

# Ville de Castillon-la-Bataille

## Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 6 janvier 2025

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 17 | ABSENTS EXCUSÉS 06 | VOTANTS 21

**OBJET : N° L25-01/02-02/URB CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE – CONCESSION D'AMENAGEMENT : COMPTE-RENDU D'ACTIVITES 2023 ET MONTANT DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE DE LA COLLECTIVITE**

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, salle du conseil municipal, sous la présidence de 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.

*Le scrutin a eu lieu, Sylvie LAFAGE a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.*

Monsieur le Maire rappelle la signature du traité de concession d'aménagement pour le renouveau 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

Accusé de réception en préfecture  
033-213301088-20250106-L25010202URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025

## Ville de Castillon-la-Bataille

### Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 6 janvier 2025

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.

Le premier compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) s'étend exceptionnellement sur la période allant du 23 juin 2022 au 31 décembre 2023. Les prochains s'étendront sur une année calendaire.

Les 18 premiers mois de la concession ont permis d'installer et consolider les outils à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs fixés par la commune.

#### Concernant l'avancement budgétaire :

- Le solde de la concession d'aménagement au 31 décembre 2023 s'établit à – 126 871€.
- La répartition des dépenses s'établit comme suit :

DEPENSES HT	Traité de concession bilan 2022	REALISE (du 01/06/22 au 31/12/23)
Etudes	55 600 €	3878 €
Procédures	15 120 €	11 163 €
Acquisitions + Frais d'actes	3 018 200 €	227 234 €
Gestion intercalaire	224 475 €	4659 €
Mise en état Immeubles/sols	5 495 308 €	11 279 €
Travaux espaces publics	5 158 333 €	144 062€
Commercialisation	41 900 €	5183 €
Communication	54 241 €	695 €
Ingénierie	1 849 124 €	208 400 €
Dont Rémunération concessionnaire	1 806 129 €	204 500 €
Dont logiciel (climap)	20 000€	3900 €
Dont conseil juridique	22 995 €	
Divers et frais financiers	415 770 €	57 608 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 392 339 €</b>	<b>674 161 €</b>

- La répartition des recettes s'établit comme suit :



# Ville de Castillon-la-Bataille

## Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 6 janvier 2025

RECETTES HT	PREVISIONNEL TRAITE DE CONCESSION	REALISE (du 01/06/22 au 31/12/23)
Ventes	3 973 140 €	0€
Locations	293 093 €	480 €
Subventions	7 043 191 €	99 326 €
Financement OPAH RU ORI	582 500 €	125 897 €
Dont ANAH	260 500 €	37 958 €
Dont Banque des Territoires	37 145 €	6191 €
Dont Département	50 000€	9333 €
Dont Région	75 000€	10 360 €
Dont Ville	159 855 €	62 055 €
Produits financiers	0€	61 587 €
Remise d'ouvrages *	2 224 129 €	0€
Participations collectivités	2 279 306 €	260 000€
<b>TOTAL</b>	<b>16 392 339 €</b>	<b>547 290 €</b>

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

- 49 prises de contact sur le périmètre du centre-ville, dont 67% de propriétaires occupants (PO) et 33% de propriétaires bailleurs (PB). La dynamique de prise de contact s'est nettement réduite sur le second semestre 2023.
- 3 dossiers PO ont été agréés par l'ANAH et 1 dossier PB pour 9 logements.

### Concernant la veille foncière :

- Un comité habitat a été mise en place entre les services de la commune et inCité afin d'analyser les déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) sur le périmètre d'intervention de la concession. Il se réunit de manière quinzomadaire.
- 71 DIA ont été analysées et 10 courriers d'information d'OPAH ont été envoyés.

### Concernant le marché immobilier :

- L'analyse des DIA montre un marché immobilier plutôt stable sur la période de référence. Le prix moyen d'un immeuble s'établit aux alentours des 1 100€ du m<sup>2</sup>.

### Concernant la lutte contre l'habitat indigne :

- 78 permis de louer ont été traités par la commune sur la période de référence, dont 11 refus et 8 accords avec réserves.
- 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.
- Aucune procédure de péril n'a été prise sur la période.
- 23 signalements au titre de l'insalubrité ont été réceptionnés par la commune, conduisant à 16 visites dites LHI.

Accusé de réception en préfecture  
033-213301088-20250106-L25010202URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025

- 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.
- 9 situations sont actuellement suivies par cette commission.

**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. L'étude est en cours par un maître de l'art désigné par la collectivité.

**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.
- 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,
  - o L'enveloppe des dépenses est revue à la hausse (+342K€),
  - o Les recettes estimatives s'élèvent 758K€, dont 284K€ sont déjà attribués.
- Castrum : acquisitions en cours, secteur concerné par la DUP multisite.
- Cœur de ville : 1 rue Victor Hugo, 2 et 4 allée de la République
  - o Les acquisitions sont finalisées. inCité est propriétaire de l'immeuble 1 rue Victor Hugo et l'EPFNA des immeubles suivants.
  - o 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 : Suite à la réalisation d'une étude d'opportunité et de faisabilité pour la création d'une maison de santé, il a été demandé à inCité de travailler sur un portage dans le cadre de la concession d'aménagement. Le montage privilégié prévoit une maîtrise d'ouvrage par l'aménageur et d'un apport en nature du foncier par la commune. L'aménageur donnera à bail l'immeuble aux professionnels de santé occupants et percevra les loyers afférents qui seront imputés en recette au bilan financier de la concession d'aménagement. L'aménageur cédera l'ensemble du bâtiment à un investisseur à l'expiration du traité de concession.

**Concernant les commerces :**

- 600m<sup>2</sup> 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.



- Dans le cadre de la consultation des bailleurs sociaux pour le recyclage de l'îlot cœur de ville, le bailleur sélectionné réalisera les travaux pour remettre sur le marché les locaux commerciaux concernés.

#### Concernant les espaces publics :

- inCité a procédé au recrutement d'un groupement pluridisciplinaire le 10 mai 2023.
- Le groupement est composé de :
  - o Architecte mandataire du groupement : COCO Architecture
  - o Paysagiste : Atelier du Sillon
  - o Bureau d'études techniques : TSA 24
  - o Eclairage : Wonderfullight
  - o Assistance à concertation : Palanca
- Un plan guide préalable aux travaux d'aménagement du centre-ville a été réalisé sur toute la seconde partie de l'année 2023.

#### Concernant l'évolution des postes de dépenses :

- Postes des dépenses

Codes Immeubles	Noms Immeubles	Traité de concession		Evolution
		HT en € courant	Prévisionnel sur 10 ans	
6500	CASTILLON			
	Exporter sous PDF			
	Mise à			
<b>DEPENSES</b>		<b>16 392 339 €</b>	<b>19 441 331 €</b>	<b>3 048 992 €</b>
Etudes		55 600 €	61 451 €	5 851 €
Procédures		15 120 €	18 650 €	3 530 €
Acquisitions		3 168 200 €	2 411 426 €	-756 774 €
Gestion intercalaire		224 475 €	180 858 €	-43 617 €
Mise en état avant réhabilitation & Travaux sur commerces		5 395 408 €	8 391 161 €	2 995 753 €
VRD		5 158 333 €	5 379 082 €	220 749 €
Commercialisation		41 900 €	74 653 €	32 753 €
Communication		54 241 €	46 491 €	-7 750 €
Divers		14 168 €	14 168 €	0 €
Ingenierie		1 849 124 €	2 146 662 €	297 538 €
Frais financiers		415 770 €	716 731 €	300 961 €

- Le poste de dépenses évolue de 3 050k€ pour s'établir à 19 441 331€ sur les 10 ans de la concession.
- Cette augmentation s'explique :
  - o Par l'intégration du projet Maison de Santé qui impacte les postes de dépenses **Mise en état / travaux** de 1 900k€, **Ingenierie** de 215k€ et les **Frais financiers** afin d'alimenter la trésorerie de la concession pour la réalisation des travaux, à hauteur de 300k€ ;
  - o L'augmentation de l'estimatif du coût des travaux en recyclage foncier (1 500€/m<sup>2</sup> estimés contre 1 400€/m<sup>2</sup> en 2022) qui vient impacter à hauteur de 1 000k€ le poste **Mise en état / Travaux** ;



## Ville de Castillon-la-Bataille

### Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal - Séance du 6 janvier 2025

- Le poste **Acquisition** est en baisse de 756k€. Cette baisse s'explique par un ajustement des prix moyen d'acquisition suite aux acquisitions effectuées jusqu'au 31/12/23.

- Postes de recettes

Codes Immeubles	Noms Immeuble	Traité de concession	Prévisionnel	Evolution
6500	CASTILLON	HT en € courant	sur 10 ans	
Exporter sous PDFM		Total des 10 ans		en €
<b>RECETTES</b>		<b>16 392 339 €</b>	<b>19 193 735 €</b>	<b>2 801 396 €</b>
Ventes		3 970 140 €	5 786 749 €	1 816 609 €
Locations /Gestion temporaire		293 093 €	807 183 €	514 090 €
Subventions		7 043 171 €	6 977 582 €	-65 589 €
Financement animation OPAH RU		582 500 €	578 600 €	-3 900 €
Produits financiers		0 €	264 423 €	264 423 €
Remise d'ouvrages		2 224 129 €	2 499 891 €	275 762 €
Participation collectivité		2 279 306 €	2 279 306 €	0 €
<b>RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0 €</b>	<b>-247 597 €</b>	

- La Maison de Santé vient impacter les postes de recette **Ventes** (+ 1 816k€) et **Locations** à hauteur de 514k€.
- Les **subventions** sont revues à la baisse de 65k€ notamment en lien avec la refonte du règlement d'intervention du CD33.
- Le poste **Remise d'ouvrages** augmente de près de 276k€ suite à la restitution du plan guide.
- Le besoin de participation de la collectivité augmente de 247 597€ du fait de l'actualisation du budget.

