

**SÉANCE DU 5 FÉVRIER 2024**

Document mis en ligne le 9 février 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

**24-02-007**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 29 janvier 2024**

L'an deux mille vingt quatre, le cinq février à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

**Absents :**

Edwige NOMDEDEU, Christophe DARDENNE, Emmanuelle MERIT, Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :**

Marie-Sophie BERNADEAU pouvoir à Thierry MARTY, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Juliette HEURTEBIS pouvoir à Agnès SEJOURNET, Valérie VOGIN pouvoir à Pierre PRUNIS

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

**PROJET URBAIN**

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT CŒUR DE BASTIDE POUR LA REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ À LA COLLECTIVITÉ -  
ANNÉE 2022

APPROBATION DU NOUVEAU MONTANT DE LA PARTICIPATION POUR ÉQUILIBRE  
DES COLLECTIVITÉS

APPROBATION DE L'AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE SUBVENTIONNEMENT DE  
L'OPÉRATION CŒUR DE BASTIDE À LIBOURNE PAR LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (CALI)

APPROBATION DE L'AVENANT N°2 AU TRAITÉ DE CONCESSION

-----  
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 8 avril 2019 approuvant la création d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 de concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification historique de Libourne à la société InCité,

Envoyé en préfecture le 08/02/2024  
Reçu en préfecture le 08/02/2024  
Publié le  
ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE

Vu la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne, signée le 26 janvier 2021 entre la Ville de Libourne et la société InCité et notamment ses articles 16 et 17,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 avril 2021 approuvant la convention tripartite de subventionnement de l'opération d'aménagement Cœur de Bastide par la Cali,

Vu la convention tripartite de subventionnement de l'opération Cœur de Bastide en date du 16 juin 2021,

Vu l'avenant n°1 au traité de concession en date du 13 juillet 2021 précisant le montant de la participation de la Cali à l'opération,

Vu le rapport du compte rendu annuel à la collectivité joint à la présente délibération,

Vu le projet d'avenant à la convention de subventionnement de l'opération Cœur de Bastide à Libourne par la Cali, joint à la présente délibération,

Vu le projet d'avenant au traité de concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne, joint à la présente délibération,

Considérant qu'il convient d'approuver le compte rendu d'activité annuel à la collectivité,

#### **Considérant le programme prévu au traité de concession :**

Le 1er février 2021, la ville de Libourne et la SEM inCité ont signé le traité de concession d'aménagement relatif à la requalification du centre historique de Libourne pour une durée de 10 ans. Cette opération s'inscrit dans la stratégie d'intervention de la collectivité pour la revitalisation du cœur de Bastide et le projet urbain Libourne 2025.

Elle doit permettre la requalification urbaine du périmètre concerné avec comme objectifs :

- D'animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur cinq ans
- De restructurer, réhabiliter et/ou recycler des 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 préserver et valoriser le patrimoine bâti
- D'acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales
- De réaliser des aménagements publics en compléments des interventions sur le bâti pour répondre aux besoins des habitants ou usagers du périmètre

Les objectifs se déclinent de la manière suivante :

- Une action incitative sur 150 logements (100 propriétaires bailleurs et 50 propriétaires occupants)
- Une action coercitive (opérations de restauration immobilière) sur environ 40 immeubles
- Une action de recyclage foncier sur 5 000M<sup>2</sup>
- Le recyclage de 500M<sup>2</sup> de surface commerciale
- 5 000 M<sup>2</sup> d'aménagements urbains

#### **Considérant l'avancement opérationnel du programme :**

L'année 2022 a permis de consolider l'action engagée en matière de production et d'amélioration du parc de logements de la Bastide

##### **- L'action incitative de l'OPAH RU**

Le bilan de l'OPAH-RU/ORI fait état du montage de 7 dossiers en faveur de propriétaires occupants (5 pour de l'amélioration énergétique et 2 pour des travaux d'autonomie) et de l'étude en cours de 13 dossiers de propriétaires bailleurs portant sur 35 logements.

Malgré des actions de communication et de prospection spécifiques auprès des propriétaires bailleurs, les contacts restent majoritairement des propriétaires occupants dans un contexte aujourd'hui peu favorable à l'investissement locatif.

L'année 2022 a été également marquée par l'inauguration de la maison du projet qui accueille des permanences au public deux fois par semaine.

Enfin, un travail a été engagé en 2022 afin d'intégrer un volet convention OPAH RU, qui cible tout particulièrement le financement copropriétés en opération de restauration immobilière. Une étude afin de quantifier et qualifier cette problématique des copropriétés a été engagée en 2023 afin d'intégrer un volet copropriété plus large dans la prochaine OPAH RU.

Envoyé en préfecture le 08/02/2024  
Reçu en préfecture le 08/02/2024  
Publié le  
ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE

#### - **La veille foncière et le repérage**

La veille foncière a été renforcée durant l'année 2022 dans le cadre d'une instruction commune de l'ensemble des DIA déposée sur le périmètre cœur de Bastide. 13 immeubles ont été visités en 2022.

#### - **La lutte contre l'habitat indigne**

En 2022, 15 immeubles ont été évoqués en commission Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) mise en place avec la Cali et l'ensemble des partenaires concernés (CCAS, MDS, CAF etc), ce qui a permis de travailler collectivement sur les procédures à mettre en place, les actions d'accompagnement social et/ou le relogement des occupants.

#### - **Les opérations de restauration immobilière (ORI)**

Durant l'année 2022, le dossier de DUP de la première tranche d'ORI portant sur 8 immeubles a été monté et mis à l'enquête publique entre le 28 novembre et le 14 décembre 2022, en vue de l'arrêté préfectoral de DUP qui a été pris le 15 février 2023. En amont de l'enquête publique, les programmes de travaux des immeubles ont été présentés aux propriétaires, hormis ceux qui ont refusé les propositions de rendez-vous (4 propriétaires ou co-propriétaires).

Les immeubles à étudier dans le cadre de la deuxième tranche d'ORI ont été identifiés en fonction de plusieurs critères : localisation de l'immeuble, intérêt patrimonial, problèmes d'habitabilité des logements, état général de l'immeuble.

#### - **Les actions de recyclage foncier**

Deux opérations étaient déjà amorcées depuis 2021, représentant un potentiel de +/- 30 logements et se sont poursuivies en 2022 :

- Ilot Lyrot Gambetta / 23 logements + 2 commerces+ cœur d'ilot végétalisé 550M<sup>2</sup>

Durant l'année 2022, l'étude de faisabilité a été finalisée, et le travail avec les partenaires financiers sur le bilan prévisionnel a été engagé.

Les travaux de sécurisation des immeubles de la rue Gambetta ont été menés par l'EPF, et inCité a poursuivi l'acquisition des parcelles de la rue Lyrot par voie d'expropriation.

- 6 quai des Salinières/ 7 logements + 1 local d'activité

L'étude de faisabilité du site a été réalisée durant l'année 2022, avec l'étude d'un bilan sur la base d'une opération en accession sociale à la propriété en bail réel solidaire. L'étude structurelle des murs d'enceinte et des murs mitoyens a mis en avant la nécessité d'une consolidation des murs mitoyens et la démolition des murs d'enceinte.

Trois autres opérations ont été initiées en 2022 :

- 20-21 place Abel Surchamp : 5 logements et un commerce

Les deux immeubles ont été acquis par l'aménageur en 2022. L'immeuble du 21 Abel Surchamp avait été réaménagé en 7 logements qui présentaient tous des problèmes d'habitabilité. Quant à l'immeuble du 20 place Abel Surchamp, il était très dégradé, étant resté sans entretien pendant de nombreuses années.

Une étude structurelle a été engagée par l'aménageur en 2022 qui a conclu à la nécessité de réaliser rapidement des travaux de confortement et de reprise des éléments structurels défaillants sur les deux biens.

Une étude de faisabilité a été réalisée en parallèle pour la restructuration globale des deux immeubles (mutualisation de l'accès aux étages, création d'une grande cellule commerciale plus large, nouveau système de circulation et d'éclairage des logements aux étages etc.)

- 11-13 rue Orbe

Différentes procédures de police se sont succédées sur ces immeubles qui sont fortement dégradés mais qui n'ont pas permis de mettre fin aux désordres. En raison de l'échec des négociations amiables pour l'acquisition amiable des deux biens, une procédure d'expropriation a été engagée en 2023.

- 76-78 rue Gambetta

L'aménageur s'est porté acquéreur du 76 rue Gambetta en 2022 (commerce occupé et étages vacants), afin de réaliser une opération sur l'ensemble 76-78 rue Gambetta permettant la

**- L'action sur le commerce**

Une étude de programmation commerciale a été menée en 2021 de privilégier certaines offres commerciales manquantes sur la rue Gambetta (équipements de la personne adolescent, décoration, seconde main, recyclerie, boutiques d'artisans...) en évitant l'implantation de nouvelles activités de services et la pertinence de réaffirmer la cible alimentaire et de restauration place Abel Surchamp.

La programmation, les options de montage et les faisabilités financières des cellules commerciales acquises dans le cadre des opérations de recyclage ont également été étudiées dans ce cadre.

**- L'aménagement d'espaces publics**

Enfin, l'année 2022 a été marquée par l'engagement des études sur les espaces publics, dont le planning de réalisation a été revu suite à l'incendie du marché couvert.

Une concertation avec les commerçants et les habitants puis les études de maîtrise d'œuvre ont été engagées en vue du réaménagement de la rue Gambetta et ont permis de mettre en avant les principaux enjeux et éléments de programme.

**L'avancement opérationnel en 2022 s'établit comme suit :**

Nature	Objectifs	En cours	Réalisé
Recyclage logements	75	35	-
Recyclage commerces	500 m <sup>2</sup>	465m <sup>2</sup>	-
Cellules commerciales mises en location	500m <sup>2</sup>	0	-
Aménagements urbains	5 000M <sup>2</sup>	3 500M <sup>2</sup>	-
Opérations de restauration immobilière	40 immeubles 100 logements	8 immeubles 47 logements	-
OPAH conventionnement locatif	100	20	-
OPAH propriétaires occupants	50	19	13

**Considérant l'avancement budgétaire de l'opération :**

**Le compte rendu d'activité annuel à la collectivité fait apparaître pour l'année 2022 :**

**- Un montant de dépenses s'élevant à 1 424 546€ HT**

Ces dépenses sont réparties en 2022 comme suit :

- Etudes : 19 815€
- Procédures : 4 868€
- Acquisitions : 983 072€, correspondant à l'acquisition des immeubles : 10 quai de l'Isle, 76 rue Gambetta, 20 et 21 place Abel Surchamp
- Gestion intercalaire : 9 699€
- Mise en état immeubles/sols : 27 516€
- Travaux espaces publics : 11 709€
- Commercialisation : 25 276€
- Communication : 9 153€
- Ingénierie : 315 428€, dont 209 700€ au titre de l'animation OPAH RU/ORI
- Frais financiers : 18 010€

L'écart (-1 324 928 €HT) par rapport au montant de dépenses prévisionnelles s'explique principalement par le report à 2023 des acquisitions de l'îlot Lyrot Gambetta, des études préalables à la DUP ORI 2 et de la procédure de DUP expropriation du 11-13 rue Orbe.

**- Un montant de recettes pour 2022 s'élevant à 960 868€ HT**

Les recettes en 2021 sont réparties comme suit :

- Locations : 5 520€ (acquisition d'un bien occupé 76 rue Gambetta)
- Financement OPAH RU/ORI : 201 988€

- Produits financiers : 768 €
- Remise d'ouvrage : 442 592€ (rattrapage de la TVA 2021)
- Participations collectivités : 310 000€

Envoyé en préfecture le 08/02/2024

Reçu en préfecture le 08/02/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE

L'écart (-244 423€) par rapport au montant de recettes prévisionnelles s'explique par le report du versement de la subvention fond friche sur l'ilot Lyrot Gambetta et une baisse des produits financiers liée aux faibles taux d'intérêt.

- **Un solde intermédiaire de trésorerie de 1 722 910 € au 31/12/2022**

**Le compte rendu d'activité annuel à la collectivité fait apparaître un bilan pluriannuel réajusté comme suit :**

Le montant des dépenses à terme s'élève à 14 786 852 € réparties comme suit :

- Etudes : 123 349€
- Procédures : 51 275€
- Acquisitions : 5 869 599€
- Gestion intercalaire : 175 269€
- Mise en état des sols : 2 869 487€
- VRD : 2 251 993€
- Commercialisation : 73 443€
- Communication : 99 396€
- Divers : 5 000 €
- Ingénierie : 3 026 632 €
- Frais financiers : 241 410€

**Le montant prévisionnel des dépenses à terme augmente de 1 149 858€.**

Les écarts par rapport au précédent CRAC 2021 s'expliquent :

- **par l'augmentation du poste de travaux liés au recyclage foncier** (+1 338,9 k€) notamment les coûts de démolition, de consolidations et les travaux sur mitoyenneté nécessaires pour une grande part des immeubles acquis et restant à acquérir (intervention préalable à la revente aux opérateurs notamment dans le cadre d'arrêtés de mise en sécurité d'urgence),
- **par la modification du programme des espaces publics : suppression de l'aménagement d'un second espace public** afin de compenser les coûts estimatifs plus élevés que prévus initialement pour le réaménagement de la rue Gambetta et le cout de son report dans le temps. Cette évolution du programme a pour conséquence une légère diminution du poste VRD (-43.3 k€)
- par de légères réévaluations à la baisse (-123.5 k€) des autres postes (acquisitions, commercialisation, communication, divers)
- **par l'augmentation du poste ingénierie** (+56.6 k€) notamment la rémunération du concessionnaire liée à l'augmentation des coûts de travaux, des prix de cession et à l'étude copropriétés dégradées,
- **par l'augmentation des frais financiers** (+52.7 k€) liée à la mobilisation d'un nouvel emprunt d'un montant de 900 k€ par le concessionnaire (remboursement en 2025/2026) et par la mobilisation d'une avance de 800 k€ par le concessionnaire,
- **par l'augmentation des postes études et procédures** (+36.2 k€) en lien avec la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du fait de la nécessité d'études préalables, d'un nombre de procédures plus important et de l'augmentation de leurs coûts,
- **par la diminution du poste gestion intercalaire** (-167.8 k€) du fait de l'acquisition de biens majoritairement vacants ne nécessitant pas de dispositif renforcé de surveillance et de l'optimisation des frais de taxe foncière au vu de la dégradation des biens,

A noter des variations importantes au sein du poste acquisition qui évolue peu au global : elles concernent à la fois les acquisitions des immeubles en recyclage dont le montant diminue (- 515,5 K€) et l'augmentation en parallèle du cout des cellules commerciales qui seront concernées par l'action de portage commercial (+ 474K€).

