s'explique par une augmentation de 335k € sur les opérations suivantes :

- Maison de santé +150k€
- 3 maisons Castrum +100k€ (superficie construite plus importante).
- 7 rue du Docteur Louis Petit +94k€ (bâtiment de 140m² contre 70m² au CRAC 2023)

Le poste VRD augmente +72k€, lié à la passation d'un avenant 1 au contrat de MOE début 2025.

Le poste Commercialisation augmente +38k€, car l'enveloppe d'honoraires de commercialisation et de réalisation des diagnostics avant-vente et location a été augmenté sur l'opération maison de santé compte tenu du nombre de locaux loués.

La **Rémunération** concessionnaire augmente +51k€ proportionnellement à l'augmentation des budgets Travaux et Commercialisation.

L'augmentation du poste des **Frais Financiers** est détaillée dans la partie suivante sur le financement de la trésorerie de l'opération.

B. L'évolution des postes de Recettes

	Prévu au dernier CRAC HT en € courant Total durée concession	Prévisionnel sur 10 ans	Evolution du prévisionnel par rapport au dernier CRACL
RECETTES	19 441 332 €	19 945 257 €	503 925 €
Ventes charges foncières	0 €	0 €	0 €
Ventes immeubles logements	2 711 397 €	2 790 225 €	78 828 €
Ventes activités écos & autres	3 075 352 €	3 282 924 €	207 572 €
Ventes autres destinations	0 €	0 €	0 €
Gestion temporaire	807 183 €	932 422 €	125 239 €
Subventions	6 977 582 €	6 135 175 €	-842 407 €
Financement animation OPAH RU	578 600 €	579 000 €	400 €
Remise d'ouvrages	2 499 891 €	3 383 381 €	883 490 €
Participation au bilan concédant	2 526 903 €	2 526 903 €	0 €
Produits financiers	264 423 €	315 226 €	50 804 €

Globalement, le poste de recettes de la concession évolue de près 504 k€. Les évolutions portent principalement sur les postes suivants :

Le Poste des **Ventes** augmente de 286 k€ du fait notamment de l'augmentation des prix de cession des opérations suivantes :

- Maison de santé : +150k€, dans le plan de financement de l'opération, vient couvrir l'augmentation nécessaire de l'enveloppe Travaux.
- 18 Victor Hugo : +78k€
- Foncière commerce à blanc : +58k€

Le poste **Gestion temporaire** augmente +125 k€ avec l'actualisation des loyers de la maison de santé.

Le poste **Subventions** baisse de - 842 k€ dont les détails de répartition entre les financeurs est expliqué en Annexes ci-dessous. Néanmoins, il est à noter que cet écart provient principalement de la diminution de l'enveloppe de subventions sur les espaces publics :

- . Etat - DETR / DSIL : -943k€
- . FEDER : augmentation de +144k€ (demande effectuée sur le secteur Entrée de ville)

Les **produits financiers** sont estimés à 315 k€ soit +51k€ d'évolution par rapport au CRAC 2023, lié à :

- l'augmentation du montant de l'emprunt à souscrire pour le projet de maison de santé et de fait des intérêts bancaires (1700k€ contre 1550k€)
- avance de trésorerie de l'aménageur plus importante pour couvrir les dépenses en travaux à certaines années.

Le poste **Remise d'Ouvrages** augmente de près de 883 k€. Le prix de revient de l'ensemble des secteurs espaces publics reste inchangé (enveloppe travaux et superficies identiques au CRAC 2023), néanmoins, comme explicité ci-dessus, la baisse des subventions entraîne mécaniquement une augmentation du montant de la Remise d'Ouvrage.

La **participation** de la collectivité, réévalué suite à l'atterrissage du CRAC 2023 et ayant fait l'objet d'un avenant en janvier 2025 est désormais de 2 526k€ contre 2 499k€ au traité en 2022.

C. L'évolution des besoins de trésorerie de l'opération et des modalités de son financement

Un emprunt de 3 000 000€ a été contractualisé au début de la concession et a permis de couvrir les besoins de trésorerie des deux premières années de la concession. Au vu de son taux d'intérêt limité (2.10%), il est prévu son remboursement en fin de concession sur les années suivantes :

2029 : 979 291 €

2030 : 999 856 €

2031 : 1 020 853 €

La nouvelle opération « maison de santé » devant débiter en 2025 pour une livraison fin 2026, est financé à 75% par un emprunt et 25% par une avance de la collectivité.

Son financement nécessite :

- un recours à un emprunt spécifique à hauteur de 1 700 000 € dont 800 000€ sur l'année 2026, et 900 000 € sur l'année 2027 et dont les échéances sont prévues remboursées en fin de concession en 2030 et 2031, concomitamment à la revente du bien immobilier Un taux prévisionnel de 3.9% a été envisagé pour cet emprunt de court terme au vu des niveaux actuels des taux d'intérêt.
- une avance de la collectivité à hauteur de 511 578 € sur deux exercices 2025 et 2026
- une avance du concessionnaire à hauteur de 600 00 € sur deux exercices en 2027 et 2029 pour faire face aux dépenses de travaux importantes sur ces années.