**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 renouvellement 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 renouvellement du centre de Castillon-la-Bataille à la société d'économie mixte inCité ;

Accusé de réception en préfecture  
033-213301088-20250106-L25010202URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025



Ville de Castillon-la-Bataille  
Extrait du registre des délibérations du  
Conseil Municipal - Séance du 6  
janvier 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 2023, joint à la présente délibération ;

**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€ ;**

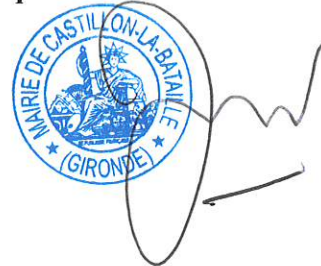
*Certifié exécutoire  
Compte tenu de la transmission  
En Sous-Préfecture le  
Et de sa publication le*

Extrait certifié conforme au registre  
des délibérations du Conseil Municipal

Le 6 janvier 2025

**Le Maire**

**Jacques BREILLAT**



CASTILLON / CRACL 2023  
BUDGET PREVISIONNEL

Codes Immeubles	Noms Immeubles CASTILLON	Réalisé S2 2022	Réalisé Année 2023	Prévisionnel Année 2 024	Prévisionnel Année 2 025	Prévisionnel Année 2 026	Prévisionnel Année 2 027	Prévisionnel Année 2 028	Prévisionnel Année 2 029	Prévisionnel Année 2 030	Prévisionnel Année 2 031	Prévisionnel S1 2 032	Prévisionnel sur 10 ans
<b>DEPENSES</b>		<b>76 351 €</b>	<b>597 811 €</b>	<b>1 410 977 €</b>	<b>2 724 765 €</b>	<b>5 700 678 €</b>	<b>4 693 607 €</b>	<b>2 808 403 €</b>	<b>932 633 €</b>	<b>160 319 €</b>	<b>318 110 €</b>	<b>17 677 €</b>	<b>19 441 331 €</b>
Etudes		1 200 €	2 678 €	31 441 €	6 590 €	6 590 €	6 590 €	1 590 €	1 590 €	1 590 €	1 590 €	0 €	61 451 €
Procédures		0 €	11 163 €	936 €	936 €	936 €	936 €	936 €	936 €	936 €	936 €	0 €	18 650 €
Acquisitions		638 €	226 597 €	756 263 €	590 575 €	161 074 €	554 225 €	0 €	122 055 €	0 €	0 €	0 €	2 411 426 €
Gestion intercalaire		0 €	4 659 €	21 524 €	28 397 €	24 384 €	39 979 €	25 238 €	15 870 €	9 128 €	9 402 €	2 277 €	180 858 €
Mise en état avant réhabilitation & Travaux sur commerces		538 €	10 642 €	188 861 €	657 773 €	3 284 488 €	2 268 545 €	1 646 991 €	333 224 €	0 €	0 €	0 €	8 391 161 €
VRD		2 926 €	141 137 €	131 701 €	1 111 845 €	1 671 141 €	1 351 555 €	744 200 €	186 564 €	38 014 €	0 €	0 €	5 379 082 €
Commercialisation		0 €	5 183 €	4 090 €	9 752 €	26 406 €	8 597 €	14 042 €	4 582 €	1 000 €	1 000 €	0 €	74 653 €
Communication		0 €	695 €	5 150 €	5 305 €	5 464 €	5 628 €	5 796 €	5 970 €	6 149 €	6 334 €	0 €	46 491 €
Divers		0 €	0 €	1 771 €	1 771 €	1 771 €	1 771 €	1 771 €	1 771 €	1 771 €	1 771 €	0 €	14 168 €
Ingénierie		70 950 €	137 450 €	206 240 €	248 822 €	401 175 €	329 532 €	250 587 €	163 386 €	80 293 €	242 827 €	15 400 €	2 146 662 €
Frais financiers		0 €	57 608 €	63 000 €	63 000 €	117 250 €	126 250 €	117 250 €	96 685 €	21 438 €	54 250 €	0 €	716 731 €
<b>RECETTES</b>		<b>26 440 €</b>	<b>520 850 €</b>	<b>426 050 €</b>	<b>2 064 946 €</b>	<b>2 576 149 €</b>	<b>4 130 406 €</b>	<b>4 085 810 €</b>	<b>1 407 726 €</b>	<b>457 217 €</b>	<b>3 190 141 €</b>	<b>308 000 €</b>	<b>19 193 735 €</b>
Ventes		0 €	0 €	0 €	0 €	401 600 €	615 000 €	985 297 €	709 500 €	0 €	2 767 352 €	308 000 €	5 786 749 €
Locations / Gestion temporaire		0 €	490 €	7 250 €	7 250 €	4 800 €	139 716 €	148 152 €	166 512 €	166 512 €	166 512 €	0 €	807 183 €
Subventions		0 €	99 326 €	0 €	1 657 529 €	1 272 970 €	1 791 345 €	1 956 236 €	200 177 €	0 €	0 €	0 €	6 977 582 €
Financement animation OPAH RU		26 440 €	99 457 €	121 037 €	111 400 €	111 400 €	108 866 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	578 600 €
Produits financiers		0 €	81 587 €	37 764 €	28 768 €	3 309 €	1 045 €	17 593 €	26 683 €	30 705 €	56 971 €	0 €	264 423 €
Remise d'ouvrages		0 €	0 €	0 €	0 €	522 071 €	1 214 434 €	718 532 €	44 854 €	0 €	0 €	0 €	2 499 891 €
Participation collectivités		0 €	280 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	199 306 €	0 €	2 279 306 €
<b>RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0 €</b>	<b>-76 961 €</b>	<b>-984 926 €</b>	<b>-659 819 €</b>	<b>-3 124 529 €</b>	<b>-563 202 €</b>	<b>1 277 408 €</b>	<b>475 093 €</b>	<b>296 898 €</b>	<b>2 872 031 €</b>	<b>290 323 €</b>	<b>-247 597 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
03-213301088-20230106-L25010202-URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025



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

Compte rendu  
d'activité à la  
Collectivité

Période du  
22/06/2022 au  
31/12/2023



Castillon-la-Bataille

**inCité**

BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

# Note de conjoncture et bilan

Accusé de réception en préfecture  
033-213301088-20250106-L25010202URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025

Choisissez un élément.

## Table des matières

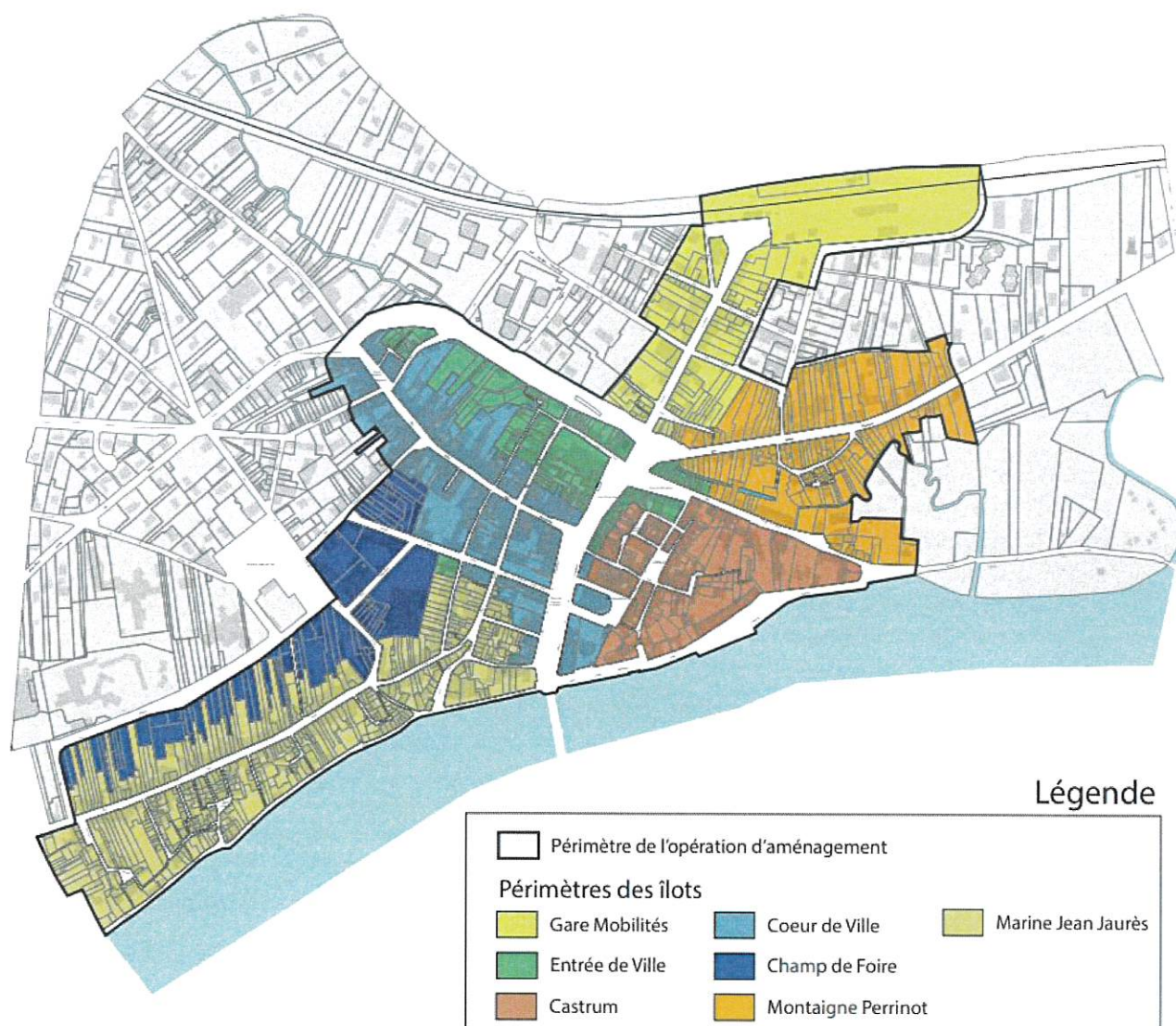
I.	Le contexte .....	3
A.	Le périmètre du contrat de concession .....	3
B.	Les objectifs et les priorités.....	4
II.	La gouvernance et l'animation .....	7
A.	Les instances de gouvernance .....	7
B.	Les instances d'animation opérationnelle .....	8
C.	L'équipe opérationnelle mobilisée.....	8
A.	Les outils de suivi .....	10
III.	Les résultats de l'opération au 31 12 2023 .....	10
A.	Les résultats quantitatifs.....	10
B.	Les résultats financiers.....	11
IV.	L'analyse des résultats de la deuxième année et les perspectives opérationnelles.....	13
A.	Les actions incitatives et d'encadrement.....	13
B.	Les actions de recyclage foncier .....	19
C.	Les espaces publics.....	32
V.	Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération .....	38
A.	L'évolution des postes de dépenses (entre le bilan initial de la concession Juin 2022 et le 31/12/2023) .....	38
B.	L'évolution des postes de Recettes .....	39
C.	L'évolution des besoins de trésorerie de l'opération et des modalités de son financement....	41
VI.	Annexes.....	41
A.	Tableau des acquisitions.....	41
B.	Subventions.....	43



## 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.



## 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, replaçant l'usager au cœur de la ville, en réaménageant les espaces publics et en repensant les mobilités ;
- Le **renforcement de la centralité commerciale** de Castillon-la-Bataille par la modernisation de son appareil commercial.

**Des secteurs prioritaires** ont été identifiés :

- l'îlot **Gare Mobilités** situé au nord du périmètre de l'opération d'aménagement, séparé de l'hyper-centre par la route départementale, il est à reconnecter au centre-ville pour devenir une porte d'entrée du territoire,
- l'îlot **Montaigne Perrinot** ancienne entrée de ville, située en bordure de la D936 à l'extrémité est du périmètre d'opération, un îlot d'habitat ancien particulièrement touché par le mal logement,
- l'îlot **Entrée de ville** situé en bordure de 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 :

<b>Favoriser la réhabilitation de l'habitat</b>	<b>Logements*</b>
Via des opérations de recyclage	31
Via l'OPAH RU (sur 5 ans)	55
<b>Produire une offre locative sociale nouvelle</b>	<b>Logements**</b>
Dont logements locatifs sociaux publics	4
Dont logements locatifs privés conventionnés	20
<b>Renforcer le parcours marchand</b>	<b>600m<sup>2</sup> de cellules commerciales (6 locaux)</b>
<b>Intervenir sur les espaces publics</b>	<b>Plus de 28 000m<sup>2</sup> d'aménagements urbains</b>

\* 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.