Le montant des recettes à terme s'élève à 14 786 852€ et s'établit comme suit :

- Ventes : 5 938 230 €
- Location/gestion temporaire : 243 620 €
- Subventions : 1 467 137 €

- Financement animation OPAH RU/ORI : 1 176 563 €
- Financement étude copropriétés : 30 833€
- Produits financiers : 120 297 €
- Remise d'ouvrages : 2 364 594 €
- Participation collectivités : 3 445 578€

Les écarts s'expliquent principalement par :

- **l'augmentation des prix moyens prévisionnels de cession** (+ 717.2 k€) principalement liée à l'augmentation des prix de cession des cellules commerciales du fait de niveaux de loyers plus élevés et dans une moindre mesure, de l'augmentation des prix de cession pour le logement social liée à une prise en compte de financements exceptionnels mobilisables (Action Logement, CD33, Cali),
- **l'augmentation du poste subventions** (+231.4 k€) notamment la mobilisation du Fonds Friches (3 sites retenus), du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activité (FRLA) dont la convention cadre prévoit la réalisation de 3 opérations, la réactualisation de l'estimation des financements RHI-THIRORI,
- **l'augmentation du poste produits financiers** (+92.8 k€) compte tenu de la hausse des taux d'intérêt,
- les subventions allouées sur le financement de l'étude copropriétés dégradées (+30.8 k€),
- **la diminution du poste de produits de locations et de gestion temporaire** (-146.4 k€),
- **la diminution du financement d'animation de l'OPAH-RU** (-73.4 k€),
- **le réajustement de la participation de la Ville pour remise d'ouvrages (-45.5 k€)** qui s'élève désormais à **2 364 594€**

Le CRAC arrêté au 31/12/2022 fait ainsi apparaître un besoin de financement supplémentaire de 342 917€, qui se traduit par **une augmentation de la participation pour équilibre des collectivités de 342 917€.**

**La participation des collectivités (Ville et Cali) à l'équilibre s'élève désormais à 3 445 578€ HT.**

Considérant que le CRAC arrêté au 31/12/2022 fait apparaître un réajustement de la participation de la ville pour remise d'ouvrage dont le montant est porté à 2 364 594€ selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
316 137€	442 592€	0€	0€	0€	401 466€	401 466€	401 466€	401 466€	0€

Considérant que le CRAC arrêté au 31/12/2022 fait apparaître un besoin de financement supplémentaire de 342 917€ qui amène à modifier par voie d'avenant la convention de subventionnement de l'opération Cœur de Bastide de Libourne par la Cali, et l'article 15 du traité de concession Cœur de Bastide de telle façon que la participation pour équilibre des collectivités est ramenée à 3 445 578€ selon l'affectation et l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
310 000€	310 000€	310 000€	369 784€	369 784€	355 200€	355 200€	355 200€	355 200€	355 209€

- Par la Ville de Libourne à hauteur de **1 175 593€** selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
105 760€	105 760€	105 760€	126 170€	126 170€	121 194€	121 194€	121 194€	121 194€	121 197€

- Par La Cali à hauteur de **2 269 984€** selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
204 240€	204 240€	204 240€	243 614€	243 614€	234 006€	234 006€	234 006€	234 006€	234 012€

Considérant que le CRAC arrêté au 31/12/2022 fait apparaître les modifications de programme suivantes :

- la suppression de l'aménagement du second espace public qui amène à modifier par voie d'avenant les articles 2.6 et 15 du traité de concession et son annexe 2

- l'intégration d'un volet copropriétés dégradées à l'OPAH RU préopérationnelle de calibrage d'un dispositif d'intervention sur dans le cadre de l'OPAH RU suivante qui amènent à modifier par v 2 du traité de concession et son annexe 3

Envoyé en préfecture le 08/02/2024  
Reçu en préfecture le 08/02/2024  
Publié le  
ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE

Les projets d'avenants ayant été communiqués aux conseillers préalablement à la présente séance et étant joint à la délibération,

Au vu de ces éléments,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité (**30** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve le compte rendu d'activité annuel à la collectivité ci-annexé, relatif à la concession d'aménagement Cœur de Bastide établi entre la Ville de Libourne et la SEM inCité, comprenant un bilan prévisionnel de 14 786 852€.

- approuve l'augmentation du montant de la participation pour équilibre à l'opération qui s'élève désormais à 3 445 578€ HT

- approuve le projet d'avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération Cœur de Bastide à Libourne par la Cali

- approuve le projet d'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne

- autorise Monsieur le Maire à signer le projet d'avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération Cœur de Bastide par la Cali et le projet d'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 08.02.2024 et de la publication, le 09.02.2024  
Fait à Libourne  
Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 08/02/2024

Reçu en préfecture le 08/02/2024

Publié le



ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE



Envoyé en préfecture le 08/02/2024  
Reçu en préfecture le 08/02/2024  
Publié le   
ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE

Document mis en ligne le 9 février 2024

## **AVENANT N°1**

# **Convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » à Libourne par la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)**

*(Articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme et L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales)*

**Entre :**

**D'une part, la Ville de Libourne représentée par son Maire**

**D'autre part, La Communauté d'Agglomération du Libournais (La Cali) représentée, par délégation, par son 1<sup>er</sup> Vice-Président**

**Et la société, titulaire d'une concession d'aménagement conclue avec la Ville de Libourne le 26 janvier 2021 relative à l'opération d'aménagement Cœur de Bastide représentée par son Directeur Général**

## Préambule

La Ville de Libourne a confié la réalisation du projet « Cœur de Bastide » à la société InCité dans le cadre du traité de concession d'aménagement en date du 26 janvier 2021 et son avenant n°1 signé le 13/07/2021 portant sur la répartition de la participation d'équilibre.

Le projet « Cœur de Bastide » contribue à la politique publique conduite par la Cali en matière d'habitat, au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Par conséquent, la Cali a souhaité accompagner la Ville de Libourne, et son aménageur, afin que les objectifs du projet urbain puissent être atteints. Cet accompagnement prend la forme d'une subvention à l'opération d'aménagement, prévue par les articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et l'article 15 de la concession d'aménagement. La subvention de la Cali doit permettre à la Ville et à la Communauté d'Agglomération de partager l'effort financier nécessaire à l'obtention des équilibres économiques projetés par la Ville et son cocontractant.

Par délibération du conseil communautaire du 4 mars 2021, la Cali a ainsi approuvé un projet de convention tripartite (Cali, Ville de Libourne et inCité) prévoyant et organisant le versement à l'opération d'aménagement par la Cali d'une subvention d'un montant total de 2 381 497 € HT dont le versement est étalé de 2021 à 2030 selon l'échéancier prévu à la convention.

Le montant de la subvention de la Cali est réparti entre le financement au titre de la participation à l'équilibre de l'opération d'un montant de 2 043 997 € HT et le financement au titre du reste à charge du coût d'ingénierie OPAH-RU/ORI d'un montant prévisionnel de 337 500 € HT soit 405 000 € TTC (81 000 € TTC/an) soit un montant global de participation de la Cali de 2 448 997 € TTC (TVA uniquement appliquée sur le reste à charge du coût ingénierie OPAH RU/ORI).

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement amène à procéder à des ajustements financiers liés principalement à des coûts de travaux plus élevés que prévus initialement notamment les coûts de démolition, de sécurisation et de travaux préalables avant revente aux opérateurs de la plupart des immeubles acquis.

Il est procédé également à des ajustements en augmentation sur d'autres postes tels que les frais financiers, ingénierie, études et procédures et des postes en diminution tels que VRD, gestion intercalaire, acquisition, commercialisation, communication divers.

L'augmentation des dépenses d'un montant de 1 149 858 € est compensée en partie par l'augmentation des recettes de cession, du poste subventions, des produits financiers conduisant à augmenter la participation d'équilibre d'un montant de 342 917 € à répartir entre la Ville de Libourne et La Cali.

Considérant que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2022 fait apparaître un besoin de financement d'un montant de 342 917 € qui conduit à procéder à une augmentation de la participation d'équilibre répartie entre la Ville et La Cali sur les 7 années restantes (2024 à 2030), de telle façon que la participation financière à l'équilibre de l'opération d'un montant de 3 445 578 € soit répartie entre :

- La Cali pour un montant de 2 269 984 €
- La Ville de Libourne, pour un montant de 1 175 593 €

L'approbation par la Cali de la subvention à verser doit avoir pour conséquence la modification par voie d'avenant n°2 de l'article 15 de la concession d'aménagement relatif au financement de l'opération

Il a donc été convenu entre la Ville, La Cali et inCité que devrait intervenir un avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » signée le 16 juin 2021 afin d'acter ces évolutions.

**Ceci exposé, il a été décidé ce qui suit :**

\*\*\*\*

## Article 1 -

L'article 2 de la convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » signée le 16/06/2021 est modifié dans les termes suivants :

- Le montant de la subvention versée par la Cali à l'opération d'aménagement s'élève à 2 607 484 € HT, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif au taux de 20 % soit 2 674 984 € TTC (TVA appliquée sur le reste à charge du coût d'ingénierie OPAH-RU/ORI).

Le montant de la subvention est réparti entre le financement au titre de la participation d'équilibre d'un montant de 2 269 984 € TTC et le financement au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI d'un montant prévisionnel de 405 000 € TTC sur 5 ans (soit 81 000 € TTC/an).

La subvention sera versée directement à l'Aménageur en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte bancaire ouvert pour l'opération.

La subvention sera versée par La Cali dans le respect de l'échéancier suivant :

- 285 240 € TTC le 30/11/2021 dont 204 240 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 285 240 € TTC le 30/11/2022 dont 204 240 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 285 240 € TTC le 30/11/2023 dont 204 240 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 324 614 € TTC le 30/11/2024 dont 243 614 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 324 614 € TTC le 30/11/2025 dont 243 614 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 234 006 € TTC le 30/11/2026 au titre de la participation d'équilibre
- 234 006 € TTC le 30/11/2027 au titre de la participation d'équilibre
- 234 006 € TTC le 30/11/2028 au titre de la participation d'équilibre
- 234 006 € TTC le 30/11/2029 au titre de la participation d'équilibre
- 234 012 € TTC le 30/11/2030 au titre de la participation d'équilibre

Le montant de la participation au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI sera ajusté à l'issue des cinq années de l'OPAH-RU en fonction des résultats effectifs de l'OPAH-RU (détermination de la part variable) et des financements obtenus auprès des partenaires notamment l'ANAH, la Banque des territoires, le Conseil Départemental.

Un avenant à la présente convention viendra préciser le montant restant dû par La Cali en année 6 ou le montant trop perçu par InCité du fait de cet ajustement et qui devra être reversé à La Cali.

## Article 2 -

Les autres stipulations de la convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » signée le 16/06/2021 et non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

## Article 3 -

Le présent avenant entrera en vigueur dans les conditions prévues par la réglementation. La Cali le notifiera au concédant et au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat, le rendant exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de réception par le concédant et le concessionnaire.

Fait à Libourne le                    en 3 exemplaires originaux

**Pour La Communauté d'agglomération  
du Libournais**  
Pour le Président et par délégation  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,

**Pour la Collectivité concédante**  
représentée par son Maire,

**Pour le Concessionnaire**  
Représenté par son Directeur Général,



Envoyé en préfecture le 08/02/2024  
Reçu en préfecture le 08/02/2024  
Publié le  
ID : 033-213302433-20240205-DELIB\_24\_02\_007-DE



Document mis en ligne le 9 février 2024

**Concession d'Aménagement**  
**« Cœur de Bastide »**  
pour la requalification urbaine du centre historique de  
Libourne

AVENANT n°2

**Entre**

La ville de Libourne, représentée par ....., agissant en vertu d'une délibération en date du .....,

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

**D'une part,**

**Et**

La société INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES, société anonyme d'économie mixte immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 775 584 519, dont le siège social est sis 101, cours Victor Hugo, CS91234 - 33074 Bordeaux Cedex, Représentée par son directeur général, Monsieur Benoit Gandin, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du .....,

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

**D'autre part.**

Préambule,

La Ville de Libourne a décidé de la réalisation du projet dit Cœur de Bastide.