Le plan de trésorerie pluriannuel est joint à cette note.

VI. Annexes

A. Tableau des acquisitions

En 2022, aucune acquisition n'a été réalisée mais les négociations avaient été amorcées notamment sur le 18 rue Victor Hugo.

Une convention Ville / EPF a été signée le 2 avril 2021 portant au sein du périmètre de la concession sur un portage des biens situés 2/4 allées de la République. L'acquisition de ces biens est prévue pour 2025 ; au montant d'acquisition devra être ajoutés une prise en charge partielle des travaux de sécurisation des biens réalisés par l'EPF ainsi que des frais de portage.

Le montant des acquisitions cumulées depuis le début de la concession est de 535 k € hors frais

Détail des immeubles acquis en 2023 et 2024 :

	OPERATION	CADASTRE	N°		ADRESSE	DATE ACQUISITION	MONTANT HT
2023	18 rue Victor Hugo	AB 107	18	rue	Victor Hugo	18/09/2023	91 920 €
	2-4 Allées de la République/ 1 rue Victor Hugo	AD 161	1	rue	Victor Hugo	19/12/2023	135 000 €
	2-4 Allées de la République/ 1 rue Victor Hugo (activité éco)	AD 161	1	rue	Victor Hugo	01/01/2023	68 126 €
	61-65 rue Jean Jaurès	AD 1093	1	rue	de la Carreyre	26/06/2023	19 000 €
	61-65 rue Jean Jaurès	AD 454	1 bis	rue	de la Carreyre	26/06/2023	
	48 rue Michel Montaigne/ 8 rue Perrinot	AC 189	48	rue	Michel Montaigne	19/12/2023	90 762 €
	Les Jardins du Castrum (placette)	AC 118	44	rue	Vienne y Vienne	18/09/2023	11 200 €
	Les Jardins du Castrum (jardin)	AC 132	40	rue	Vienne y Vienne	27/06/2023	16 400 €
							432 408 €

	OPERATION	CADASTRE	N°		ADRESSE	DATE ACQUISITION	MONTANT HT
2024	Les Jardins du Castrum (placette)	AC 117	18	rue	de la Halle	21/03/2024	73 000 €
	Montaigne Perrinot	AC 195	16	rue	Perrinot	15/05/2024	15 000 €
	Montaigne Perrinot	AC 192		rue	Perrinot	10/07/2024	15 500 €
							103 500 €

A noter que les acquisitions réalisées fin 2023 ont été imputées sur l'exercice comptable 2024.

B. Subventions

1. Subventions d'ingénierie

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU ORI, l'aménageur doit percevoir les subventions d'ingénierie des différents partenaires suivants :

- L'Anah,
- La Banque des Territoires,
- La Région Nouvelle Aquitaine,
- Le Département de la Gironde.

Les montants sont répartis comme suit par année :

Noms Immeubles	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
CASTILLON	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	sur 10 ans
Financement animation OPAH RU	26 440 €	99 457 €	103 790 €	114 242 €	111 474 €	123 597 €	579 000 €
Subvention OPAH ANIMATION ANAH	0 €	37 958 €	61 817 €	46 750 €	48 208 €	46 958 €	241 691 €
Subvention OPAH ANIMATION DEPARTEMENT	0 €	9 333 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 333 €
Subvention OPAH ANIMATION REGION	0 €	10 360 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	43 692 €
Subvention OPAH ANIMATION VILLE	26 440 €	35 615 €	27 449 €	51 730 €	47 504 €	58 401 €	247 139 €
Subvention OPAH ANIMATION BANQUE DES T	0 €	6 191 €	6 191 €	7 429 €	7 429 €	9 905 €	37 145 €

Département 33 :

Le département a informé les partenaires en 2025 du « gel » des subventions sur les opérations d'OPAH RU. Ainsi, les prévisions 2024 à 2027 ont été portées à zéro.

Banque des territoires (BdT)

Le montant de 9905€ porté à l'exercice 2027 correspond à une régularisation d'écriture comptable (soit +2476€), puisque le montant global de la convention avec la BdT est de 37 145 € sur 5 ans soit 7429 € / An. Les années 2023 et 2024 ont été indiquées en HT.

2. Subventions aux opérations

2.1 Subventions sur les opérations de recyclage

Entre les exercices 2022/2023 et 2024, on note une diminution prévisionnelle de l'enveloppe de subventions sur les opérations de recyclage de **- 166 k€** et qui porte essentiellement sur le 18 rue Victor Hugo (RHI THIRORI). Néanmoins, le dossier de demande de subventions est en cours d'instruction et pourrait être réévalué à la hausse.