<b>OPERATIONS DE RECYCLAGE</b>	
<b>Objectif global</b>	<b>31 Logements et 6 commerces</b>
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 m<sup>2</sup> 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) et 10 en 2023**
- **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 et 12 instances en année 2 du 01/07/2023 au 31/12/2023**

#### 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.  
→ **En 2022, il s'est réuni deux fois, en Avril et en Octobre.**  
→ **En 2023, il s'est réuni Trois fois : janvier, juillet, octobre et décembre (Bilan espaces publics)**
- **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

- En 2022, cette instance s'est réunie le 12 septembre 2022
- En 2023, cette instance s'est réunie le 28 Mars 2023 et le 17 octobre 2023

## 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.
  - En année 1, cette instance s'est réunie en présence d'inCité une fois, en avril 2022.
  - En année 2, cette instance s'est réunie 1 fois, en septembre 2023
- **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.
  - En année 1, cette instance s'est réunie 2 fois, en avril et juin 2022
  - En année 2, cette instance s'est réunie 2 fois, en juin et septembre 2023

## C. L'équipe opérationnelle mobilisée

Une équipe projet de 6 personnes a été mobilisée sur l'année 2022 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 a été mobilisée sur le terrain, pour les différentes réunions, pour les visites d'immeubles et les rencontres des propriétaires, ainsi que dans la production de l'ensemble des documents supports, demandes de subventions, études et bilans.

Elle a pu s'appuyer sur des ressources en interne pour les volets commerce, la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation, la gestion financière et la communication, et sur l'équipe de direction qui s'est tenue à l'écoute de la collectivité et qui s'est impliquée dans la mise en place du dispositif opérationnel, dans son suivi et son pilotage.

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 (élu et directeur du service technique) qui se sont réunis 1 fois en 2022 et 10 fois en 2023.

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

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



Pour mémoire, les moyens humains mobilisés au traité de concession étaient les suivants :

NOM	FONCTION	Nbre d'équivalent temps plein	
		1ère période de 5 ans (avec mission OPAH RU inclus)	2ème période de 5 ans (sans mission OPAH inclus)
Marianne BACQUE	Direction	3%	3%
Sarah SABATIER	Cheffe de projet	37%	27%
Gaelle VALBUZZI	Assistante	24%	16%
Anais DUMOUR	Chargée d'opération MO ORI et RU	44%	33%
Amaia ITURRIA	Chargée d'opération OPAH / LHI	46%	6%
Anais DUMOUR	Chargée d'opération espaces publics	14%	13%
Frédéric GLEYZE	responsable maîtrise d'ouvrage	3%	3%

Les moyens humains mobilisés en année 1 et 2 :

Fonction	PREVISIONNEL MOYEN (Traité)	2022		2023	
		PREVISIONNEL	CONSTATE	PREVISIONNEL	CONSTATE
Marianne BACQUE Directrice de l'aménagement	10%	3%	2%	5%	8%
Stéphanie ROUS Cheffe de projet Renouvellement urbain	40%	25%	15%	50%	42%
Romane PRENVEILLE Adjointe Cheffe de projet			5%		38%
Damien HARDUIN Chargé d'opération OPAH RU LHI ORI	40%	20%	22%	40%	67%
Céline HEBRARD Responsable d'opérations (espaces publics, ORI)	10%	15%	13%	30%	54%
Anais DUMOUR Responsable d'opérations (études, ORI, Recyclage, Maîtrise d'ouvrage)	5%	3%		5%	10%
Stéphanie GENIN Responsable foncier	5%	5%		5%	14%
Delphine Domingo Responsable de la communication			0,56%		
Nathalie NOEL Assistante d'opérations	10%	5%	7%	10%	38%
	<b>120%</b>	<b>76%</b>	<b>65%</b>	<b>145%</b>	<b>271%</b>



## A. Les outils de suivi

En 2022, la solution CLICMAP, développée par la société IF Technologies, 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, ...

La ville dispose d'un accès à ce logiciel.

Un module spécifique sur le suivi des procédures foncières sera développé en 2024.

## III. Les résultats de l'opération au 31 12 2023

### A. Les résultats quantitatifs

<b>Favoriser la réhabilitation de l'habitat</b>			
	<b>Objectifs</b>	<b>En cours</b>	<b>Réalisés</b>
Opérations de recyclage	31 logements (2100 m <sup>2</sup> )	9 logements	0
Opérations de Restauration Immobilière	15 immeubles	9 immeubles	0
<b>Intervenir sur les commerces et les espaces publics</b>			
	<b>Objectifs</b>	<b>En cours</b>	<b>Réalisés</b>
Cellules commerciales en recyclage	600 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Cellules commerciales pour mise en location	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Aménagements urbains	29 265 m <sup>2</sup>	7888m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>OPAH RU au 31/12/2023</b>			
	<b>Objectifs</b>	<b>En cours</b>	<b>Agréés</b>
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	10		5
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	5	5	2



Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	5		2
<b>Propriétaires Occupants</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Dont LHI ou dégradés	5	1	
Dont adaptation	25	2	
Dont énergie	5	1	2
Dont autres			

\* Nombre de logements à l'état des lieux.

<b>DEPENSES HT</b>	<b>Traité de concession bilan 2022</b>	<b>REALISE</b> (du 01/06/22 au 31/12/23)
<b>Etudes</b>	<b>55 600 €</b>	<b>3878 €</b>
<b>Procédures</b>	<b>15 120 €</b>	<b>11 163 €</b>
<b>Acquisitions + Frais d'actes</b>	<b>3 018 200 €</b>	<b>227 234 €</b>
<b>Gestion intercalaire</b>	<b>224 475 €</b>	<b>4659 €</b>
<b>Mise en état immeubles/sols</b>	<b>5 495 308 €</b>	<b>11 279 €</b>
<b>Travaux espaces publics</b>	<b>5 158 333 €</b>	<b>144 062€</b>
<b>Commercialisation</b>	<b>41 900 €</b>	<b>5183 €</b>
<b>Communication</b>	<b>54 241 €</b>	<b>695 €</b>
<b>Ingénierie</b>	<b>1 849 124 €</b>	<b>208 400 €</b>
<i>Dont Rémunération concessionnaire</i>	1 806 129 €	204 500 €
<i>Dont logiciel (climap)</i>	20 000€	3900 €
Dont conseil juridique	22 995 €	
<b>Divers et frais financiers</b>	<b>415 770 €</b>	<b>57 608 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16 392 339 €</b>	<b>674 161 €</b>



## B. Les résultats financiers

<b>RECETTES HT</b>	<b>PREVISIONNEL TRAITE DE CONCESSION</b>	<b>REALISE (du 01/06/22 au 31/12/23)</b>
<b>Ventes</b>	<b>3 973 140 €</b>	<b>0€</b>
<b>Locations</b>	<b>293 093 €</b>	<b>480 €</b>
<b>Subventions</b>	<b>7 043 191 €</b>	<b>99 326 €</b>
<b>Financement OPAH RU ORI</b>	<b>582 500 €</b>	<b>125 897 €</b>
Dont ANAH	260 500 €	37 958 €
Dont Banque des Territoires	37 145 €	6191 €
Dont Département	50 000€	9333 €
Dont Région	75 000€	10 360 €
Dont Ville	159 855 €	62 055 €
<b>Produits financiers</b>	<b>0€</b>	<b>61 587 €</b>
<b>Remise d'ouvrages *</b>	<b>2 224 129 €</b>	<b>0€</b>
<b>Participations collectivités</b>	<b>2 279 306 €</b>	<b>260 000€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16 392 339 €</b>	<b>547 290 €</b>
<b>SOLDE INTERMEDIAIRE au 31/12/2023</b>	<b>0 €</b>	<b>- 126 871 €</b>

\* La LOI 2021-1900 du 30.12.2021 (cf. extrait en PJ) précise dans son article 269 qu'« en cas de versement préalable d'un acompte, la taxe devient exigible au moment de son encaissement, à concurrence du montant encaissé ». Cette évolution est entrée automatiquement en vigueur le 1er janvier 2023. Afin de réaliser un traitement homogène des différents acomptes de participation pour remise d'ouvrage perçus durant la période du traitement de la concession, il a semblé préférable d'assujettir à la TVA l'ensemble des acomptes, y compris ceux perçus avant le 01.01.2023.



## IV. L'analyse des résultats de la deuxième 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) Une prise de contact dynamique la première année qui connaît un ralentissement en cette fin d'année 2023

Sur la première année d'OPAH RU ORI, il y a au total **43 prises de contacts**, dont 67 % de propriétaires occupants et 33 % de propriétaires bailleurs. 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.

Les actions de communication mises en place (boîtage du flyer OPAH inséré dans la gazette communale, petit déjeuner de l'immobilier, rencontre sur le marché et distributions de tracts) ont permis d'obtenir un grand nombre de contacts sur la première année. Néanmoins, la majorité des contacts n'entrent pas dans les critères d'éligibilité, se situant principalement hors plafond et/ou hors secteur pour les propriétaires occupants.

Sur cette première partie de deuxième année, il est constaté une baisse significative des prises de contacts avec 6 prises de contacts, pour 3 propriétaires occupants et 3 propriétaires bailleurs soit une répartition 50% - 50%.

A noter que le paramétrage du service en ligne de l'Anah sur lequel les propriétaires s'inscrivent n'a été effectif qu'en avril 2024, réduisant la visibilité et la compréhension du dispositif avec des temps de bascule extrêmement longs depuis l'opérateur SOLIHA qui intervient sur l'OPAH de la CDC vers inCité. Les temps de traitements des dossiers ont alors été considérablement rallongés.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, le contexte immobilier de l'année une et en cette première partie d'année deux s'est montré peu favorable à l'investissement immobilier. De plus, le conventionnement des loyers avec un prix locatif corrélé au classement en zone urbaine C, dite détendue, de Castillon-la-Bataille contribue à des loyers conventionnés faibles au regard du prix du marché, ce qui a pu dissuader un certain nombre de contacts propriétaires bailleurs (environ un tiers en année une). En effet, les loyers des logements T1 à T3 oscillent entre 8 et 10€/m<sup>2</sup> hors conventionnement, alors que les loyers conventionnés oscillent plutôt entre 4,80 et 7,50€/m<sup>2</sup>. Le niveau de loyer hors conventionnement est ainsi en distorsion avec celui des prix de vente peu élevés, permettant des taux de rentabilité supérieurs à la normale, à hauteur de 5/6%, pouvant alors dissuader l'investissement locatif conventionné, hors dégradation lourde.

En effet, l'ensemble des dossiers propriétaires bailleurs en cours de montage agréés relèvent de la dégradation lourde. Le niveau élevé de subventions en dégradation lourde permet de compenser les plus faibles loyers conventionnés.

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

A l'automne 2022, une action de communication visant à faire connaître l'OPAH a été organisée par la collectivité et inCité avec l'ajout de la plaquette OPAH à la gazette communale.

En janvier 2023, un petit-déjeuner des acteurs de l'immobilier a été organisé afin de sensibiliser les parties prenantes du territoire (agents immobiliers, gestionnaires, promoteurs, notaires, architectes, ...), aux différents outils et partenaires de l'OPAH (dispositifs de subventions, permis de louer, autorisations d'urbanisme, périmètre d'intervention de la concession, etc.). Ces temps d'échange ont permis d'informer ces acteurs au plus près de leurs questions et d'expliquer l'ensemble des outils et dispositifs financiers existants.