Ce projet urbain s'intègre dans le programme national Action Cœur de Ville, initié par l'Etat pour créer les conditions de la redynamisation des villes moyennes, en mobilisant les moyens des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville » sur 5 ans, et dont la Ville de Libourne est l'une des 222 bénéficiaires.

La définition de ce projet est le fruit d'un travail commun conduit à la fois par la Ville et la Cali. Il prévoit des actions incitatives en vue de l'amélioration de l'habitat mais également la mise en œuvre de procédures coercitives telles que des Opérations de Restauration Immobilière et/ou des actions de recyclage foncier, des actions de portage de murs commerciaux de centre-ville et la réalisation d'équipements publics.

Par délibération en date du 14 décembre 2020, la Ville a décidé de confier, par voie de concession d'aménagement, la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement à la société InCité. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 26 janvier 2021.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juillet 2021, un premier avenant au traité de concession a été approuvé

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement s'établissait à 13 476 223 €. Il s'équilibrait principalement par :

- Des recettes commerciales à hauteur de 5 611 000 €
- Des participations publiques (Villes et Cali) à hauteur de 5 850 236 €
- Des subventions de tiers (Département, ANAH, Banque des Territoires) à hauteur de 2 012 500 €.

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement amène à procéder à des ajustements financiers et de programme. Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2022 fait ainsi apparaître la nécessité de procéder à plusieurs ajustements :

- Sur le poste VRD, le surcoût de l'aménagement de la rue Gambetta lié à la fois à son report dans le temps souhaité par la collectivité et à l'augmentation des coûts travaux de manière générale amène à réduire le programme et à supprimer l'aménagement d'une seconde voie, en conséquence de quoi la participation pour remise d'ouvrage se trouve légèrement diminuée passant de 2 410 075€ HT à 2 364 594 € HT. Cette modification amène à modifier par voie d'avenant les articles 2.6 et 15 du traité de concession, ainsi que son annexe 2.
- Par ailleurs, l'augmentation importante des dépenses liées notamment à des travaux de démolition et de sécurisation des immeubles en recyclage plus importants que prévu amène à procéder à une augmentation de la participation pour équilibre des collectivités.  
Il est procédé également à des ajustements en augmentation sur d'autres postes tels que les frais financiers, ingénierie, études et procédures et des postes en diminution tels que VRD, gestion intercalaire, acquisition, commercialisation, communication divers.  
L'augmentation des dépenses d'un montant de 1 149 858 € n'est pas entièrement compensée par l'augmentation des recettes de cession, du poste subventions, et des produits financiers. Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2022 fait ainsi apparaître un besoin de financement supplémentaire de 342 917€, ce qui conduit à augmenter la participation pour équilibre des collectivités d'un montant de 342 917 € et à modifier par voie d'avenant l'article 15 du traité de concession.

Par ailleurs, après deux ans d'opération, la mise en œuvre de la première tranche d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant 8 immeubles dont deux copropriétés dégradées, a permis d'identifier des enjeux forts en matière d'accompagnement de copropriétés anciennes de petites tailles, notamment dans l'engagement d'un programme de travaux. Ainsi, la convention de l'OPAH-RU, dont l'animation a été confiée à InCité dans le cadre de la concession d'aménagement, a été avenantée afin d'intégrer deux nouvelles missions pour répondre à cet enjeu :

- Le traitement de deux copropriétés, sous arrêté de DUP de restauration immobilière, à titre expérimental

- La réalisation d'une étude préopérationnelle de calibrage d'un dispositif d'intervention sur les copropriétés dégradées dans le cadre de la deuxième OPAH-RU (2026-2031)

Il a donc été convenu entre la Ville et inCité que devrait intervenir un avenant n°2 à la concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 afin d'acter ces évolutions.

**Ceci exposé, il a été décidé ce qui suit :**

\*\*\*\*

**Article 1<sup>er</sup> – l'article 1.2** de la concession d'aménagement précisant les objectifs du contrat et en particulier les objectifs de l'OPAH RU, est complété avec les éléments suivants :

« le traitement de deux copropriétés dégradées composées de 10 logements, d'un local commercial, d'un local d'activités et visées par un arrêté de DUP de restauration immobilière »

**Article 2 : l'article 2.2** relatif au suivi-animation de l'OPAH RU est complété par le paragraphe suivant :

**4. Accompagnement de deux copropriétés dégradées visées par une opération de restauration immobilière (ORI)**

Les missions concernent principalement l'accompagnement de 2 copropriétés, situées 62 rue Victor Hugo et 42 rue Victor Hugo/20 impasse Jules Simon, dans la réalisation d'un programme de travaux prescrit par voie de DUP avec l'obligation d'un permis de construire compatible.

Le traitement de ces copropriétés qualifiées de « dégradées » nécessite de mettre en œuvre une animation spécifique.

Pour ce faire, le concessionnaire assurera les missions suivantes :

-Assistance administrative et juridique : gestion, révision des règlements de copropriété, usage et entretien des communs, prévention des défauts de gestion des syndic,...

-Accompagnement des syndicats/conseils syndicaux dans la contractualisation avec une maîtrise d'œuvre qualifiée, la réalisation d'études diverses, la définition du programme de travaux,...

-Accompagnement à la préparation des décisions en Assemblée Générale (AG) notamment le vote de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives constituant un enjeu majeur notamment dans le cadre de procédures d'ORI avec des coûts de travaux sur les parties-communes et privatives substantiels notamment pour les propriétaires occupants ;

-Accompagnement au vote et incitation au développement de méthodes plus participatives le cas échéant ;

-Appui dans la recherche et la mobilisation des financements nécessaires, montage du dossier de subventions ;

-Accompagnement à la gestion des comptes travaux ;

-Accompagnement en lien avec la collectivité des copropriétaires en situation difficile (mobilisation d'instances sociales dédiées,...) ;

-Suivi de la réalisation des travaux et contrôle qualité.

Les indicateurs mis en place permettront de suivre le fonctionnement des copropriétés traitées, de définir les étapes clés de redressement, de promouvoir les règles de « bonne gestion » de la copropriété et des dispositifs d'aides.

**Article 3 : l'article 2** relatif aux missions du concessionnaire est complété par le paragraphe suivant :

**2.7 Réalisation d'une étude préopérationnelle de calibrage d'un dispositif d'intervention sur les copropriétés dégradées dans le cadre de la deuxième OPAH RU/ORI (2026-2031)**

En premier lieu, l'étude permettra de compléter les diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude préalable d'ORI par la réalisation des diagnostics multicritères sur les 2 copropriétés visées notamment sur les volets sociaux, gestion administrative et financière,...

L'étude devra permettre d'identifier un potentiel de 15 copropriétés dégradées à accompagner dans le cadre de la réalisation d'un programme de travaux et de leur structuration préalable le cas échéant.

Il sera effectué des diagnostics flash sur ces 15 copropriétés afin de sélectionner 5 copropriétés dégradées sur lesquelles il sera réalisé un diagnostic multicritères et un programme d'actions dans le cadre du volet copropriétés dégradées de la seconde OPAH-RU (2026-2031) sous réserve de validation.

Concernant les autres copropriétés présentant des dysfonctionnements, il sera établi un dispositif de veille sur afin de définir les actions de prévention et d'accompagnement nécessaires.

#### Les différentes missions portent sur :

-La réalisation des diagnostics multicritères sur les 2 copropriétés dégradées visées afin de compléter les diagnostics établis dans le cadre de l'étude préalable d'ORI et de mobiliser les copropriétaires dans une démarche de rénovation ;

-Une mission de repérage des copropriétés dégradées sur la base de l'analyse des adresses suivies en Comité Local LHI, décisions Permis de Louer, études préalables ORI, investigations de terrain ;

-La réalisation de diagnostics multicritères (état du bâti, social, gestion,...) synthétisé dans une « fiche copropriété » pour les copropriétés confrontées à de lourdes difficultés (forte dégradation, gestion défaillante, procédures coercitives,...) ;

-La définition d'une stratégie et d'un plan d'actions pour chaque copropriété faisant l'objet d'un Diagnostic Multi Critères (DMC) : gouvernance, accompagnement social individuel, assistance juridique, administrative, technique et financière, information et formation des syndicats et conseils syndicaux aux mesures de redressement et à l'engagement d'un programme de travaux adapté ;

-L'évaluation des enveloppes financières respectives relatives à la structuration des copropriétés et aux aides travaux ;

-Etablissement d'un dispositif de veille sur les autres copropriétés non ciblées par le volet copropriétés dégradées.

A l'issue de l'étude, un volet copropriétés dégradées pourra être formalisé dans le cadre de la convention de la seconde OPAH-RU/ORI sur la période 2026-2031.

**Article.4.– l'annexe 3** à la concession d'aménagement est modifiée dans les termes suivants :

Le paragraphe 1 relatif aux objectifs de la concession d'aménagement notamment sur l'habitat est complété par « le traitement de deux copropriétés dégradées composées de 10 logements, d'un local commercial, d'un local d'activités et visées par un arrêté de DUP de restauration immobilière »

**Article.5.–Le paragraphe 1 de l'article 2.6** de la concession d'aménagement est modifié dans les termes suivants :

« le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement de la rue Gambetta tel que précisé en annexe 2 ».

**Article 6 : l'annexe 2** à la concession d'aménagement est modifiée dans les termes suivants :

Le paragraphe 2 relatif à « l'aménagement d'une rue secondaire en zone de rencontre/ voie végétalisée en accompagnement d'un secteur à réhabiliter » est supprimé

**Article 7 : l'article 15** de la concession d'aménagement est modifié dans les termes suivants

#### **« 15.3. Participation de la collectivité au cout de l'opération**

*« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du*

concedant est fixé à **5 810 172€** TVA éventuellement due en sus.

**15.3.1 Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :**

5 810 172€ seront versés par le biais des participations financières de la Ville de Libourne et de la Cali, en application de la convention tripartite signée entre elles et le concessionnaire **en date du et modifiée par avenant en date du.**  
 Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
626 137€	752 592€	310 000€	369 784€	369 784€	756 666€	756 666€	756 666€	756 666€	355 209€

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifiés par avenant.

**15.3.2 Affectation**

a. La participation est affectée pour **2 364 594 €** TVA due en sus, à la contrepartie de **la remise des ouvrages** destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant.

La participation affectable aux ouvrages publics sera appelée auprès de la collectivité, selon l'échéancier prévu au bilan prévisionnel :

- Acomptes sur le montant de la participation affectée à chaque ouvrage à réaliser, enregistrés comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- Solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
316 137€	442 592€	0€	0€	0€	401 466€	401 466€	401 466€	401 466€	0€

b. La participation correspond à hauteur de **3 445 578€**, à une **participation d'équilibre à l'opération**, dont le versement sera effectué selon l'échéancier prévu au bilan prévisionnel. »

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
310 000€	310 000€	310 000€	369 784€	369 784€	355 200€	355 200€	355 200€	355 200€	355 209€

Conformément à la convention tripartite entre la Ville, La Cali, et le concessionnaire, la répartition de la participation pour équilibre s'établit comme suit :

- Par la Ville de Libourne à hauteur de **1 175 593€** selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
105 760€	105 760€	105 760€	126 170€	126170€	121194€	121194€	121194€	121194€	121197€

- Par La Cali à hauteur **de 2 269 984 €** selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
204 240€	204 240€	204 240€	243614€	243614€	234006€	234006€	234006€	234006€	234012€

**Article 4** – Les stipulations de la concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 et non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

**Article 5** – Le présent avenant entrera en vigueur dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La collectivité concédante le notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été

reçu par le représentant de l'Etat, le rendant exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de cette notification.