	CRAC 2023					CRAC 2024			
	THIRORI	FONDS VERT	DEPT 33	REGION	TOTAL / OPERATION	THIRORI	FONDS VERT	REGION	TOTAL SUBV PAR OPE
18 Victor Hugo	475 000 €	85 190 €		198 652 €	758 842 €	309 000 €	85 190 €	198 652 €	592 842 €
2/4 allée de la République / 1 V.hugo		113 020 €		152 613 €	265 633 €		113 020 €	152 613 €	265 633 €
Ilôt Jean Jaurès : 1 à 5 rue J. Jaurès		84 936 €		97 070 €	182 006 €		84 936 €	97 070 €	182 006 €
Ilôt 61/65 rue Jean Jaurès		138 369 €		158 136 €	296 505 €		138 369 €	158 136 €	296 505 €
50-52 Montaigne		85 067 €		97 220 €	182 287 €		85 067 €	97 220 €	182 287 €
48 Montaigne / 8 perrinot		98 950 €		113 086 €	212 036 €		98 950 €	113 086 €	212 036 €
Maison avec jardin 1 Castrum		260 162 €		164 811 €	424 973 €		260 162 €	164 811 €	424 973 €
Maison avec jardin 2 Castrum									
Maison avec jardin 3 Castrum									
(30/32 Vienne y Vienne)									
1 champ de foire		209 136 €		239 012 €	448 148 €		209 136 €	239 012 €	448 148 €
Opération à blanc 1									
Opération à blanc 2									
Opération à blanc 3									
TOTAL	475 000 €	1 074 830 €	- €	1 220 600 €	2 770 430 €	309 000 €	1 074 830 €	1 220 600 €	2 604 430 €

2.2 Les subventions sur les espaces publics

REMISE D'OUVRAGE AU CRACL 2024	m²	CD33	DETR	DSIL	FV RENAT	AGENCE DE L'EAU	RNA/FEDER	TOTAL SUBVENTIONS
Traité 2022	28000	1 997 213 €	1 292 525 €	1 000 000 €	- €	- €	- €	4 771 283 €
CRACL 2023	28000	830 062 €	1 754 820 €	509 453 €	482 933 €	207 491 €	- €	3 784 759 €
Entrée de ville	7 888	231 293 €	189 303 €	400 000 €	199 920 €	64 363 €	144 731 €	1 229 610 €
Castrum	1 949	45 430 €	64 162 €	- €	22 244 €	9 624 €	- €	141 459 €
Cœur de ville	10 079	464 216 €	150 000 €	200 000 €	259 766 €	102 756 €	- €	1 326 738 €
Montaigne Perrinot	3 735	96 841 €	137 496 €	- €	- €	20 624 €	- €	254 961 €
Marine Jean Jaurès	609	20 615 €	29 915 €	- €	- €	4 378 €	- €	54 908 €
Total CRACL 2024	24 260	858 395 €	720 876 €	600 000 €	481 929 €	201 745 €	144 731 €	3 007 677 €

On observe une diminution des subventions sur les espaces publics de :

- Depuis le traité de concession en 2022 : - 1763 k€
- Entre le CRACL 2023 et le CRACL 2024 : - 777 k€

2.3 Les commerces : Le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA)

La convention pour le **Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités** pour un montant total prévisionnel de subventions de **443 543€** signée le 12/08/2024 prévoit la réalisation de 4 opérations de restructuration de cellules commerciales.

Les 4 opérations prévues en montage opérationnel avec un appui du FRLA sont les suivantes :

- **4 allée de la République / 1 rue Victor Hugo** : env 120 k€ à transférer au bailleur qui développera l'opération

Le bailleur social qui réalisera l'ensemble de l'opération aura la charge de restructurer les deux cellules commerciales (env 96m²), de les aménager et d'assurer leur location selon un cahier des charges qui précisera notamment les cibles commerciales, le loyer et les modalités de désignation du commerçant. L'opérateur bénéficiera du transfert des aides du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA) de la part du concessionnaire.

Une convention opérationnelle sera signée entre le bailleur, le concessionnaire et le fonds de restructuration.

Les 3 autres opérations seront portées par l'aménageur après la réalisation des travaux, assurera l'implantation du commerçant ou artisan jusqu'à la fin de la concession avant sa revente.

- **18 rue Victor Hugo** : cellule de 128m² – la subvention FRLA « fléchée » sur cette opération est de 106 k€
- **7 rue du Docteur Louis Petit** : cellule de 140m² – la subvention FRLA « fléchée » sur cette opération est de 92 k€
- **Foncière commerce « à blanc » (204 m²)** : la subvention FRLA « fléchée » sur cette opération est de 123 k€

Le montant total de la subvention FRLA porté au CRACL au 31/12/2024 est de **323 k€** car la subvention liée à l'opération 1 Victor Hugo / 2-4 Allées de la République sera transférée au bailleur social. Elle a vocation à accompagner le bailleur dans le portage de la cellule commerciale qu'il aura acquise mais n'est pas une recette de la concession d'aménagement.