En juin 2023, une présence sur le marché du lundi matin a permis de discuter avec les habitants et habitantes afin d'échanger sur de potentiels projets de travaux et de distribuer des plaquettes d'information.

Des échanges réguliers entre le service de la communication de la collectivité et d'inCité ont lieu afin d'étayer régulièrement les sites internet des deux structures.

12 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.

A noter, en février 2024, la **Maison du projet** a été inaugurée et des permanences y ont été organisées à partir du mois d'avril.

Des **actions de prospection ciblées** pourraient avoir lieu en 2024 notamment sur des secteurs considérés comme stratégiques (rue Victor Hugo, place Pierre Orus, place du 14 Juillet, allée de la République) à compléter 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

**3 logements de propriétaires occupants** ont été présentés en Comité technique en 2023 dont **2 dossiers agréés par l'ANAH** :

PRODUCTION OPAH PO 01/07/2022 au 31/12/2023			
Typologie	PO modestes	PO très modestes	Locataires
Nombre	1	1	1
Subventions sollicitées	35 748 €		
Volume de travaux	68 533 €		

En plus de ces dossiers présentés en COTECH avant le 31/12/2023, 4 dossiers PO sont en cours de montage (1 dégradation lourde, 1 énergie et 2 Adaptation). Ces dossiers sont soit en



attente de derniers devis, soit en cours de dépôt ou en attente d'autorisation d'urbanisme et pourront passer en COTECH et être déposés en 2024.

#### d) Les dossiers de propriétaires bailleurs

En année une, 14 propriétaires bailleurs ont pris contact avec un projet en cours ou en perspective, auxquels s'ajoutent 3 propriétaires bailleurs en année deux avant le 31/12/2023.

En année deux, 9 dossiers propriétaires bailleurs ont été agréés en CLAH du 30/11/2023. A fin décembre 2023, 3 dossiers propriétaires bailleurs sont en cours de montage et 2 autres sont au stade de contacts avancés, qui ont des chances d'aboutir en 2024.

PRODUCTION OPAH PB 01/07/2022 au 31/12/2023			
Typologie	Très sociaux	Sociaux	Intermédiaires
Nombre	5	2	2
Subventions sollicitées	288 126 €		
Volume de travaux	1 158 051 €		

Malgré une certaine dynamique des prises de contact, on observe une **déperdition des projets de conventionnement avec travaux** : refus de passer par des artisans RGE, mauvaise image du logement social, volonté que les travaux aillent vite, réalisation de travaux minimum, propriétaires qui exercent dans le secteur du bâtiment », sont autant de raisons invoquées pour écarter le recours au dispositif d'OPAH. Par ailleurs, afin de favoriser une meilleure rentabilité locative, un certain nombre de propriétaires font le choix d'une mise en location meublée, ce qui est **incompatible** avec un conventionnement avec l'ANAH.

#### e) Les réflexions et démarches en cours pour 2024

La mise en œuvre des obligations de travaux dans le cadre des **DUP de Restauration Immobilière** en 2024/2025 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 2023

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.

71 DIA reçues et analysées en 2023 et 10 courriers OPAH envoyés

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 : en deux ans, les prix médians ont très légèrement baissé.

Ainsi, le prix moyen d'un immeuble vendu en entier dans le centre de Castillon est aujourd'hui d'environ 1100 € / m<sup>2</sup> 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

Le permis de louer, instauré depuis 2018 sur des rues et adresses ciblées 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. 176 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. 78 permis de louer ont été traités entre le 01/07/2022 et le 31/12/2023.

11 refus ont été prononcés depuis la mise en place de la concession (soit 6% des demandes dans ce laps de temps), ainsi que 8 accords sous réserves permettant 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, pour aller plus loin dans le permis de louer, la mise en place des sanctions prévues à la non-régularisation du permis de louer permettrait d'accroître l'impact de ce dispositif et permettre un meilleur repérage des situations d'irrégularité.

❖ Les procédures de péril

A date, aucune procédure de péril, mise en sécurité ou de péril ordinaire n'a été mise en œuvre sur des immeubles dans le périmètre de la concession.

En 2024/2025, certains immeubles d'ores et déjà repéré lors des opérations de recyclage ou en DUP ORI, pourront faire l'objet de mesure de police.

❖ Les signalements auprès du service urbanisme grâce notamment à la mise en place d'Histologe en avril 2023

23 signalements, dont 12 depuis la mise en place d'Histologe, ont été enregistrés et sont en cours de traitement au 31/12 2023, sur des situations de non-respect du Règlement sanitaire départemental. Ces signalements ont conduit à 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.

## 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.

En 2023, 9 situations ont été évoquées en Commission LHI et ont permis d'aborder et 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 et a permis 4 relogements accompagnés.

Un travail conjoint avec la Ville a été réalisé en 2023 pour améliorer le tableau de suivi partagé et le process de mise à jour en temps réel des évolutions sur les situations suivies.

## 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 à la première DUP d'ORI permettront d'aboutir en 2024 à la constitution d'un premier dossier de DUP comprenant 9 immeubles sur les 15 inscrits en objectif au traité de concession.

Un arrêté municipal du 29 août 2023 autorise le concessionnaire à habiliter 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 ont débuté le 11 mars 2024.

Les visites des immeubles se dérouleront au 1<sup>er</sup> semestre 2024 sur la base d'une liste de 15 immeubles potentiels :

ADRESSE	STATUT	NBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE COMMERCE / ACTIVITE	OCCUPATION
51-53 rue Jean Jaurès	Mono	8	0	1 logement occupé (possible 2)
13 rue Victor Hugo	Mono	3	1	Occupés
5 rue de la Halle	Mono	3	0	Occupés
5 rue Jean Jacques Rousseau	Mono	3	0	Vacant
28 rue Vienne y Vienne	Mono	1	0	Vacant
54 rue Victor Hugo	Mono	5	0	Occupé
66-66 bis rue Michel Montaigne	Mono	5	0	Occupé
3-5 rue de la Porte de Fer	Mono	1	0	Vacant mais en travaux
18 rue Jean Jacques Rousseau	Mono	5	0	Occupé
4 rue de la Halle	Mono	4	0	Serait vacant
31 rue Michel Montaigne	Mono	5	0	RDC "squatté"
17 rue Perrinot	Mono	1	0	Vacant
38 rue Perrinot	Mono	1	0	Occupé
7 rue Emile Combes	Mono	3	0	Occupé
12 rue Jean-Jacques Rousseau	Mono	5	0	Occupé
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	

Les opérations de restauration immobilière 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.

Après arrêt de la liste définitive des 9 adresses retenues en DUP ORI 1 en conseil municipal à horizon fin 2024, 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 **6 locaux commerciaux** (cf annexe 3 du traité) 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

En temps masqué, contact a été pris avec les propriétaires pour engager des négociations amiables, qui ont permis cinq acquisitions amiables effectives au 31/12/2023 à savoir l'acquisition de :

- 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)



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

- 48 rue Michel Montaigne/8 Perrinot : Consultation de maîtrise d'œuvre pour une opération de réhabilitation/ restructuration d'un petit immeuble et création d'un jardin adossé sur la parcelle du 8 Perrinot



- 18 rue de la Halle et 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



Le bien est implanté sur une parcelle traversante entre la rue Victor Hugo et une impasse donnant dans la rue Anatole France. La parcelle est entièrement bâtie (petite cour et garage donnant sur le côté impasse).

Le bien se compose au RDC d'un grand local commercial avec plusieurs remises et aux étages d'un logement et d'espaces de greniers non aménagés.

La surface bâtie existante est d'environ 450 m<sup>2</sup>. Le bâti est en état très dégradé, lié à l'absence d'entretien du bien, à la non-étanchéité des toitures et à l'infestation par des parasites d'une partie des planchers.

Cet immeuble dont l'acquisition a été effective le 18 septembre 2023, répond à la fois à l'objectif de production de logements (3 logements) ainsi qu'à l'objectif de production de locaux tertiaires (160m<sup>2</sup>). Une consultation a été lancée afin de nommer une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation/ restructuration de cet immeuble, l'équipe lauréate a été désignée en janvier 2024, il s'agit du groupement « LAFFITTE / ACTION ».

### Programmation prévisionnelle

La surface totale produite serait de 340 m<sup>2</sup> 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 160 m<sup>2</sup> (135 m<sup>2</sup> d'espace de vente + 25 m<sup>2</sup> de réserves)

- La création de trois logements aux étages : 180 m<sup>2</sup> au total (2 T2 de 43 et 57m<sup>2</sup>) et 1 T3 de 80m<sup>2</sup> environ.

Le calendrier prévisionnel de l'opération

1 <sup>er</sup> semestre 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>. Désignation de la maîtrise d'œuvre</li><li>. Réalisation d'un diagnostic</li><li>. Études structurelles et géotechniques complémentaires</li></ul>
2 <sup>ème</sup> semestre 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>. Analyse et retour du diagnostic complet</li><li>. Arbitrage en groupe de travail sur la possible réhabilitation du bien et le bilan d'opération</li></ul>
1 <sup>er</sup> semestre 2025	<ul style="list-style-type: none"><li>. Poursuite des études de maîtrise d'œuvre</li></ul>
2 <sup>e</sup> semestre 2025	<ul style="list-style-type: none"><li>. Dépôt de permis de construire + purge du droit de recours des tiers</li><li>. Début des travaux</li></ul>
T1 2027	<ul style="list-style-type: none"><li>. Réception des travaux</li><li>. Livraison de l'opération</li><li>. Cession à un opérateur (sous cahier des charges)</li><li>. Portage du commerce par l'aménageur</li></ul>

Le diagnostic géotechnique a mis en avant 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 RDC

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

Ces éléments portés à la connaissance du concessionnaire indiquent que le coût de travaux risque de considérablement augmenter compte tenu de la nécessité de recréer des fondations lourdes par micro pieux. Par conséquent, il faudra statuer à une opération de démolition / reconstruction courant 2024 si l'opération ne peut s'équilibrer.