Fait, à Libourne le -----2024, en 2 exemplaires originaux

Pour la Ville de Libourne, le Maire

Pour inCité, son Directeur Général



Codes Immeubles	Noms Immeubles	Traité de concession	Prévu au dernier CRAC	Réalisé	Réalisé	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
6100	CONCESSION LIBOURNE	HT en € courant	HT en € courant	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
07/12/2023		Total des 10 ans	Total des 10 ans	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	au CRA	Publié le	ID	
<b>DEPENSES</b>		<b>13 476 223 €</b>	<b>13 636 995 €</b>	<b>308 937,62 €</b>	<b>1 123 454,73 €</b>	<b>1 936 721 €</b>	<b>3 397 617 €</b>	<b>2 016 226 €</b>	<b>694 569 €</b>	<b>1 013 526 €</b>	<b>1 940 884 €</b>	<b>1 542 842 €</b>	<b>268 619 €</b>	<b>14 786 852 €</b>			
<b>Etudes</b>		107 949 €	108 413 €	4 432,50 €	19 814,75 €	30 850 €	26 061 €	18 577 €	11 093 €	5 500 €	7 000 €	222 €	0 €	123 349 €			
381 100	Compléments d'études sur ilots stratégiques et linéaire commercial	13 000 €	15 000 €	- €	8 951,00 €	5 650 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	14 600 €			
381 850	Autres études	25 000 €	15 000 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
<b>381 300</b>	<b>Etudes ORI</b>	<b>49 949 €</b>	<b>56 684 €</b>	<b>167,50 €</b>	<b>10 863,75 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>25 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>10 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>96 031 €</b>			
381 800	Etudes juridiques	10 000 €	14 729 €	4 265,00 €	- €	0 €	0 €	2 500 €	1 077 €	0 €	1 500 €	0 €	0 €	8 265 €			
381 610	Reprographie	10 000 €	7 000 €	- €	- €	0 €	1 061 €	1 077 €	1 093 €	500 €	0 €	222 €	0 €	4 453 €			
<b>Procédures</b>		30 141 €	30 000 €	7 140,37 €	4 868,38 €	10 275 €	13 260 €	9 364 €	6 367 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 275 €			
<b>381 200</b>	<b>Constitution dossiers DUP</b>	<b>15 841 €</b>	<b>6 311 €</b>	<b>1 311,43 €</b>	<b>1 175,34 €</b>	<b>2 775 €</b>	<b>3 311,43 €</b>	<b>3 060 €</b>	<b>3 121 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>11 443 €</b>			
<b>381 210</b>	<b>Frais d'enquête &amp; procédures urbanisme</b>	<b>6 460 €</b>	<b>18 829 €</b>	<b>5 828,94 €</b>	<b>1 773,04 €</b>	<b>6 500 €</b>	<b>8 160 €</b>	<b>4 162 €</b>	<b>4 245 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>30 668 €</b>			
<b>381 220</b>	<b>Assistance juridique</b>	<b>7 840 €</b>	<b>4 860 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 920,00 €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>2 040 €</b>	<b>2 081 €</b>	<b>2 122 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>9 163 €</b>			
<b>Acquisitions</b>		6 001 000 €	5 943 627 €	279 450,00 €	983 071,78 €	840 431 €	1 531 296 €	917 500 €	120 000 €	607 050 €	590 800 €	0 €	0 €	5 869 599 €			
En m²		5 000 m²	363 m²	363 m²	915 m²	2 307 m²	801 m²	590 m²	720 m²	300 m²	110 m²	0 m²	0 m²	6 106 m²			
382 110	Acquisitions amiables	0 €	0 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
382 115	Acquisitions par procédure	0 €	0 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
382 150	ACQUISITION HABITAT	5 160 000 €	5 202 550 €	272 550,00 €	962 248,30 €	754 072 €	1 483 200 €	270 000 €	0 €	585 000 €	360 000 €	0 €	0 €	4 687 070 €			
382 160	ACQUISITION COMMERCE FONCIERE	500 000 €	500 000 €	- €	- €	0 €	0 €	634 000 €	120 000 €	0 €	220 000 €	0 €	0 €	974 000 €			
382 120	Frais d'actes	170 000 €	171 077 €	6 900,00 €	15 415,75 €	10 950 €	39 096 €	0 €	0 €	10 800 €	10 800 €	0 €	0 €	93 962 €			
382 125	Frais de procédure	171 000 €	70 000 €	- €	5 407,73 €	2 757 €	9 000 €	13 500 €	0 €	11 250 €	0 €	0 €	0 €	41 915 €			
382 135	Indemnités d'éviction commerces	0 €	0 €	- €	- €	72 652 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	72 652 €			
382 130	Frais de relogement	0 €	0 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
<b>Gestion Intercalaire</b>		341 779 €	343 058 €	- €	9 699,29 €	32 817 €	42 343 €	20 453 €	19 824 €	20 560 €	14 684 €	9 844 €	5 044 €	175 269 €			
382 400	Sécurisation, protection intrusions	142 191 €	140 553 €	- €	1 683,29 €	2 315 €	2 530 €	1 561 €	1 061 €	1 353 €	1 104 €	563 €	287 €	12 457 €			
386 260	TFPB	189 588 €	135 127 €	- €	8 016,00 €	16 795 €	29 453 €	9 835 €	10 130 €	9 835 €	4 776 €	2 460 €	0 €	101 150 €			
386 210	Assurances	0 €	51 942 €	- €	- €	13 707 €	6 820 €	4 162 €	7 428 €	7 577 €	6 624 €	4 505 €	2 297 €	53 121 €			
387 200	Charges courantes	0 €	6 935 €	- €	- €	0 €	2 040 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 040 €			
387 100	Charges de copropriété	0 €	0 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
386 290	Frais juridiques: constats, contentieux...	10 000 €	8 500 €	- €	- €	0 €	1 500 €	2 000 €	1 500 €	1 500 €	0 €	0 €	0 €	6 500 €			
<b>Mise en état avant réhabilitation &amp; Travaux sur commerces</b>		1 458 131 €	1 530 555 €	- €	27 516,00 €	551 383 €	1 241 548 €	468 598 €	247 898 €	19 700 €	292 913 €	19 933 €	0 €	2 869 487 €			
383 120	Débarras/Nettoyage	92 184 €	82 161 €	- €	- €	26 135 €	12 240 €	10 404 €	7 428 €	3 789 €	3 864 €	3 942 €	0 €	67 802 €			
382 520	Diagnosics préalables sur bâti et non bâti	94 938 €	77 074 €	- €	16 716,00 €	33 840 €	3 060 €	6 242 €	3 789 €	3 312 €	3 378 €	0 €	0 €	76 705 €			
383 710	Référé préventif	53 080 €	50 000 €	- €	- €	0 €	25 200 €	20 808 €	10 612 €	0 €	0 €	0 €	0 €	56 620 €			
383 140	Decomoxion réseaux/Consignations	106 933 €	107 966 €	- €	- €	2 000 €	20 000 €	10 404 €	5 306 €	0 €	0 €	0 €	0 €	37 710 €			
382 530	Desamiantage	267 332 €	289 915 €	- €	7 500,00 €	0 €	60 600 €	20 808 €	10 612 €	10 824 €	11 041 €	11 262 €	0 €	132 647 €			
383 130	Demolition /Consolidation/Mitoyennetés	270 434 €	332 500 €	- €	1 600,00 €	424 202 €	1 026 521 €	104 040 €	127 345 €	0 €	115 928 €	0 €	0 €	1 799 636 €			
383 110	Travaux sur commerces	431 100 €	437 500 €	- €	- €	0 €	0 €	280 908 €	63 672 €	0 €	143 531 €	0 €	0 €	488 111 €			
383 700	Honoraires techniques sur travaux de recyclage	142 130 €	153 440 €	- €	1 700,00 €	65 206 €	93 927 €	14 982 €	12 999 €	15 236 €	1 351 €	0 €	0 €	210 256 €			
<b>VRD</b>		2 295 309 €	2 295 310 €	- €	11 708,61 €	98 662 €	0 €	0 €	0 €	132 975 €	764 710 €	1 243 938 €	0 €	2 251 993 €			
384 000	Travaux d'aménagement voirie/espaces verts	1 902 352 €	1 902 352 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	620 550 €	1 152 450 €	0 €	1 773 000 €			
384 110	Travaux sur réseaux	40 000 €	40 000 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	52 672 €	0 €	0 €	52 672 €			
384 710	Honoraires techniques (MCE, BCT, assurances, géomètre...)	302 958 €	302 958 €	- €	11 708,61 €	98 662 €	0 €	0 €	0 €	132 975 €	66 488 €	66 488 €	0 €	376 321 €			
382 140	Accompagnement commerces Gambetta	50 000 €	50 000 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	25 000 €	25 000 €	0 €	50 000 €			
<b>Commercialisation</b>		96 176 €	97 901 €	7 628,00 €	25 276,00 €	3 290 €	5 570 €	11 884 €	4 245 €	6 871 €	4 864 €	3 815 €	0 €	73 443 €			
383 720	Relevés/Programmation architecturale	52 676 €	66 651 €	7 628,00 €	25 276,00 €	3 290 €	2 550 €	5 722 €	2 653 €	3 247 €	1 656 €	1 689 €	0 €	53 712 €			
386 410	Supports	6 000 €	7 000 €	- €	- €	0 €	2 000 €	2 000 €	0 €	2 000 €	1 000 €	1 000 €	0 €	8 000 €			
382 510	Diagnosics avant vente/location	37 500 €	24 250 €	- €	- €	0 €	1 020 €	4 162 €	1 592 €	1 624 €	2 208 €	1 126 €	0 €	11 731 €			
<b>Communication</b>		108 483 €	108 700 €	2 466,75 €	9 152,85 €	10 000 €	10 614 €	10 773 €	10 934 €	11 098 €	11 265 €	11 434 €	11 658 €	99 396 €			
386 240	Supports/Prestations annuelles	108 483 €	108 700 €	2 466,75 €	9 152,85 €	10 000 €	10 614 €	10 773 €	10 934 €	11 098 €	11 265 €	11 434 €	11 658 €	99 396 €			
<b>Divers</b>		20 000 €	20 709 €	- €	- €	0 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	0 €	5 000 €			
<b>Autres</b>		20 000 €	20 709 €	- €	- €	0 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	0 €	5 000 €			
<b>Ingenieris</b>		2 928 785 €	2 970 014 €	2 420,00 €	14 337,07 €	341 213 €	447 925 €	526 079 €	255 208 €	190 772 €	235 648 €	235 657 €	233 917 €	3 026 632 €			
386 270	Logiciel gestion opérationnelle adossé au cadastre	22 995 €	19 696 €	- €	650,00 €	1 300 €	2 123 €	2 155 €	2 187 €	2 220 €	2 253 €	2 287 €	2 321 €	17 496 €			
386 220	Location local équipe/accueil public	83 107 €	77 620 €	2 420,00 €	13 687,07 €	9 800 €	8 209 €	8 088 €	8 320 €	8 457 €	8 584 €	8 713 €	8 848 €	84 258 €			
381 810	Conseil juridique	50 000 €	49 241 €	- €	- €	4 000 €	5 367 €	5 386 €	5 467 €	5 548 €	5 632 €	5 717 €	5 803 €	42 861 €			
<b>Rémunération concessionnaire</b>		2 772 682 €	2 823 456 €	- €	- €	326 113 €	432 527 €	510 450 €	239 345 €	174 671 €	219 306 €	219 069 €	217 080 €	2 882 016 €			
386250 - A	Animation/OPCU	400 000 €	400 000 €	36 666,67 €	40 000,00 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	43 333 €	400 000 €			
386250 - B	Acquisitions	180 030 €	260 568 €	14 008,90 €	49 153,59 €	32 237 €	36 930 €	45 875 €	6 000 €	30 553 €	29 540 €	0 €	0 €	244 097 €			
386250 - C	Acquisitions EPFNA	48 008 €	14 660 €	- €	- €	3 914 €	15 854 €	0 €	0 €	0							

CRACL AU 31 12 2022  
TRESORERIE PLURIANNUELLE PREVISIONNELLE

Document mis en ligne le 9 février 2024

Trésorerie CONCESSION LIBOURNE	Codes Immeubles 6100	Noms Immeubles CONCESSION LIBOURNE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	2021	2022	Prévisionnel								
RECETTES	693 665 €	960 868 €	730 554 €	1 569 855 €	3 226 999 €	1 983 040 €	1 271 045 €	1 225 284 €	1 743 834 €	1 381 709 €	
DÉPENSES	551 302 €	1 424 545 €	1 936 721 €	3 397 617 €	2 016 226 €	694 569 €	1 013 527 €	1 940 884 €	1 542 843 €	268 619 €	
Déclaration de la TVA collectée	85 466 €	128 916 €	40 141 €	43 801 €	51 851 €	132 083 €	80 293 €	80 293 €	80 293 €	0 €	
Déclaration de la TVA déductible	53 290 €	84 693 €	215 658 €	357 664 €	213 345 €	111 314 €	77 695 €	266 417 €	304 969 €	50 124 €	
	Constatée 2021	Constatée 2022	Prévisionnel 2023	Prévisionnel 2024	Prévisionnel 2025	Prévisionnel 2026	Prévisionnel 2027	Prévisionnel 2028	Prévisionnel 2029	Prévisionnel 2030	Prévisionnel 2031
Mobilisation Financements	2 000 000 €	0 €	0 €	1 700 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Avance Collectivité											
Découvert Bancaire & avance concessionnaire				800 000 €							
Emprunt 1	2 000 000 €										
Emprunt 2				900 000 €							
Besoin de financement supplémentaire											
Remboursement Financements	0 €	0 €	0 €	0 €	-1 350 000 €	-350 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2 000 000 €
Avance Collectivité											
Découvert Bancaire & avance concessionnaire					-800 000 €						-2 000 000 €
Emprunt 1											
Emprunt 2					-550 000 €	-350 000 €					
Besoin de financement supplémentaire											
Trésorerie opération déclaration TVA incluse	2 174 539 €	1 722 910 €	297 002 €	30 893 €	44 035 €	1 164 769 €	1 404 116 €	499 794 €	662 233 €	1 949 875 €	-1 €
Solde Financements	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	3 700 000 €	2 350 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	0 €
Avance Collectivité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Découvert Bancaire & avance concessionnaire	0 €	0 €	0 €	800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt 1	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	0 €
Emprunt 2	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Besoin de financement supplémentaire	0 €	0 €	0 €	900 000 €	350 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers - Découvert & avance concessionnaire	0 €	0 €	0 €	24 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers - Emprunt 1	5 400 €	18 010 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	0 €
Frais financiers - Emprunt 2	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Besoin de financement supplémentaire	0 €	0 €	0 €	36 000 €	14 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers	5 400 €	18 010 €	18 000 €	78 000 €	32 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	0 €
Produits financiers	29 €	768 €	8 651 €	900 €	1 283 €	33 925 €	40 897 €	14 557 €	19 288 €	58 496 €	0 €

# CONCESSION D'AMENAGEMENT « Cœur de Bastide » Requalification du centre historique de Libourne

Compte rendu  
d'activité à la  
Collectivité

Période du  
01/01/2022 au  
31/12/2022



## Note de conjoncture et bilan

## 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.....	6
A.	Les instances de gouvernance.....	6
B.	Les instances d'animation opérationnelle .....	7
C.	L'équipe opérationnelle mobilisée .....	7
D.	Les outils de suivi.....	8
III.	Les résultats de l'opération au 31 12 2022.....	9
A.	Les résultats quantitatifs.....	9
B.	Les résultats financiers .....	10
IV.	L'analyse des résultats de la deuxième année et les perspectives opérationnelles.....	12
A.	Les actions incitatives et d'encadrement .....	12
B.	Les actions de recyclage foncier .....	22
C.	Les interventions sur le commerce et les espaces publics .....	30
V.	Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération.....	34
A.	L'évolution des postes de dépenses .....	34
B.	L'évolution des postes de Recettes.....	37
C.	L'évolution des besoins de trésorerie de l'opération et des modalités de son financement .....	41
VI.	Annexes .....	42
A.	Tableau des acquisitions .....	42
B.	Subventions .....	44
C.	Dépenses et recettes prévisionnelles pour 2023 .....	50

# 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 01/02/2021. Son périmètre géographique couvre un territoire de 94 hectares.