#### 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 880 k€ (provisions pour désamiantage inclus) hors honoraires au regard des éléments de diagnostics connus

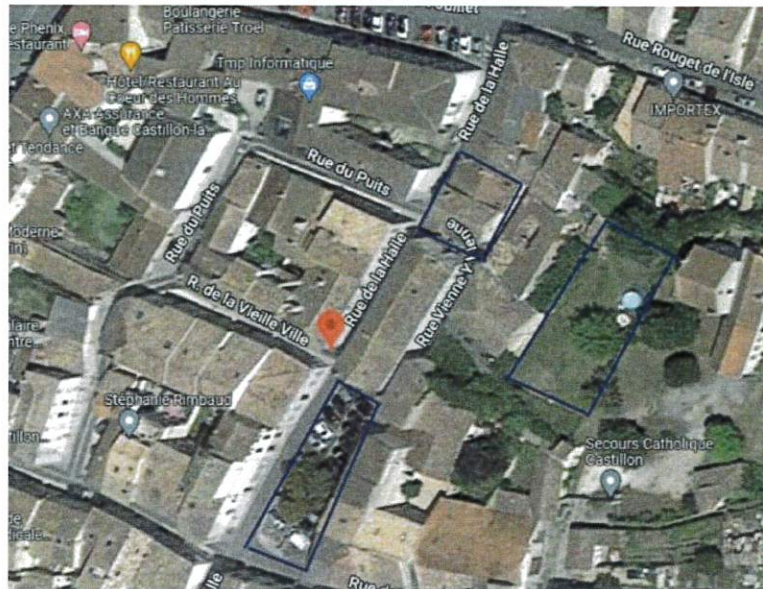
#### Concernant les subventions :

- 85 190 € du fonds friches / fonds vert
- 475 000 € sont prévus au budget sur des crédits RHI THIRORI au vu de l'état du bien et fera l'objet d'une demande de subventions en 2024 ;
- 198 652 € contractualisés avec la Région NA

Soit au total : 758 852€



## 2. Créer une offre différenciante sur le CASTRUM



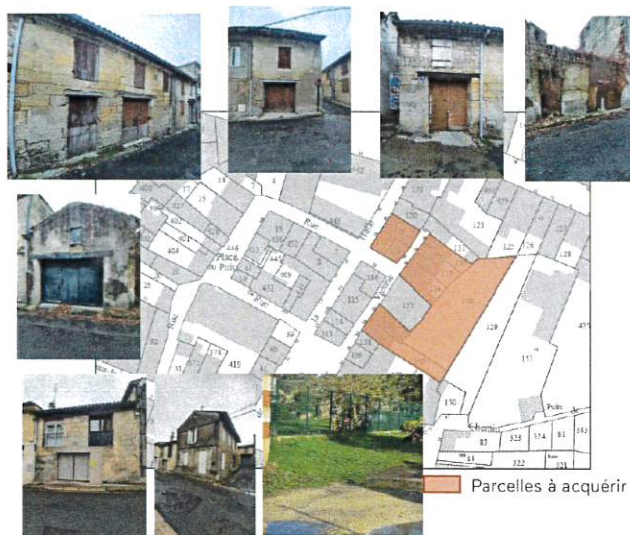
Le quartier du Castrum constituait autrefois la cité intramuros de Castillon-la-Bataille.

Ce secteur aujourd'hui concentre un patrimoine architectural des plus anciens et pittoresque de Castillon-la-Bataille. Situé en plein cœur du périmètre des monuments historiques (Porte de Fer, Eglise Saint-Symphorien), le secteur concentre un parc de logements anciens, dégradés et très contraints aussi bien règlementairement qu'en terme de surfaces à exploiter. Néanmoins, sa localisation en bord de Dordogne et le cadre de vie qu'il peut offrir constituent des atouts majeurs à mettre en valeur.

Le projet prévoit la restructuration d'un îlot dégradé constitué et la remise en état de friches pour la production de 3 logements et la création d'espaces publics de respiration dans un tissu urbain ancien, permettant d'aérer l'îlot afin d'améliorer la qualité résidentielle et les conditions d'habitat des immeubles avoisinants.

Cet îlot dégradé d'une surface de près de 1300 m<sup>2</sup> projette :

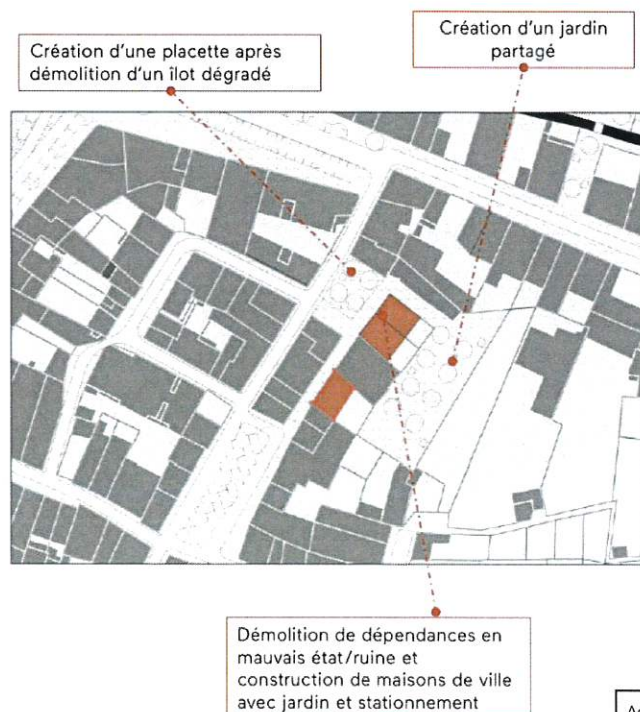
- La démolition de 374m<sup>2</sup> de bâtis vétustes pour production d'une offre nouvelle de logements.
- La reconstruction de 3 maisons de ville traversantes avec jardin attenant :
  - Maison 1 : 38 rue Vienne y Vienne – maison de 75m<sup>2</sup> avec env 45m<sup>2</sup> de jardin
  - Maison 2 : 36 rue Vienne y Vienne – maison de 75m<sup>2</sup> avec env 45m<sup>2</sup> de jardin
  - Maison 3 : 30-32 rue Vienne y Vienne – maison de 75m<sup>2</sup> avec 150m<sup>2</sup> environ de jardin et stationnement



## **LES ESPACES RESIDENTIELS / PUBLICS**

La démolition de 300m<sup>2</sup> environ de bâtis vétustes se fait en faveur de l'aménagement d'espaces résidentiels :

- Création d'une placette de 160 m<sup>2</sup> 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 700m<sup>2</sup>, 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



Accusé de réception en préfecture  
033-213301088-20250106-L25010202URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025



**Le calendrier prévisionnel de cette opération :**

T2 2025 (au plus tard)	Aménageur : Maitrise foncière
T2 à T4 2025	Aménageur : Travaux de démolition
T1 2026 à T2 2027	Aménageur : Travaux de construction neuve
T3 2027	Aménageur : Cession

### **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 326m<sup>2</sup> comprenant 3 parcelles situées :

- 2 et 4 allées de la République
- 1 rue Victor Hugo

Le 1 rue Victor Hugo a été acquis par l'aménageur le 19 Décembre 2023.

Une fois acquis auprès de l'EPF Nouvelle Aquitaine qui en assure le portage, les immeubles 2 et 4 allées de la République seront proposés à la vente dans le cadre d'une consultation auprès de bailleurs sociaux à engager fin 2024 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. Après l'obtention d'un permis de construire, les immeubles seront revendus par l'aménageur à horizon 2026.

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 aux étages de logements de qualité 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.

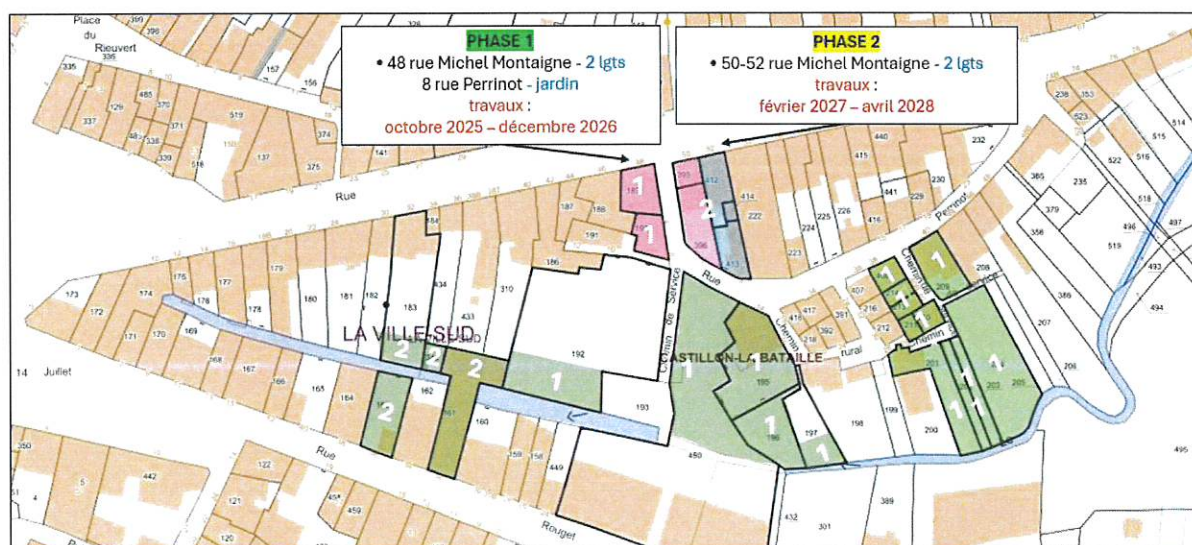
L'opération de recyclage « Montaigne Perrinot » s'inscrit dans les objectifs de la concession d'aménagement en traitant des logements dégradés et des biens vacants et dégradés, concentrés dans ce quartier à la proximité immédiate du centre-ville.

- 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 500m<sup>2</sup> 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



Accusé de réception en préfecture  
033-213301088-20250106-L25010202URB-DE  
Date de télétransmission : 08/01/2025  
Date de réception préfecture : 08/01/2025



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

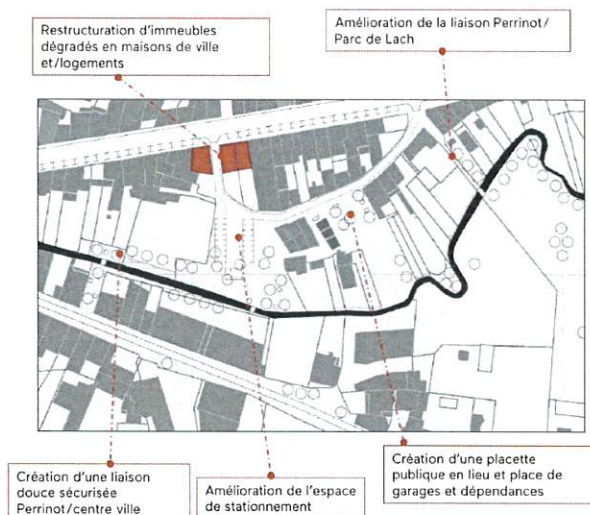
Le réaménagement de ce secteur se fera en deux phases, selon le calendrier de maîtrise foncière. Le calendrier affiché reste prévisionnel à date.

### LES OPERATIONS DE RECYCLAGE :

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

Le projet prévoit l'acquisition et la restructuration d'un îlot dégradé d'une surface de 475m<sup>2</sup> (dont environ dont 200 m<sup>2</sup> 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 occupé (deux locataires en place depuis décembre 2023). Un relogement est à anticiper par la collectivité*

Décembre 2023	Aménageur : Acquisition du 48 Montaigne
T4 2024	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
S1 2025	Aménageur : Études et Lancement consultation Maitrise d'œuvre
S2 2025	Etudes et dépôt de PC / Acquisition 8 perrinot
T1 2026	Aménageur : début des travaux
T4 2026	Aménageur : cession

**Phase 2 : 50 et 52 rue Michel Montaigne**

S1 2025	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan / selon acquisition
S2 2025	Aménageur : Lancement consultation MOE
S1 2027	Aménageur : Travaux
S1 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 600m<sup>2</sup> qui consisterait en :

- La démolition d'environ 200m<sup>2</sup> de bâtis vétustes
- La Réhabilitation de logements d'une surface de près de 500m<sup>2</sup> + 160m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

- 1 maison de ville de 72m<sup>2</sup> accompagnée d'une terrasse et d'un garage
- 1 maison de 72m<sup>2</sup> avec terrasse
- 1 maison de ville de 132m<sup>2</sup> avec jardin

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

### Calendrier prévisionnel de l'opération

S2 2025	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
S1 2026	Aménageur : Études et Lancement consultation Maitrise d'œuvre (selon planning acquisition restantes)
S1 2027	Etudes et dépôt de PC
T1 2028	Aménageur : début des travaux
T2 2029	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 m<sup>2</sup> de locaux de services pour lequel un portage foncier est prévu par le concessionnaire et revente sous cahier des charges
- 700 m<sup>2</sup> 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 811m<sup>2</sup>.