## B. Les objectifs et les priorités

Les objectifs de cette concession s'inscrivent dans la stratégie d'intervention pour la revitalisation du cœur de bastide avec un programme d'actions à 10 ans autour de 7 axes :

- Animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectifs de générer une offre nouvelle de 100 logements conventionnés et d'améliorer 50 logements de propriétaires occupants,
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- Produire une offre de logements de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération.

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

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

OBJECTIFS GENERAUX	
<b>Favoriser la réhabilitation de l'habitat</b>	<b>300 logements*</b>
Via des opérations de recyclage	75
Via les Opérations de Restauration Immobilière	100
Via l'OPAH RU (sur 5 ans)	200
<b>Produire une offre locative sociale nouvelle</b>	<b>115 logements**</b>
Dont logements locatifs sociaux publics	30
Dont logements locatifs privés conventionnés	85
<b>Renforcer le parcours marchand</b>	<b>500 m<sup>2</sup> de cellules commerciales</b>
<b>Intervenir sur les espaces publics</b>	<b>5 000 m<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.

OPERATIONS DE RECYCLAGE	
<b>Objectif global</b>	<b>75 logements et 5 commerces</b>
Dont logements locatifs sociaux	30
Dont logements locatifs privés	15
Dont logements locatifs privés conventionnés ANAH	15
Dont logements en accession (dont une partie en accession sociale)	15

OPAH RU (sur 5 ans)	
<b>Objectif global</b>	<b>150 dossiers</b>
<b>Objectif Propriétaires Bailleurs</b>	<b>100</b>
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	15
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	70
Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	15
<b>Objectifs Propriétaires Occupants</b>	<b>50</b>
Dont LHI ou dégradés	10
Dont adaptation	15
Dont énergie	25

## II. La gouvernance et l'animation

### A. Les instances de gouvernance

Le Traité de concession a été confié à InCité par la Ville de Libourne.

Par ailleurs, par délibération du conseil communautaire du 4 mars 2021, la Cali a souhaité accompagner la Ville de Libourne et son aménageur afin que les objectifs du projet urbain puissent être atteints. Cet accompagnement prend la forme d'une subvention à l'opération d'aménagement prévue par les articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et l'article 15 de la concession d'aménagement. Les modalités de la participation de la Cali sont inscrites dans une convention tripartite qui a été signée le 16 Juin 2021.

#### 1. Les instances techniques opérationnelles de pilotage du projet Cœur de Bastide

- **Réunion mensuelle Direction de projets** entre la Ville, la Cali 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 Pilotage et les instances partenariales.  
→ 10 réunions en 2022
- **Comité opérationnel bimensuel** : piloté par la Directrice Action Cœur (ACV) de Ville, il réunit le concessionnaire et les différents services de la ville et de la Cali (Urbanisme-foncier, hygiène et santé, juridique, CCAS, permis de louer, manager de commerces). Il permet une analyse conjointe de l'actualité des différents immeubles et d'échanger sur les différentes thématiques prioritaires sur le cœur de bastide: suivi du marché immobilier, autorisations d'urbanisme, lutte contre l'habitat indigne, activités commerciales et économiques, actualités du projet urbain, ...  
→ 21 instances en 2022 et près de 150 nouveaux immeubles évoqués

#### 2. Les instances politiques et partenariales de pilotage du projet Cœur de bastide

- **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.
- **Comité de pilotage partenarial** (une à deux fois par an) : présidé par le maire de Libourne et associant tous les partenaires financiers et opérationnels de la concession, il permet 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 une fois en Avril.

## B. Les instances d'animation opérationnelle

- **Comité technique OPAH RU (3 à 4 fois par an)** : 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.  
→ En 2022, cette instance s'est réunie trois fois, en avril, en juin et en octobre.
- **Commission LHI (3 à 4 fois par an)** : regroupe l'ensemble des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne (SCHS, service habitat Cali, police municipale, Etat, CAF, MSA, CCAS, CD33,...). 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 2022, cette instance s'est réunie 4 fois, soit une fois par trimestre.
- **Commission Réinvestir Libourne** : réunit la Directrice ACV, le service urbanisme de la ville, un référent habitat Cali, et l'équipe projet inCité. Elle permet une analyse partagée des projets de réhabilitation globale d'immeubles dans la bastide avec l'objectif d'élever le niveau de qualité des projets et de travailler en amont sur des programmations diversifiées. Elle vise à accompagner les porteurs de projets le plus en amont possible, avant même le dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Elle s'accompagne parfois d'une ou plusieurs rencontres des porteurs de projets avec leur MOE.  
→ En 2022, cette instance s'est réunie 9 fois, avec une fréquence à peu près mensuelle.

## 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 des collectivités 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 juin 2022 dans un local dédié au cœur de la bastide, au 66 rue Fonneuve. Elle y tient des permanences les mardis matin et jeudis après-midi, y a

organisé un certain nombre d'évènements (petits déjeuners des acteurs de l'immobilier) et des réunions de travail avec les propriétaires ou porteurs de projets.

	Fonctions	ETP
Marianne BACQUE	Directrice de l'aménagement	0,15
Sarah SABATIER	Cheffe de projet Renouvellement urbain	0,75
Shirine Omari - Romane Prenveille	Adjointes Cheffe de projet	0,4
Solène Constantin	Assistante opérationnelle et foncière	0,6
Delphine TAMPONNET	Chargée d'opération OPAH RU	0,7
Amaia ITURRIA	Chargée d'opération OPAH RU LHI ORI	0,2
Constanza CAICEDO	Responsable d'opérations (études, ORI, Recyclage, Maîtrise d'ouvrage)	0,35
Sandrine De Bras de Fer	Responsable d'opérations (espaces publics)	0,15
Delphine Domingo	Responsable de la communication	0,1
	<b>TOTAL</b>	<b>3,4</b>

## D. 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,...

Un module spécifique sur le suivi des procédures foncières sera développé en 2023.

### III. Les résultats de l'opération au 31 12 2022

#### A. Les résultats quantitatifs

Favoriser la réhabilitation de l'habitat			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Opérations de recyclage	75 logements	35 logements	0
Opérations de Restauration Immobilière	40 immeubles 100 logements	8 immeubles 47 logements*	0
Intervenir sur les commerces et les espaces publics			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Cellules commerciales en recyclage	500 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Cellules commerciales pour mise en location	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Aménagements urbains	5000 m <sup>2</sup>	3500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
OPAH RU			
	Objectifs	En cours	Réalisés
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	15		
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	70		
Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	15		
<b>Propriétaires Occupants</b>	<b>50</b>	<b>19</b>	<b>13</b>
Dont LHI ou dégradés	10		0
Dont adaptation	15		3
Dont énergie	25		9
Dont autres			1

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

## B. Les résultats financiers

DEPENSES HT	PREVISIONNEL	REALISE (du 01/01/22 au 31/12/22)	COMMENTAIRES
Etudes	49 000 €	19 815 €	Report des études préalables DUP ORI 2
Procédures	13 580 €	4 868 €	Report en 2023 DUP expro 11-13 rue Orbe
Acquisitions + Frais d'actes	2 163 677 €	983 071 €	Cf. Tableau détaillé des acquisitions Report acquisitions ilot Lyrot Gambetta
Gestion intercalaire	9 050 €	9 699 €	
Mise en état immeubles/sols	37 250 €	27 516 €	Diagnostics préalables 20-21 Surchamp, 10 Isle, 6 Salinières Travaux sécurisation 20-21 Surchamp, désamiantage 6 Salinières
Travaux espaces publics	20 000 €	11 709 €	Démarrage études MOE et concertation en nov.2022
Commercialisation	21 650 €	25 276 €	Etudes de faisabilités Lyrot Gambetta, 6 Salinières, 20-21 A. Surchamp
Communication	18 000 €	9 153 €	Frais d'aménagement du local et inauguration
Ingénierie	395 267 €	315 428 €	
Logiciel	2060 €	650 €	Geste commercial d'IF Technologies pour phase déploiement
Location local	9000 €	13 687 €	
Animation OPAH RU ORI	250 000 €	209 700 €	Part unitaire plus faible car 6 dossiers agréés
Ingénierie part fixe	40 000 €	40 000 €	
Ingénierie part variable	89 056 €	51 391 €	
Divers et frais financiers	22 000 €	18 010 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 749 474 €</b>	<b>1 424 546 €</b>	<b>52%</b>

RECETTES HT	PREVISIONNEL	REALISE (du 01/01/22 au 31/12/22)	COMMENTAIRES
Ventes	0 €	0 €	
Locations	0 €	5 520 €	Achat d'un bien occupé au 76 rue Gambetta
Subventions	240 000 €	0 €	Report du versement du solde de la subvention fonds friches sur l'îlot Lyrot Gambetta
Financement OPAH RU ORI	201 988 €	201 988 €	
ANAH part fixe	86 875 €	86 875 €	Versement des subventions par l'ensemble des partenaires de l'OPAH RU ORI sur la base du réalisé de la première année Versement du montant forfaitaire de 67 500 € par la Cali conformément à la convention tripartite
ANAH part forfaitaire	2 367 €	2 367 €	
Banque des Territoires	34 663 €	34 663 €	
Département part fixe	8 333 €	8 333 €	
Département part forfaitaire	2 250 €	2 250 €	
CALI	67 500 €	67 500 €	
Produits financiers	10 712 €	768 €	
Remise d'ouvrages *	442 592 €	442 592 €	Rattrapage TVA 2021
Participations collectivités	310 000 €	310 000 €	
Ville	105 760 €	105 760 €	
CALI	204 240 €	204 240 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1 205 291 €</b>	<b>960 868 €</b>	<b>80%</b>

<b>SOLDE INTERMEDIAIRE ANNUEL</b>	<b>-1 544 183 €</b>	<b>-463 678 €</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 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 immeubles en DUP de restauration immobilière.

##### a) Une prise de contacts toujours dynamique, surtout chez les propriétaires occupants

Sur la deuxième année d'OPAH RU ORI, on compte **79 prises de contacts** soit à peu près le même volume que la première année (76 nouveaux contacts la première année en dehors du stock de contacts transmis par Urbanis).

En revanche, la répartition de ces nouveaux contacts a fortement évolué entre les deux années : alors que la première année, les **propriétaires occupants** représentaient moins de 30% des contacts, ils représentaient plus de la moitié la deuxième année (**57%**). Cette évolution s'explique par des **actions de communication** qui ont touché ce public sur la deuxième année.

Malgré des **démarches de prospection spécifiques vers les propriétaires bailleurs** devant permettre de mieux capter ce public et de les sensibiliser en amont de leur projet d'investissement, la baisse des contacts montre aussi un contexte peu favorable aujourd'hui à l'investissement locatif.

##### b) Des actions de communication et de prospection renforcées en 2022

En juin, la **Maison du projet** a été inaugurée et des permanences y ont été organisées à partir du mois d'octobre. Elles ont été relayées par des articles dans le journal communal.

D'octobre à décembre se sont tenus trois **petits déjeuners avec les acteurs de l'immobilier**. Dans un format réduit (entre 6 et 10 participants maximum), et visant l'ensemble des acteurs de l'immobilier (agents immobiliers, gestionnaires, promoteurs, notaires, architectes, ...), 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.

Des **courriers** ont aussi été envoyés à des propriétaires à la suite des visites dans le cadre de l'instruction des DIA ou dans des démarches ciblées (Ex. : ciblage d'immeubles vacants repérés). Ces **actions de prospection ciblées** seront poursuivies en 2023 notamment sur des secteurs considérés comme stratégiques (rue Gambetta, place Abel Surchamp).

### c) Les dossiers de propriétaires occupants

9 logements de propriétaires occupants ont été présentés en Comité technique en 2022 dont 7 dossiers agréés par l'ANAH :

PRODUCTION OPAH PO 2022			
Typologie	PO modestes	PO très modestes	Locataires
Nombre	0	6	1
Subventions sollicitées	199 365 €		
Volume de travaux	367 709 €		

En plus de ces dossiers présentés en COTECH, 10 dossiers PO sont en cours de montage (9 Energie et 1 Adaptation). Ces dossiers sont soit en attente de derniers devis, soit en cours de dépôt ou en attente d'autorisation d'urbanisme et pourront être déposés en 2023.