### 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 620m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> lui appartenant et situé rue Jean Monnet en limite extérieure de périmètre de la concession d'aménagement.

Le bâtiment de 811 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ devrait permettre d'intégrer :

- les locaux nécessaires à l'activité de cinq généralistes à temps plein,
- un cabinet dédié à la médecine scolaire,
- un laboratoire d'analyses médicales,
- un pôle d'infirmières,
- un cabinet d'ostéopathie,
- un cabinet de podologie
- un espace de kinésithérapie
- des espaces communs comprenant la zone d'accueil, un office partagé et un local pour les urgences
- un parking.

La prise en charge par InCité de cette nouvelle mission implique une modification de certains éléments du traité de concession qui feront l'objet d'un avenant en 2024.

#### - 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 m<sup>2</sup> 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 le 21 juin 2032.

2ème semestre 2024	Aménageur : lancement de la consultation MOE (sept 24) Partenaires / Aménageur : signature de l'avenant 1
	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
1 <sup>er</sup> semestre 2025	Études Maitrise d'œuvre
Février à Mai 2025	Etudes et dépôt de PC
T1 2026	Aménageur : début des travaux
T1 2027	Aménageur : Livraison et cession à un opérateur

### c) Les commerces

Le concessionnaire a pour mission de développer 6 cellules commerciales soit 600 m2 de locaux commerciaux.

COMMERCES (objectif Traité de concession : 600 m2)	CRACL 2023		
	Nouvelle surface 2023	Prix cession 2023	Prix au m2
18 rue Victor Hugo	160	205 760 €	1 286 €
2/4 allées de la République/1 rue Victor Hugo	96		
7 rue du Dr Louis Petit	140	179 900 €	1 285 €
A définir - cellules commerciales	204	262 140 €	1 285 €
	<b>600</b>	<b>647 800 €</b>	<b>1 079 €</b>

- **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 vente des murs :
  - 18 rue Victor Hugo
  - 7 rue du Dr Louis Petit
  - 1 ou 2 cellules à identifier par la Ville (204m2 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 (signature d'une convention opérationnelle)

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





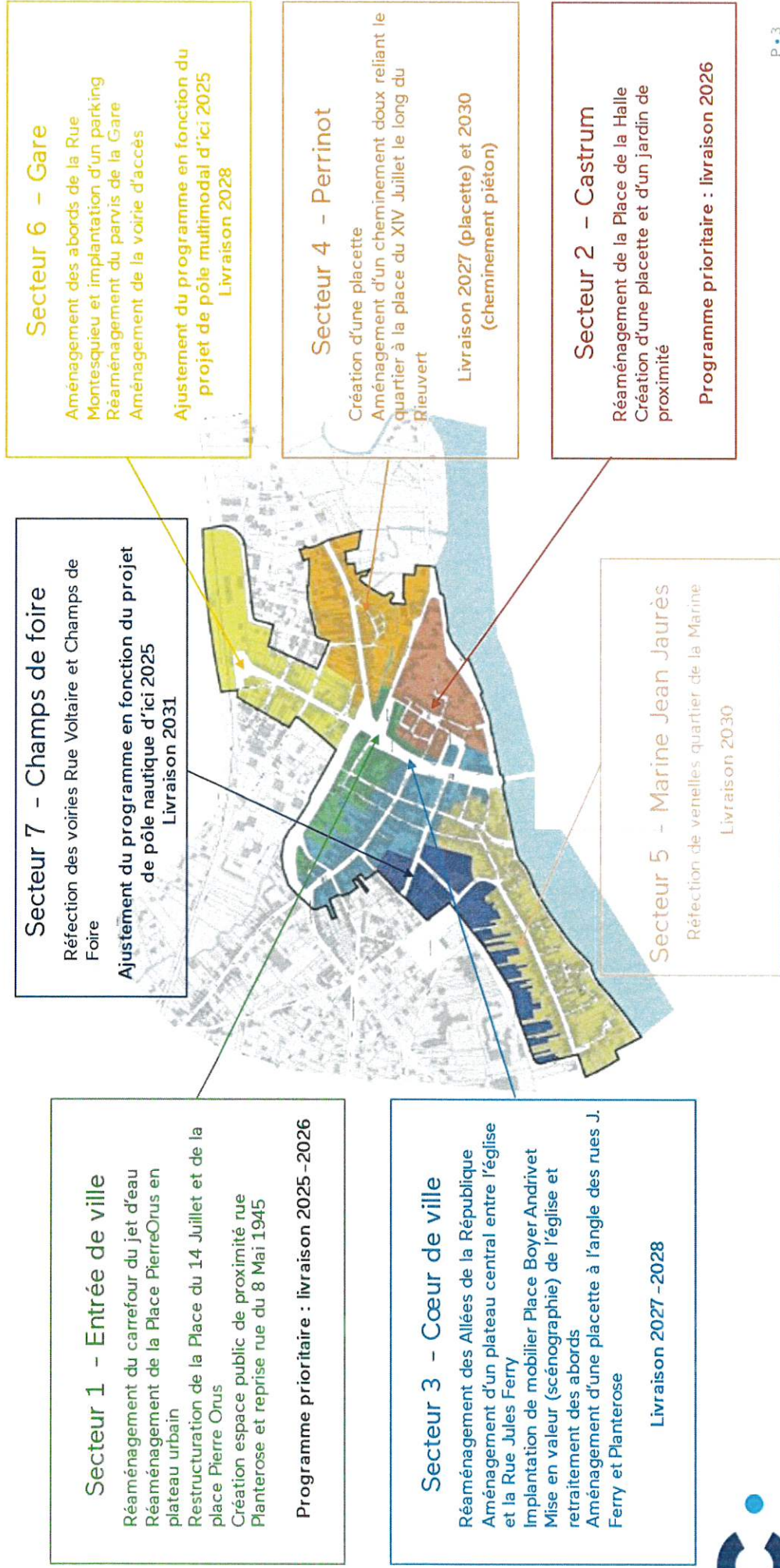
## C. Les espaces publics

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 m<sup>2</sup> d'espaces publics dans les 7 secteurs prioritaires.

		28 275 m <sup>2</sup>
Entrée de ville	Carrefour jet d'eau	2 400 m <sup>2</sup>
Entrée de ville	Place Pierre Orus	500 m <sup>2</sup>
Entrée de ville	Place du XIV Juillet	1 550 m <sup>2</sup>
Entrée de ville	Création placette/jardin/stationnement	500 m <sup>2</sup>
Castrum	Création placette	160 m <sup>2</sup>
Castrum	Jardin proximité	700 m <sup>2</sup>
Castrum	Place de la Halle	900 m <sup>2</sup>
Cœur de ville	Place de l'Eglise	1 850 m <sup>2</sup>
Cœur de ville	Plateau Allées République	700 m <sup>2</sup>
Cœur de ville	Allées République global	3 300 m <sup>2</sup>
Cœur de ville	Boyer Andrivet	1 000 m <sup>2</sup>
Cœur de ville	Placette à créer Planterose	65 m <sup>2</sup>
Pole gare	Parvis gare	7 000 m <sup>2</sup>
Montaigne P	Création placette & cœur d'ilot	400 m <sup>2</sup>
Montaigne P	Descente verte & cheminements	1 000 m <sup>2</sup>
Marine Jean Jaures	Réfection venelles Quartier Marine	4 300 m <sup>2</sup>
Champ de foire	Réfection voiries	1 950 m <sup>2</sup>



# LE PROGRAMME DES ESPACES PUBLICS – 7 SECTEURS D'INTERVENTION



Pour réaliser le programme d'aménagement des espaces publics la première mission de l'aménageur a été de procéder à la sélection et à la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire.

Un avis d'appel public à candidature a été adressé à la publication le 16 décembre 2022. 20 candidatures ont été enregistrées le 20 janvier 2023.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine comprend les éléments suivants :

Secteurs opérationnels 1 à 7 :

- Mission 1 : Diagnostic
- Mission 2 : Etudes préliminaires, élaboration et mise à jour d'un plan guide

Secteurs opérationnels 1 à 5 :

- Mission 3 : Mission complète de Maîtrise d'œuvre AVP à AOR + OPC
- Mission complémentaire : Assistance à la concertation

A l'issue de l'analyse des candidatures et après réunion du groupe de travail espaces publics et de la commission d'appel d'offres d'inCité en date du 7 février 2023, 5 équipes candidates ont été admises à remettre une offre.

Après audition de chaque équipe candidate, 5 offres finales ont été enregistrées le 25 avril 2023.

A l'issue de l'analyse des offres finales et après réunion du groupe de travail espaces publics et de la commission d'appel d'offres d'inCité en date du 10 mai 2023, 1 équipe a été retenue, le groupement :

- Architecte mandataire du groupement : COCO Architecture
- Paysagiste : Atelier du Sillon
- Bureau d'études techniques TSA 24
- Eclairage : WONDERFULIGHT
- Assistance à la concertation : PALANCA

Le marché a été notifié le 1er juin 2023 et les études de diagnostic ont été engagées immédiatement.

Le diagnostic de l'ensemble du secteur opérationnel a été remis en août 2023.

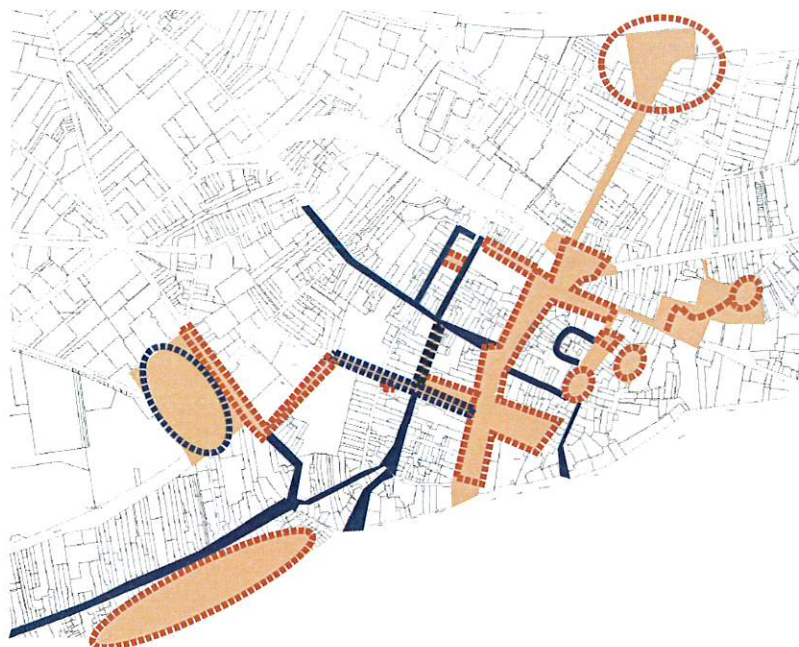
Les études préliminaires ont par la suite permis de dessiner des scénarii d'aménagement et de déterminer la solution techniquement et économiquement la plus appropriée. Elles ont été approuvées en octobre 2023.