### d) Les dossiers de propriétaires bailleurs

En 2022, 34 nouveaux propriétaires bailleurs ont pris contacts avec un projet en cours ou en perspective.

13 dossiers Propriétaires Bailleurs sont en cours de montage, soit un potentiel de 35 logements conventionnés.

Sur ces 13 dossiers en cours, 3 ont été présentés en COTECH et pourront être déposés auprès de l'ANAH dès complétude.

Malgré une certaine dynamique des prises de contacts, on observe une **déperdition des projets de conventionnement avec travaux**, du fait notamment que les propriétaires achètent des immeubles à rénover à un prix assez élevé, ce qui entraîne une part budgétaire restante pour les travaux souvent insuffisante et limitée et des projets de réhabilitation souvent peu ambitieux.

Par ailleurs, afin de favoriser une meilleure rentabilité locative, de plus en plus 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 2023

L'application de la **servitude de mixité sociale** demande un repérage (par la veille foncière, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme) des projets pour lesquels elle doit s'appliquer. Un travail le plus en amont possible avec le propriétaire ou le porteur de projet est réalisé pour identifier avec lui les modalités de mise en œuvre de cette obligation (échange sur son programme, envoi de simulations de subventions, échanges sur les différents montages possibles, notamment en cas de revente des lots par le propriétaire).

La mise en œuvre des obligations de travaux dans le cadre des **DUP de Restauration Immobilière** va aussi générer, pour les propriétaires 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.

Sur les 8 immeubles de la première DUP d'ORI, un immeuble est à l'étude pour la mise en œuvre de son programme de travaux et le propriétaire envisage un conventionnement de tout ou partie des logements (4 logements prévus en fin de travaux).

Par ailleurs, un travail est en cours pour mettre en place un **dispositif financier d'accompagnement des copropriétés fragiles**. En effet, sur les 8 immeubles de la première DUP d'ORI, deux sont en copropriétés (avec autant de copropriétaires que de lots dans l'immeuble) et cette dernière n'aura pas la capacité financière pour réaliser les travaux lourds prescrits sur les parties communes.

Un dispositif est à l'étude et sera mis en œuvre en 2023 devant permettre d'accompagner ces deux copropriétés repérées, mais aussi de mieux qualifier et quantifier cette problématique des copropriétés dégradées dans le cœur de bastide pour pouvoir anticiper un volet copropriétés adapté dans la prochaine OPAH RU ORI.

## 2. La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

### a) Une activité de veille foncière renforcée en 2022

La veille foncière a été fortement renforcée en 2022. Dans le cadre d'une instruction commune de toutes les DIA déposées, 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). 13 immeubles ont été visités en 2022 dans le cadre de la veille foncière (3 en 2021).

Les immeubles visités sont des immeubles de taille moyenne (environ 200 m<sup>2</sup> de surface habitable), parfois déjà découpés (plus de la moitié des immeubles ont 4 logements et plus), parfois encore en plateaux non aménagés (notamment pour les immeubles sur les places ou rues commerçantes pour lesquels le plus souvent seul le RDC est exploité).

Ils sont globalement en mauvais état : les 2/3 des logements sont des passoires énergétiques (étiquettes F ou G), une majorité des immeubles ont un ou plusieurs logements qui ne respectent pas les critères d'habitabilité, plus de 60% des immeubles devraient faire l'objet d'un programme global de travaux (éligibles par exemple en travaux lourds pour l'ANAH).

Or, le prix de vente de ces biens (en moyenne 2000 €/m<sup>2</sup> de surface habitable sur les 13 immeubles visités, avec un prix bas à 720 €/m<sup>2</sup> et un prix haut à 2950 €/m<sup>2</sup>) semble très souvent déconnecté de leur état et du volume de travaux qu'il y aurait à réaliser sur l'immeuble.

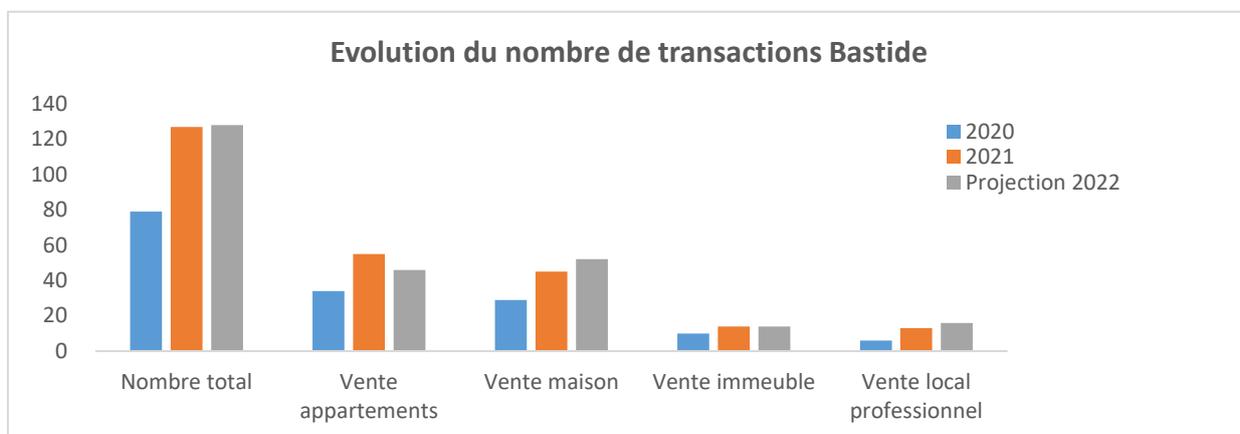
A la suite de chacune des visites, un courrier est adressé au notaire et à l'acquéreur pour notamment faire un retour sur l'ensemble des désordres observés et sur le dispositif d'aides aux travaux existant. Ce courrier permet de capter une partie de ces porteurs de projet en contact OPAH. Aujourd'hui sur les 13 visites réalisées en 2022, deux dossiers sont toujours actifs dans le cadre de l'OPAH RU.

A noter dans le cadre de la veille foncière, une préemption en révision de prix sur l'immeuble 117 rue Thiers, un immeuble avec une procédure contradictoire de mise en sécurité, dans un état dégradé, vendu à la découpe sur des niveaux de prix très élevés.

## b) Un marché dynamique, des prix parfois très chers au regard de l'état des biens

Le marché immobilier a connu un accroissement très marqué sur le secteur de la bastide avec un augmentation de 38% des transactions entre 2020 et 2022 :

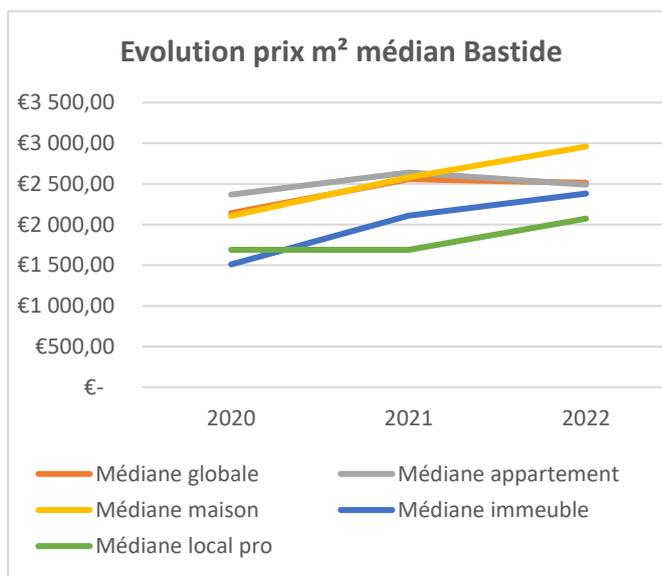
- + 38% de transactions d'appartements
- + 33% de maisons vendues entre 2020 et 2021
- + 29% d'immeubles vendus entre 2020 et 2021



La progression des transactions est moins marquée dans les faubourgs avec une augmentation des ventes de 17% au global.

Les prix de vente sont en constante progression sur la bastide sur tous les types de bien. En deux ans, les prix médians ont progressé de 15% au global avec des hausses importantes sur les immeubles vendus en entier et les maisons :

- +37% sur les immeubles
- +29% sur les maisons
- +18% sur les locaux professionnels
- +5% sur les appartements



Ainsi, le prix moyen d'un immeuble vendu en entier dans la bastide est aujourd'hui au-delà de 2100 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Ça reste un marché de faible volume, le, plus souvent

sur des immeubles à rénover dans leur ensemble. Les porteurs de projet mettent en avant qu'il est aujourd'hui difficile de trouver des immeubles entièrement vacants et à la vente pour un programme global de travaux. Cette rareté explique peut-être la forte augmentation du prix sur ces dernières années, mais ce prix se rapproche de plus en plus du prix de l'immeuble en état correct voire en bon état et laisse des marges de manœuvre en termes de réhabilitation beaucoup trop faibles au regard de l'état des biens.

Les prix de la maison de ville augmentent eux aussi fortement du fait de la rareté mais aussi du fait que les maisons de ville conservées dans le cœur de bastide sont souvent des biens d'exception très qualitatifs avec jardin privatif.

Enfin, derrière le prix moyen des appartements se cachent une grande disparité des prix avec près du tiers des transactions sur ces appartements encore au-dessous de 2000 €/m<sup>2</sup>, un autre tiers entre 2000 et 3000 €, et une partie des biens qui se vendent plus de 3000 €/m<sup>2</sup> (et pour certains plus de 4000 €/m<sup>2</sup>), à la fois sur de la revente d'immeubles entièrement rénovés mais aussi sur de petites surfaces où les investisseurs voient en premier lieu la rentabilité locative.

### 3. La Commission Réinvestir Libourne

Mise en place fin 2021, cette instance s'est réunie 9 fois en 2022 et a permis l'instruction partagée de **54 projets**. La Commission examine soit des demandes d'autorisations déjà déposées et en cours d'instruction soit des avant-projets pour lesquels les propriétaires veulent avoir des préconisations sur leur programme de travaux ou veulent échanger sur leurs orientations de programmation.

La Commission émet un avis (formalisé sous la forme d'un compte-rendu) qui est partagé avec le propriétaire si on est en amont de l'instruction ou qui est intégré dans le cadre de l'instruction si l'autorisation est déjà déposée.

Cette Commission a aussi permis de rencontrer différents porteurs de projet et leur MOE pour travailler avec eux sur leur programme. 7 porteurs de projet ont été rencontrés en 2022.

Les éléments le plus souvent travaillés lors de ces Commissions sont les suivants :

- La modifications des façades et des toitures pour la bonne prise en compte de l'ensemble des prescriptions de l'AVAP,
- Les projets de division d'immeubles (notamment dans le cadre de l'instruction des permis de diviser) pour s'assurer de la conservation de parties communes fonctionnelles et de taille suffisante, pour vérifier le respect des critères d'habitabilité dans les logements créés (notamment dans le cadre de l'aménagement des espaces sous combles), d'orienter les porteurs sur une mixité programmatique en termes de taille de logements, de veiller au bon éclairage et ventilation de toutes les pièces de vie des logements créés,...
- Les conditions pour permettre des transformations d'usage (transformation de RDC d'activités en logements, transformations de dépendances/garages en logements,...).

L'Architecte des Bâtiments de France n'est pas présent à cette réunion de travail pour des problèmes de disponibilités. La Ville se charge de faire le lien avec lui sur les dossiers à forts enjeux patrimoniaux.

## 4. La lutte contre l'habitat indigne

### a) Les outils de lutte contre l'habitat indigne

#### ❖ Le permis de louer

La Cali a instauré le permis de louer sur le même périmètre que celui de la concession d'aménagement. Ce dispositif permet une réelle activité de veille sur l'état du parc de logements locatifs dans le cœur de ville. Plus de 1500 logements ont été visités depuis l'instauration du permis de louer fin 2018.

Le permis de louer permet aussi la mise en place d'une action de médiation avec les propriétaires pour les accompagner à faire des travaux dans leur logement. 40% des demandes font l'objet d'un accord sous réserves de la réalisation d'un certain nombre de travaux par le propriétaire.

142 refus ont été prononcés depuis la mise en place du dispositif (soit 6% des demandes).

Un travail étroit est réalisé avec le service instructeur du permis de louer de la Cali 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.

#### ❖ Les procédures de péril

On observe une forte augmentation des saisines du service juridique au titre des situations de péril. La nature des désordres est très disparate : des problèmes structurels ponctuels et limités à des désordres majeurs à l'échelle de l'immeuble demandant une reprise structurelle globale du bâtiment.

La prise d'arrêtés de mise en sécurité reste limitée (11 procédures d'urgence et 2 périls ordinaires en cours à début 2023), beaucoup de situations trouvant une issue dans la phase contradictoire amont avec les propriétaires concernés.

La Ville a tout de même dû procéder à des travaux d'office sur trois situations.

#### ❖ Les signalements auprès du service d'hygiène

Deux arrêtés d'insalubrité ont été prononcés en 2022 (dont un immeuble qui va être intégré à la prochaine DUP d'ORI).

Une trentaine de signalements ont été traités par le SCHS sur des situations de non-respect au Règlement sanitaire départemental.

## b) Le rôle de l'aménageur

L'aménageur coanime, avec la Cali, 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 SCHS, le service Habitat de la Cali, le service juridique de la Cali et inCité a pour objectif de :

- Repérer, identifier des situations de logements indignes,
- Rechercher des solutions partenariales,
- Suivre le traitement des situations, via un tableau de suivi partagé.

En 2022, 15 immeubles ont été évoqués 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. Sur les 15 immeubles évoqués en commission, 5 ont une procédure de mise en sécurité en cours et 2 une procédure d'insalubrité.

Un travail conjoint avec la Cali a été réalisé en 2022 pour améliorer le tableau de suivi partagé et le process de mise à jour en temps réel des évolutions sur les situations suivies.

Afin de favoriser et de sécuriser les échanges, un travail est engagé sur la rédaction d'une charte de confidentialité et de fonctionnement de cette commission LHI qui sera présentée à tous les participants en 2023.

## 5. 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 d'une quarantaine d'immeubles à réhabiliter en ORI sur la durée de la concession d'aménagement. La méthodologie de travail s'inscrit dans le cadre de trois ORI successives déclenchées pendant les premières années de la concession.

### a) La finalisation des études de la DUP d'ORI 1 et l'enquête publique préalable à la DUP

Initiées fin 2021, les études préalables à la première DUP d'ORI ont permis en 2022 d'aboutir à la constitution d'un dossier de DUP comprenant 8 immeubles.

Les programmes de travaux pour ces 8 immeubles prévoient la reprise des façades quand celles-ci sont dégradées, la mise en conformité des ouvertures avec les règles du SPR, la mise en conformité des réseaux, la transformation des cours et puits de jour intérieurs quand ces derniers sont de nature à redonner de l'habitabilité aux logements existants, et la reconfiguration des logements qui présentent des problèmes d'habitabilité.

Le programme de travaux sur ces 8 immeubles prévoit ainsi une réduction du nombre de logements au sein de ces immeubles quand leur redécoupage a entraîné des problèmes d'habitabilité des logements. De plus de 47 logements, les programmes de travaux prévoient en sortie une trentaine de logements sur l'ensemble des immeubles.

Immeubles inscrits dans la première DUP d'ORI	Visité	Refus de visite	Nombre de logements	Nombre logements vacants	Nombre de logements après travaux	Nombre de relogements provisoires estimés	Nombre de relogement définitifs estimés
46-48 rue Fonneuve	x		7	4	4 à 5	2	1
21 place Abel Surchamp	x		7	7	5	0	0
62 rue Victor Hugo	x		5	1	5	0	2
42 rue Victor Hugo	x		4	2	2 à 3	1	1
60 rue Waldeck Rousseau	x		5		4 à 5	0	4
6 rue Thiers	x		5	5	4	0	0
52 rue Thiers	x		8	6	5	4	1 à 2
77 rue Thiers		x	6				
<b>Total</b>			<b>47</b>	<b>25</b>	<b>29 à 32</b>	<b>7</b>	<b>9 à 11</b>

Une partie des logements de ces immeubles sont occupés et demanderont des relogements provisoires ou définitifs, nécessaires pour la mise en œuvre du programme de travaux.

En amont de l'enquête publique, ces programmes de travaux ont été présentés à tous les propriétaires et aux syndicats de copropriété lors d'un rendez-vous en présence de l'architecte habilitée et des équipes d'inCité. Sur les 19 propositions de rendez-vous, 15 ont pu se tenir et 4 propriétaires ou copropriétaires ont refusé ce RDV.

Une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière a été décidée par arrêté préfectoral du 4 novembre 2022 sur ces 8 immeubles. Cette enquête s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 14 décembre 2022 inclus, sur la base d'un dossier comportant les études d'immeubles, la liste et la consistance des travaux ainsi que les objectifs poursuivis. Elle a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur le 14 janvier 2023 assorti d'une recommandation sur l'opportunité de déployer des aides financières complémentaires pour les copropriétés.

L'arrêté de DUP a été pris sur ces 8 immeubles le 15 février 2023.

A ce jour, sur les 8 immeubles inclus dans la DUP :

- Un propriétaire a pris un maître d'œuvre et étudie un projet global de réhabilitation de l'immeuble, en cohérence avec les prescriptions de la DUP,
- Un immeuble a été racheté par inCité,
- Une démarche d'accompagnement est en cours sur les deux copropriétés pour étudier comment une aide directe aux syndicats pourrait être apportée pour les travaux sur les parties communes,
- Un propriétaire a entamé des travaux sans autorisations et non conformes aux prescriptions de la DUP,
- Deux autres propriétaires ont mis en avant leur refus ou leur incapacité à mettre en œuvre le programme de travaux,
- Un dernier propriétaire ne donne aucune nouvelle malgré les relances par courrier.

Sur 2023, l'accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux sera poursuivi. En parallèle sera menée une enquête parcellaire permettant de notifier à chaque propriétaire le programme de travaux et d'identifier tous les ayants droits sur chacun des biens, permettant le cas échéant d'aller jusqu'à l'expropriation des propriétaires refusant la mise en œuvre du programme de travaux.

## **b) La pré-identification des immeubles pour les études préalables à la DUP d'ORI 2**

Un travail conjoint avec les services de la Ville et de la Cali a permis aussi en 2022 d'identifier une nouvelle liste d'immeubles à étudier dans le cadre des études préalables à la deuxième DUP d'ORI.

Ces immeubles ont été identifiés en fonction de plusieurs critères permettant de prioriser une liste d'immeubles au sein de l'ensemble des immeubles repérés ayant des besoins importants de travaux :

- Leur localisation et leur intérêt patrimonial (qualité de la façade, emplacement sur rues ou places stratégiques, élément de qualité patrimoniale au sein du bâti ou de la cour, ...);
- Les besoins de restructuration à l'échelle de l'immeuble au vu des problèmes d'habitabilité des logements,
- L'état général de l'immeuble et son niveau de vétusté.

Une liste prévisionnelle d'immeubles a été établie et validée au dernier Comité de pilotage de fin 2022. Les études préalables seront lancées en 2023 avec un décalage dans leur démarrage lié à la nécessité de trouver un ou plusieurs architectes habilités et à mettre en œuvre la procédure d'habilitation avant le démarrage des visites.

-  Immeubles en études préalables ORI 2
-  Immeubles en DUP ORI 1

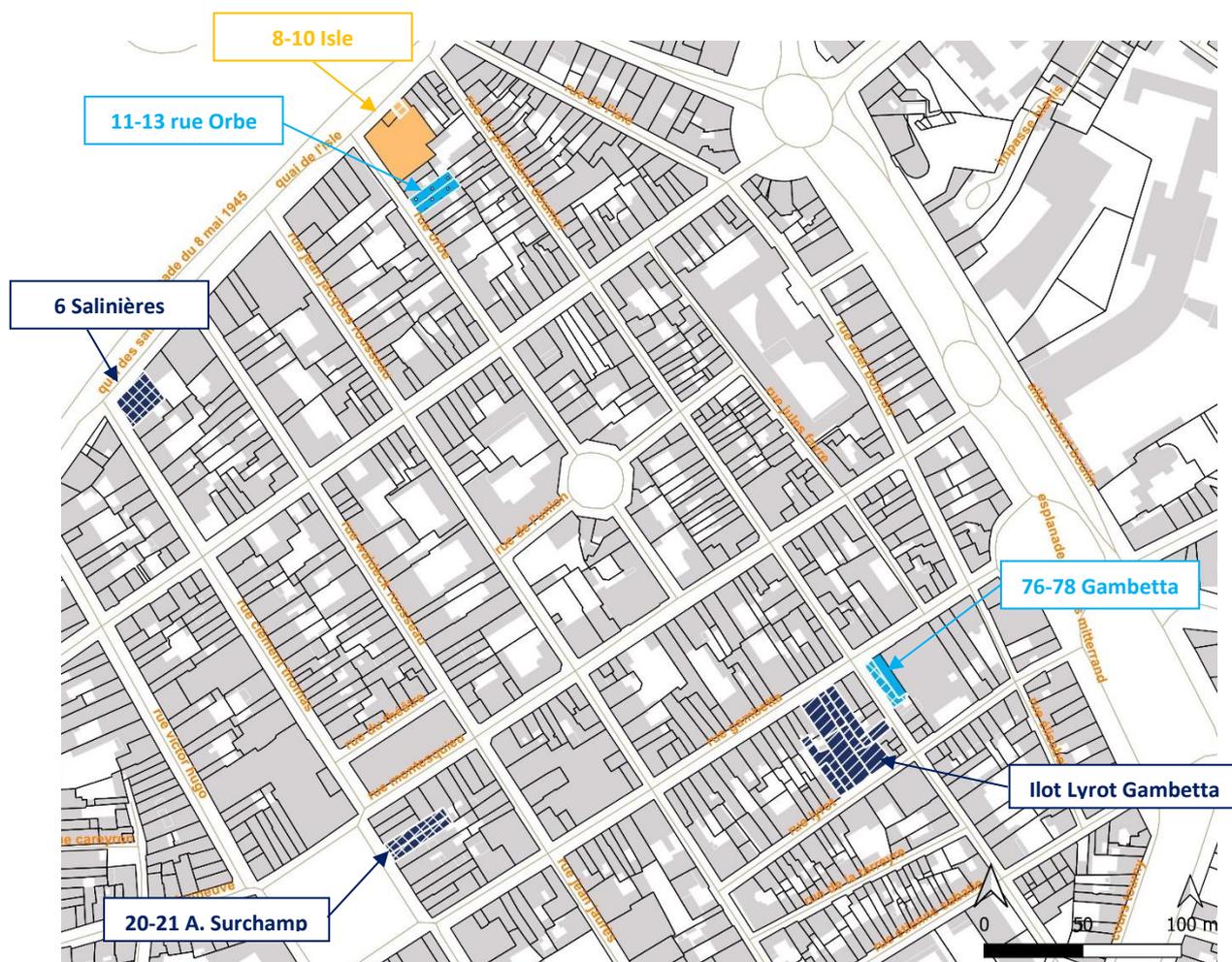


## B. Les actions de recyclage foncier

L'objectif sur les 10 ans de la concession est de produire 75 logements par le biais d'opérations exemplaires, le but étant de produire une offre diversifiée et différenciée de l'offre existante.

Deux opérations ont été amorcées dès le démarrage de la concession (sur la base d'un travail déjà entamé par la Ville et ses partenaires), à savoir la restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta (23 logements) et la reconstruction au 6 quai des Salinières (6 à 7 logements), représentant près de 30 logements. Une autre opération (20-21 Place Abel Surchamp) pour un prévisionnel de 5 logements a été initiée en 2022, soit aujourd'hui près de 35 logements et 4 cellules commerciales en projet sur les opérations de recyclage lancées.

Deux autres opérations ont été initiées en 2022 (11-13 rue Orbe et 76-78 rue Gambetta), au moins en ce qui concerne les acquisitions foncières.



	Opération en cours		Foncier maîtrisé
	Opération à l'étude		Procédure en cours
	Opération modifiée		DUP à venir

Au vu des sommes déjà engagées et à venir, de la complexité de ces opérations impliquant des durées de mise en œuvre assez longues, la priorité pour 2023 et 2024 sera, en matière de recyclage, la sécurisation de l'ensemble des biens achetés, la sortie opérationnelle des 3 opérations en cours et l'avancement des acquisitions et des études pour les deux opérations nouvellement lancées. Sont donc détaillés ci-dessous les actions réalisées sur ces opérations en 2022, les programmes de travaux de sécurisation prévus et le planning prévisionnel de mise en œuvre des différentes opérations pour les années à venir.

Aucune nouvelle acquisition n'est prévue en 2023-2024 en dehors d'une nouvelle opération envisagée sur la place Abel Surchamp (acquisition par voie de préemption au premier semestre 2023 d'un immeuble au 34 place Abel Surchamp nécessitant une réflexion à une échelle plus large pour traiter la question de l'accès aux étages) et la finalisation des acquisitions au 11-13 rue Orbe et au 78 rue Gambetta. A noter aussi la suspension de la réalisation d'une opération publique au 8-10 Quai de l'Isle, plusieurs opérateurs privés étant en réflexion sur ce site.

Les autres opérations de recyclage ne sont pas encore identifiées mais une démarche proactive sur des opportunités foncières ou sur des restructurations d'îlots ne sera pas lancée car une marge de manœuvre doit être gardée pour des immeubles en DUP d'ORI pour lesquels les propriétaires feraient valoir leur droit de délaissement ou pour lesquels l'aménageur serait obligé d'aller jusqu'à l'acquisition par voie d'expropriation en cas de blocage ou d'inaction du propriétaire ou des propriétaires.