Le plan guide a été établi à l'échelle d'un périmètre élargi, en faisant un focus pour relever les spécificités de chaque secteur opérationnel.



## PERIMETRE DU PLAN GUIDE

-  Périmètre du plan guide
-  Espaces publics traités récemment
-  Espaces publics à la charge du concessionnaire
-  Espaces publics à la charge de la Ville



Le plan guide a pour objet de définir un mode de faire et ce qui fera « fil rouge » entre les lieux objets des travaux dans les grands principes d'aménagement, de paysagement, de végétalisation, d'éclairage public, de présence végétale ... en se laissant la souplesse nécessaire pour tirer enseignement des retours d'usage et de gestion des premiers aménagements dans la gestion des suivants.

Il devra pouvoir servir de document de référence, y compris pour des espaces publics non intégrés dans le programme confié à la maîtrise d'œuvre mais se trouvant dans le périmètre du cœur de ville.

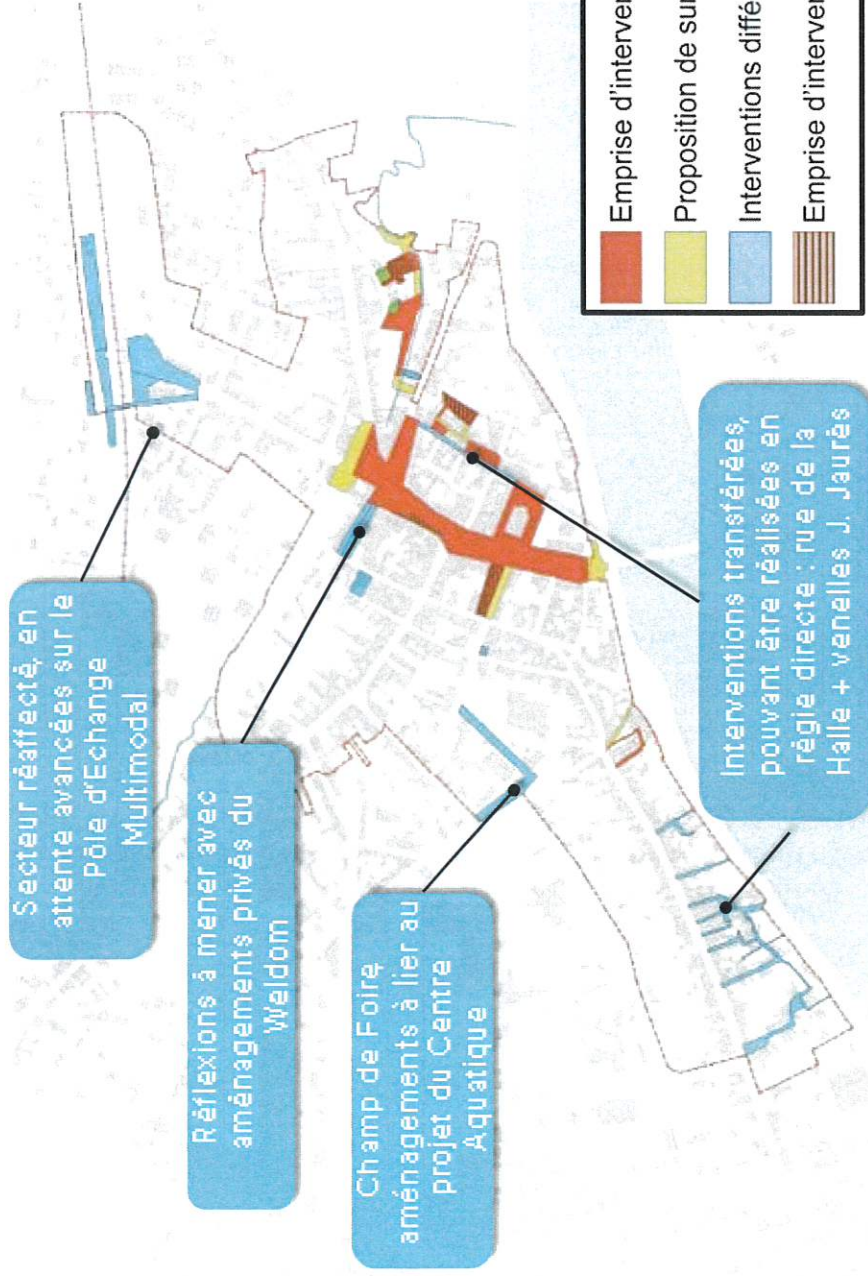
Le plan guide a été remis en décembre 2023 et validé en comité de pilotage du 30 janvier 2024.

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



**Périmètre initial** : 28 275 m<sup>2</sup>

**Périmètre mesuré** : 33 052 m<sup>2</sup>

**Nouveau périmètre** : 24 260 m<sup>2</sup>

Emprise d'intervention initiale conservée **19 982m<sup>2</sup>**

Proposition de surfaces complémentaires **+ 4278 m<sup>2</sup>**

Interventions différées, réaffectées ou transférées **- 13 070m<sup>2</sup>**

Emprise d'intervention frugale **dont 2967 m<sup>2</sup>**





Au-delà de l'équipe de maîtrise d'œuvre, ont également été désignés en 2023 :

- Un géomètre expert, sous la forme d'un accord cadre à bons de commande attribué à GEXIA FONCIER EXPERT (Lot 1 – Prestations foncières et lot 2 – Prestations topographiques)
- Un bureau d'études phytosanitaires, l'Atelier de l'arbre afin de réaliser l'étude de l'état sanitaires des 70 végétaux présents sur le secteur d'intervention.
- Les autres prestataires nécessaires à la réalisation de l'opération feront l'objet d'une désignation en 2024 :
  - Diagnostic amiante des enrobés et recherche des HAP
  - Mission de coordinateur sécurité et protection de la santé
  - Etudes de sols
  - Inspection caméra des réseaux en classe B ou C
  - Sondages des racines des végétaux
  - Mission complémentaire d'assistance à la réalisation des travaux pour la protection des végétaux existants.

L'exercice 2024 verra par ailleurs se 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 étude cas par cas sur les secteurs Entrée de Ville et Cœur de Ville,
- La désignation des entreprises en charge de la réalisation des travaux du secteur Entrée de Ville qui doivent débuter dès février 2025.

Ces travaux seront précédés fin 2024 d'une campagne de travaux effectués par les différents concessionnaires de réseaux qu'inCité a sollicité dès fin 2022, et notamment d'une campagne de rénovation des réseaux eaux usées et eau potable par le SIEA.

## V. Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération

### A. L'évolution des postes de dépenses (entre le bilan initial de la concession Juin 2022 et le 31/12/2023)

Codes Immeubles	Noms Immeubles	Traité de concession	Prévisionnel sur 10 ans	Evolution
6500	CASTILLON	HT en € courant		
	Exporter sous PDF	Total des 10 ans		en €
	Mise à			
<b>DEPENSES</b>		<b>16 392 339 €</b>	<b>19 441 331 €</b>	<b>3 048 992 €</b>
Etudes		55 600 €	61 451 €	5 851 €
Procédures		15 120 €	18 650 €	3 530 €
Acquisitions		3 168 200 €	2 411 426 €	-756 774 €
Gestion intercalaire		224 475 €	180 858 €	-43 617 €
Mise en état avant réhabilitation & Travaux sur commerces		5 395 408 €	8 391 161 €	2 995 753 €
VRD		5 158 333 €	5 379 082 €	220 749 €
Commercialisation		41 900 €	74 653 €	32 753 €
Communication		54 241 €	46 491 €	-7 750 €
Divers		14 168 €	14 168 €	0 €
Ingenierie		1 849 124 €	2 146 662 €	297 538 €
Frais financiers		415 770 €	716 731 €	300 961 €

**Globalement, le poste de dépenses de la concession évolue de près 3 050 k €.**

Le poste **Mise en état / travaux** augmente de 3 000 k€. Ceci s'explique par une augmentation du coût des travaux sur les immeubles en recyclage pour lesquels à près de deux ans du début de la concession, l'état des biens est mieux appréhendé. Le coût de travaux moyen a été réajusté (1400€ à 1500€/m<sup>2</sup>) au regard des derniers chantiers constatés et de la conjoncture économique. D'autre part, cette ligne intègre le nouveau projet de construction « maison de santé dont les travaux s'élèvent à 1900 k€ HT honoraires inclus.

Le poste **Acquisitions** baisse de près de 756 k€. Cette baisse résulte d'une **baisse sensible du coût des acquisitions des immeubles à recycler** : il était prévu au dernier CRAC des acquisitions à un prix moyen de 700 €/m<sup>2</sup>. Du fait de l'état des biens, le prix d'acquisition pour les biens déjà acquis ou en cours d'acquisition est sensiblement inférieur, parfois de l'ordre de 300€ /M2 pour les premiers biens acquis. Le coût moyen observé en 2023 sur les acquisitions est de 644€ HT/m<sup>2</sup>.

Le détail des acquisitions réalisées au 31/12/2023 est présenté en annexe de la note (-cf VI Annexes).



	Immeubles mixtes pour recyclage	Cellules commerciales (pour portage « Foncière »)
Nbr m <sup>2</sup> prévu au bilan initial - traité	2100 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Nbr m <sup>2</sup> bâti acquis ou en cours acquisition 2023	622 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Nbr m <sup>2</sup> restant à acquérir après 2023	4413 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5104 m<sup>2</sup></b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>

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

Codes Immeubles	Noms Immeuble	Traité de concession HT en € courant	Prévisionnel sur 10 ans	Evolution en €
6500	CASTILLON	Total des 10 ans		
<b>RECETTES</b>		<b>16 392 339 €</b>	<b>19 193 735 €</b>	<b>2 801 396 €</b>
Ventes		3 970 140 €	5 786 749 €	1 816 609 €
Locations /Gestion temporaire		293 093 €	807 183 €	514 090 €
Subventions		7 043 171 €	6 977 582 €	-65 589 €
Financement animation OPAH RU		582 500 €	578 600 €	-3 900 €
Produits financiers		0 €	264 423 €	264 423 €
Remise d'ouvrages		2 224 129 €	2 499 891 €	275 762 €
Participation collectivité		2 279 306 €	2 279 306 €	0 €
<b>RECETTES - DEPENSES</b>		<b>0 €</b>	<b>-247 597 €</b>	

**Globalement, le poste de recettes de la concession évolue de près 2800 k€.**

Le Poste des **Ventes** augmente de 1 816 k€ du fait notamment de la cession de la maison de santé en fin de concession à hauteur de 2100 k€. De plus, le programme de cessions a été réajusté dans le nouveau CRAC. Du fait que la majorité des immeubles concernés par les opérations de recyclage sont des immeubles mixtes, une partie de la surface des m<sup>2</sup> à recycler est dévolue à la production de commerces en pieds d'immeubles.

Le poste **Locations** augmente de 514 k€ car les loyers des immeubles en foncière commerciale prévue dans la concession ont été réajustés. Les prix moyens sont de 90€ / m<sup>2</sup>



Le poste **Subventions** baisse de – 65 k€ dont les détails de répartition entre les financeurs est expliqué en Annexes ci-dessous.

Les produits financiers sont estimés à 264 k€ contre 0€ au départ car la trésorerie disponible en début de concession a permis que les fonds disponibles soient placés.

Le poste **Remise d'Ouvrages** augmente de près de 276 k€ au vu du rééquilibrage effectué sur les secteurs d'espaces publics (24 000m<sup>2</sup> au lieu de 28 000m<sup>2</sup> prévus au traité) et le niveau de subventions estimé.

Le besoin de participation de la collectivité augmente de 247 k€ du fait de l'actualisation du budget.



## 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 1 550 000 € sur l'année 2026, qui est prévu remboursé en fin de concession en 2031, au moment de la revente du bien immobilier
- une avance de la collectivité à hauteur de 511 578 € sur deux exercices 2025 et 2026.

Un taux prévisionnel de 4.5% a été envisagé pour cet emprunt de court terme au vu des niveaux actuels des taux d'intérêt.

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

Détail des immeubles acquis en 2023



	OPERATION	CADASTRE	N°		ADRESSE	DATE d'ACQUISITION	MONTANT HT	Prix / m2
2023	Les jardins du castrum (placette)	AC 118	44	rue	Vienne y Vienne	18/09/2023	11 200 €	280 €
	Les jardins du castrum (jardin)	AC 132	40	rue	Vienne y Vienne	26/06/2023	17 465 €	265 €
	Opération recyclage 18 Victor Hugo	AB 107	18	rue	Victor Hugo	18/09/2023	170 000 €	1 146 €
	Opération recyclage 1 Victor Hugo/2-4 allées de la république	AD 161	1	rue	Victor Hugo	19/12/2023	135 000 €	1 063 €
	Opération recyclage 61-65 JJ	AD 1093	1	rue	de la Carreyre	27/06/2023	11 565 €	289 €
	Opération recyclage 61-65 JJ	AD 454	1b	rue	de la Carreyre	27/06/2023	8 970 €	280 €
	Entrée Perrinot	AC 189	48	rue	Michel Montaigne	19/12/2023	129 103 €	1 721 €
							<b>483 303 €</b>	

Pour mémoire, le montant prévisionnel des acquisitions prévues au bilan initial du traité de concession en juin 2022 était de 1 187 000€ sur l'année 2023.

Globalement les biens à acquérir en 2023 sont des biens dégradés à très dégradés qui expliquent les valeurs d'acquisition autour de 280 € / m2 hormis le 48 rue Michel Montaigne, qui est un petit immeuble en meilleur état, destiné à être réhabilité et comprenant deux logements actuellement occupés et loués par le concessionnaire depuis son acquisition en décembre 2023.

Les loyers actuels sont de :

- Logement 1 : 355,86 € CC/mois
- Logement 2 : 248,28 € CC/mois

Un relogement sera à envisager en amont des travaux à réaliser

A noter pour l'acquisition auprès de l'EPF, au montant d'acquisition devra être ajoutée une prise en charge partielle des travaux de sécurisation des biens réalisés par l'EPF ainsi que des frais de portage.

Différents biens sont en cours d'acquisition pour 2024 représentant un montant total prévisionnel de 362 866 € HT.



2024	Création placette	AC 117	18	rue	de la Halle	21/03/2024	73 000 €	1 304 €
	Création placette	AC 119	20	rue	de la Halle	2024	61 500 €	446 €
	Maison 1 avec jardin	AC 133	38	rue	Vienne y Vienne	2024	41 590 €	285 €
	Maison 2 avec jardin	AC 134	36	rue	Vienne y Vienne	2024	36 719 €	282 €
	Maison 3 avec jardin	AC 136	32	rue	Vienne y Vienne	2024	13 718 €	167 €
		AC 137	30	rue	Vienne y Vienne	2024	8 878 €	174 €
	Jardin de proximité	AC 130			la Ville Sud	2024	29 336 €	
	Création placette	AC 213	40	rue	Perrinot	2024	5 280 €	211 €
	Création placette	AC 214	40B	rue	Perrinot	2024	5 280 €	220 €
	Création placette	AC 209	42	rue	Perrinot	2024	23 716 €	169 €
	Création placette	AC 210	9001	rue	Perrinot	2024	25 948 €	481 €
	Création placette	AC 211	185	rue	Perrinot	2024	3 000 €	150 €
	Création placette	AC 202		rue	Perrinot	2024	1 776 €	
	Création placette	AC 203		rue	Perrinot	2024	1 920 €	
	Cheminement	AC 195	16	rue	Perrinot	2024	15 000 €	115 €
	Cheminement	AC 197		rue	Perrinot	2024	1 200 €	
	Cheminement	AC 192		rue Perrinot		2024	15 005 €	
	Maison de santé	AD 1223 P		rue	jean jaurès	2024	0 €	0 €
								<b>362 866 €</b>

Hormis les parcelles rue Vienne y Vienne (dont le total des acquisitions = 100 905 €) destinées à la démolition / reconstruction de maisons de ville avec jardin, les autres acquisitions constituent des emprises futures d'espaces publics.

Pour mémoire, le montant prévisionnel des acquisitions de fonciers destinés à de l'espace public au bilan initial en juin 2022 était de 320 k€ en 2023 (contre 261 961 € effectivement réalisés)

## 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 alloués en part forfaitaire et variable sur les deux premières années de l'OPAH sont les suivantes :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Ingenierie inCité</b> ( poste dépenses au CRACL)	52 100 €	124 600 €	119 800 €	111 400 €	111 400 €	59 300 €	578 600 €
Part fixe	52 100 €	104 200 €	104 200 €	104 200 €	104 200 €	52 100 €	521 000 €
Part variable	0 €	20 400 €	15 600 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	57 600 €

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Financements sur ingenierie OPAH RU ORI</b>	26 440 €	99 457 €	121 038 €	111 400 €	111 400 €	108 865 €	578 600 €
<b>ANAH</b>		37 958 €	56 458 €	49 767 €	49 767 €	28 058 €	222 008 €
ANAH part fixe = 50% sur ingenierie inCité		37 958 €	49 917 €	46 417 €	46 417 €	24 708 €	205 417 €
ANAH part variable		0 €	6 542 €	3 350 €	3 350 €	3 350 €	16 592 €
<b>CD 33</b>		9 333 €	10 583 €	0 €	0 €	0 €	19 916 €
CD 33 forfait		8 333 €	8 333 €	0 €	0 €	0 €	16 666 €
CD33 Part variable		1 000 €	2 250 €	0 €	0 €	0 €	3 250 €
<b>Région</b>		10 360 €	8 333 €	8 333 €	8 333 €	4 167 €	39 527 €
<b>BdT</b>		6 191 €	8 667 €	7 429 €	7 429 €	3 715 €	33 431 €
<b>Ville</b>	26 440 €	35 615 €	36 996 €	45 871 €	45 871 €	72 926 €	263 718 €

## 2. Subventions aux opérations

### a) Le Fonds Vert – axe recyclage foncier

Les opérations suivantes de recyclage foncier ont bénéficié d'une décision de subvention au titre du Fonds Vert en 2023 :

- Secteur Castrum : subvention contractualisée à hauteur de **260 k€** pour laquelle un acompte de 78 049 € a été demandé le 29/02/2024.
- Secteur Cœur de ville : 2 subventions ont été contractualisées à hauteur de 549 k€ dont une subvention fonds vert recyclage de **198 210€** pour laquelle un acompte de 59 463 € a été demandé le 29/02/2024.

Le bilan pluriannuel prévoit l'obtention de subventions Fonds Vert sur d'autres opérations de recyclage foncier :

- Montaigne Perrinot phase 1 ; le dossier de demande de subventions a été déposé en juin 2024 pour un montant prévisionnel de **275 070 €**. La convention devrait être signée d'ici fin 2024.
- Marine Jean Jaurès : A déposer en 2025

### b) Le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA)

L'aménageur a candidaté au **Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités** le 05 Octobre 2023. Le dossier est en instruction depuis le 09 février 2024 pour un montant total prévisionnel de subventions de **443 543€**.

Le dossier prévoit la réalisation de 4 opérations de restructuration de cellules commerciales



#### **4 allées de la République / 1 rue Victor Hugo**

Le bailleur social qui réalisera l'ensemble de l'opération aura la charge de restructurer les deux cellules commerciales (48m<sup>2</sup> et 48m<sup>2</sup>), 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.

#### **Autres cellules**

Les commerces seront portés par une foncière qui après la réalisation des travaux et le portage locatif, revendra la cellule commerciale à la fin de la concession.

### **c) Espaces publics**

Au bilan initial du traité de concession, a été porté en subventions globales sur les espaces publics, un montant de 4 789 738 €. Ces montants ont été arrêtés en amont et confirmés / repartagés lors des deux dernières conférences des financeurs qui se sont tenues en septembre 2022 et Mars 2023.

Répartition des subventions entre les partenaires financeurs :

#### **➤ ETAT : DETR et DSIL**

DETR : 1 292 000 €

DSIL : 1 000 000 €

soit un total de 2 292 525 € en 2022

Lors de l'ajustement du présent bilan CRAC au 31/12/2023, fixant le prévisionnel à terminaison de la concession, il a été convenu par la commune de porter au bilan une enveloppe DSIL supplémentaire de 873 000 € qu'il conviendra de sécuriser et régulariser au traité de concession par voie d'avenant.

- Sur le secteur « entrée de ville », il a été demandé en février 2024 les subventions suivantes :

DETR : montant prévisionnel total 509 453€ : en instruction depuis le 15/02/2024

DSIL : montant prévisionnel total 150 000€ : en instruction depuis le 15/05/2024

Entre la signature du traité de concession en juin 2022 et le dépôt de cette première candidature, il est à noter que le montant a évolué à la baisse (834 250 € prévu en 2022 contre 659 453 € en février 2024) soit - 174 797 € sur le secteur Entrée de ville.

Face à ce constat, il est à envisager que les subventions DETR allouées sur les 4 autres secteurs puissent également être revues à la baisse ce qui obligerait à réinterroger le niveau d'ambition du projet urbain en conséquence.



## DEPARTEMENT 33

La subvention portée au traité est de 1 997 213 €

**Sur le secteur « entrée de ville »**, les premiers dossiers ont été déposés pour un montant prévisionnel total 206 592€ et sont en cours d'instruction depuis le 29 avril 2024 :

- . Voierie et sécurité – carrefour en zone agglomérée ; 13 500€
- . Voierie et sécurité – aménagements urbains de sécurité ; 12 000€
- . Voierie et sécurité – bordures et caniveaux, assainissement pluvial ; 45 000€
- . Voierie et sécurité – aménagements cyclables : 136 092€

Fin juin 2024, le département nous informe que la subvention de 136k€ sur les aménagements cyclables ne sera pas obtenue sans préciser les raisons de ce refus et ce malgré la validation du dossier d'avant projet par leurs services.

Des échanges se poursuivent pour analyser leur demande et ajuster le projet en phase PRO si nécessaire.

### **Sur les 4 autres secteurs**

Il est à prévoir au regard de ce premier constat sur le secteur « entrée de ville » que les subventions ne puissent être mobilisées sur les 4 autres secteurs à hauteur de ce que projetait le bilan initial du traité de concession en 2022.

### **Autres financements à mobiliser**

- **Fonds vert – axe renaturation** : Candidatures à déposer en 2024
- **Agence de l'Eau** : candidature à déposer en 2024

Une enveloppe de subventions de l'agence de l'eau et du fonds de renaturation a été estimée et portée au bilan 2023 à hauteur de 195 k€. Les montants seront à confirmer en 2025.