## 1. La restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta

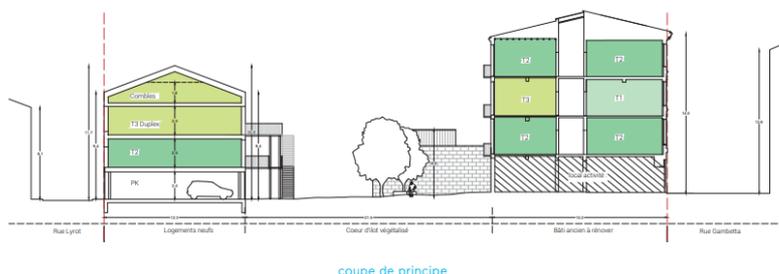
Cette opération emblématique de restructuration d'un îlot fortement dégradé au cœur du parcours marchand a pris du retard en 2022 du fait :

- De la complexité des travaux de sécurisation que l'EPF Nouvelle Aquitaine a dû mettre en œuvre sur les biens en arrêtés de mise en sécurité procédure d'urgence sur la rue Gambetta,
- Du retard de la procédure de fixation judiciaire du prix sur les biens donnant sur la rue Lyrot qui n'a pas permis à l'aménageur de prendre possession des biens et de lancer les études pour la sécurisation et la démolition de la partie arrière de l'îlot.

L'année 2022 a cependant permis de finaliser l'étude de faisabilité et de travailler avec les partenaires financiers de l'opération sur le bilan prévisionnel.

Le projet prévoit :

- La réalisation de **23 logements locatifs sociaux publics**, avec une surface utile totale d'environ 1 394 m<sup>2</sup> :
  - o 11 logements en réhabilitation sur la rue Gambetta et la rue Paul Doumer,
  - o 12 logements en construction neuve sur la rue Lyrot ;
- La restructuration des cellules commerciales sur la rue Gambetta permettant de créer **deux cellules commerciales**, une de 70 m<sup>2</sup> et une de 105 m<sup>2</sup> ;
- La création d'un **cœur d'îlot végétalisé d'environ 550 m<sup>2</sup>**, espace de respiration, de fraîcheur et de qualité résidentielle pour les deux corps de bâtiments.



Sur la base de cette programmation et des éléments financiers connus, le bilan financier prévisionnel suivant a été établi :

Acquisitions	1 458 k€	Cession à opérateur	1 215 k€
Travaux de mise en état & démolition	875 k€	Subventions	432 k€
Frais annexes & ingénierie	195 k€		
<b>DEPENSES</b>	<b>2 528 k€</b>	<b>RECETTES</b>	<b>1 647 k€</b>
		<b>DEFICIT d'AMENAGEMENT</b>	<b>881 k€</b>

Concernant les acquisitions foncières :

- Achat des biens autour de 960 000 à l'EPF NA (incluant rachat des biens et sécurisations, après minoration foncière, une partie du montant du rachat étant donc affecté en charges de sécurisation dans le bilan) ;
- Achat d'un commerce à la Ville pour un montant de 190 000€ ;
- Acquisition par voie d'expropriation des biens sur la rue Lyrot pour un montant total (frais de procédure inclus) de 410 000 € (montant des indemnités fixées par le juge, mais pour lesquelles les parties adverses ont fait appel) ;
- Indemnités de relogement pour le commerce situé au 66 rue Gambetta pour lequel un relogement définitif a été mis en œuvre conformément à l'article L.314-2 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les subventions :

- 200 000 € ont déjà été acquis dans le cadre de la convention fonds friches et seront soldés en 2023 ;
- 230 000 € sont prévus au budget sur des crédits RHI THIRORI au vu de l'état des biens et feront l'objet d'une demande de subventions début 2024 ;
- En revanche le Conseil départemental, sollicité pour que l'opération bénéficie du dispositif d'aide à la production d'offre nouvelle d'habitat dans les opérations de renouvellement urbain en centre ancien (Fiche 27 de son règlement) a refusé d'accorder une aide au déficit foncier de l'opération.

Le calendrier prévisionnel de l'opération a été recalé à la suite de la finalisation des travaux par l'EPF et du jugement qui a eu lieu le 27 avril 2023 pour la fixation judiciaire du prix d'acquisition des parcelles de la rue Lyrot :

3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> trimestre 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>. Prise de possession des biens rue Lyrot</li><li>. Études structurelles complémentaires</li><li>. Études préalables à la démolition</li></ul>
4 <sup>e</sup> trimestre 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>. Lancement de la consultation pour retenir un opérateur</li></ul>
1 <sup>er</sup> semestre 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>. Acquisitions des biens EPF</li><li>. Permis de démolir</li><li>. Référé préventif sur mitoyens</li><li>. Choix de sa MOE et études AVP par l'opérateur retenu</li></ul>
2 <sup>e</sup> semestre 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>. Travaux de démolition</li><li>. Promesse de vente</li></ul>
1 <sup>er</sup> semestre 2025	Obtention permis de construire + purge du droit de recours des tiers par l'opérateur
2 <sup>e</sup> semestre 2025	Cession des biens à l'opérateur
Début 2027	Livraison de l'opération

## 2. Créer une offre différenciante sur le 6 Quai des Salinières

En 2022, une étude de faisabilité a été réalisée pour déterminer un programme prévisionnel et travailler avec les partenaires financiers sur un bilan d'opération. En respectant les documents d'urbanisme et en s'inscrivant dans le paysage urbain des quais, il est possible de reconstruire un bâtiment sur cette parcelle avec un cœur d'îlot libéré et végétalisé, permettant de dégager environ 530 m<sup>2</sup> de surface utile. Le projet prévisionnel envisagé est parti sur l'hypothèse de 6 logements traversants avec des espaces privatifs et des typologies diversifiées, ainsi qu'une cellule d'activité d'environ 70 m<sup>2</sup> au RDC. Une seconde hypothèse serait de produire un logement supplémentaire en rez de chaussée.

Une hypothèse d'une opération en accession sociale à la propriété en Bail réel solidaire (BRS) a été travaillée avec l'Organisme de Foncier Solidaire Nouvelle Aquitaine, mais elle nécessite, pour assurer une sortie équilibrée de l'opération d'accession, outre l'acquisition et le portage d'une quote-part du cout foncier par l'OFS, de pouvoir mobiliser des aides à la pierre sur le bilan construction en complément des aides de droit commun existantes.

Par ailleurs, une étude structurelle a été réalisée sur les murs d'enceinte qui entourent la parcelle et les murs mitoyens avec les deux parcelles voisines. Cette étude a montré la nécessité d'une reprise assez lourde des murs mitoyens en pierre très fortement dégradés du fait de leur exposition aux intempéries sans aucune protection depuis la démolition par des propriétaires antérieurs du bâti qui était situé sur cette parcelle. Cette étude a aussi démontré la difficulté de consolidation des murs d'enceinte dont le coût serait plus élevé que la démolition-reconstruction.

La Ville a pris un arrêté de mise en sécurité en date du 19 Avril 2023 prescrivant la réalisation de travaux de sécurisation sur les murs mitoyens et la démolition des murs d'enceinte dans

un délai de 6 mois. Une maîtrise d'œuvre a été retenue et ces travaux seront réalisés fin 2023 pour un montant estimatif d'environ 160 000€ HT.

Sur la base des éléments financiers prévisionnels à ce jour, l'opération dégagerait un déficit prévisionnel de 130 000 € à la charge de la concession :

Acquisition	277 k€	Cession à OFS	200 k€
Travaux de mise en état & démolition	160 k€	Subvention (Fonds friches)	150 k€
Frais annexes & ingénierie	43 k€		
<b>DEPENSES</b>	<b>480 k€</b>	<b>RECETTES</b>	<b>350 k€</b>
		<b>DEFICIT d'AMENAGEMENT</b>	<b>130 k€</b>

Une demande de participation au fonds friches a été déposée en juin 2023 et accordée en Octobre 2023. La convention sera signée d'ici fin 2023.

Pour autant, ce montage financier demande de trouver près de 191 000 € d'aides à la pierre à l'opérateur pour la production des logements en accession, en complément des aides de droit commun déjà existantes de la Cali, du Département et d'Action Logement à hauteur de 111 000€.

#### Bilan opérateur en BRS (prévisionnel) :

Charge foncière résiduelle	60 k€		
Travaux	1 133 k€	Cession aux accédants	1 129 k€
Honoraires techniques	158 k€	Cession du local d'activités	90 k€
Frais annexes & ingénierie	161 k€	Subventions	153 k€
Marge pour risque opérateur	85 k€	Aides à la pierre complémentaires	230 k€
<b>DEPENSES</b>	<b>1 602 k€</b>	<b>RECETTES</b>	<b>1 602 k€</b>

Dans l'hypothèse d'un montage en accession sociale à la propriété avec un OFS et sous réserve d'un bouclage du plan de financement, le calendrier prévisionnel de cette opération serait le suivant :

Deuxième semestre 2023 :	Aménageur : Travaux de consolidation des murs mitoyens et de démolition des murs d'enceinte
Deuxième semestre 2023 :	Opérateur BRS : Choix de la MOE de l'opération de construction par l'opérateur
Premier semestre 2024 :	Opérateur BRS : Études MOE et dépôt du PC
Deuxième semestre 2024 :	Opérateur BRS : Consultation entreprises, pré-commercialisation OFS
Fin 2024 :	Aménageur : Cession du foncier à l'OFS
Début 2025 :	Opérateur BRS : Démarrage travaux
	Opérateur BRS : Vente BRS en VEFA
Premier trimestre 2026 :	Opérateur BRS : Livraison de l'opération.

### 3. Une opération exemplaire de restructuration de parcelles en lanière au 20-21 Place A. Surchamp

Ces deux parcelles situées sur la place Abel Surchamp ont été acquises par l'aménageur en 2022 pour un montant total de 491 500 €. Ces prix se justifient par l'état fortement dégradé des deux biens qui font tous les deux l'objet d'arrêté de mise en sécurité procédure d'urgence. Il s'agit de deux parcelles en lanière assez profondes avec plusieurs corps de bâtis successifs.

L'immeuble au n° 21 a été réaménagé par l'ancien propriétaire en 7 logements présentant tous des problèmes d'habitabilité. Par ailleurs, la surface commerciale au RDC souffre d'une largeur de vitrine assez faible.

L'immeuble au n° 20 est resté sans entretien pendant de très longues années puisque seule la cellule commerciale du RDC était occupée (sans accès autonome aux étages et aux différents corps de bâtiments arrières).

A vu de l'état fortement dégradé des biens, l'aménageur a lancé fin 2022 un diagnostic structurel des deux bâtiments qui a mis en évidence la nécessité de réaliser rapidement des travaux de confortement et de reprise des éléments structurels défailants des deux biens.

Les travaux de confortements seront réalisés en 2023 et consistent notamment en :

- La dépose de la charpente sur l'avant du n° 20, fortement dégradée et qui risque de s'effondrer, et l'installation d'une couverture provisoire,
- La reprise des différentes toitures sur les deux bâtiments permettant de les mettre hors d'eau,
- La reprise de désordres structurels ponctuels sur les deux bâtiments nécessaires à garantir leur conservation.

La consultation des entreprises qui a été lancée au 2e trimestre 2023 a permis d'établir un budget prévisionnel d'intervention d'environ 370 000 € HT.

Un travail fin a été fait avec la MOE et les entreprises pour mettre en œuvre des travaux définitifs lorsque cela était possible ou bien déployer des solutions provisoires de consolidation à des coûts maîtrisés.

En parallèle, une étude de faisabilité a été réalisée sur ces deux biens pour définir le programme envisageable après la nécessaire restructuration de ces deux bâtiments. Cette restructuration doit en effet permettre :

- De mutualiser l'accès aux étages des deux bâtiments par le n° 21 ;
- De créer une seule cellule commerciale en RDC plus large et plus vaste en retrouvant par ailleurs des solutions d'éclairage zénithal et en retravaillant les cours existantes ;
- De créer plusieurs logements aux étages distribués par un système de circulation et d'espaces privatifs extérieurs redéfinis pour assurer l'éclairage de toutes les pièces de vie.

La programmation et le bilan de cette opération doivent être encore travaillés, notamment à la suite des travaux de sécurisation qui permettront de mieux appréhender les contraintes techniques à la réhabilitation des bâtiments.

En tout état de cause, au vu de l'état des biens, cette opération sera également déficitaire. Le bilan prévisionnel de cette opération intégré à ce CRAC est basé sur les éléments financiers suivants :

Acquisition	512 k€	Cession à opérateur	500 k€
Travaux de mise en état & démolition	467 k€	Subventions	356 k€
Frais annexes & ingénierie	98 k€		
<b>DEPENSES</b>	<b>1 077 k€</b>	<b>RECETTES</b>	<b>856 k€</b>
		<b>DEFICIT d'AMENAGEMENT</b>	<b>222K€</b>

Le montant prévisionnel de cession des deux biens à hauteur de 500 000 € est basé sur l'hypothèse d'un montage en logements locatifs privés.

Il est envisagé sur cette opération d'aller chercher des cofinancements pour prendre en charge son déficit (à la fois THIRORI et fonds friches) pour un montant prévisionnel de 355 000 €. Le dossier fonds friches a été déposé en Juin 2023 et la convention de cofinancement devrait être signée au deuxième semestre.

Le calendrier prévisionnel de cette opération est le suivant :

Juillet 2023 – Mars 2024	Aménageur : Travaux de sécurisation
4 <sup>e</sup> trimestre 2023	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
1 <sup>er</sup> semestre 2024	Aménageur : Lancement consultation opérateurs et choix opérateur
2 <sup>e</sup> semestre 2024	Opérateur : Études et dépôt PC
1 <sup>er</sup> semestre 2025	Opérateur : Obtention PC et purge du droit de recours Aménageur : Cession des biens à l'opérateur
2 <sup>e</sup> semestre 2026	Opérateur : Livraison

#### 4. Les autres opérations en cours

En 2022, l'aménageur s'est porté acquéreur du 76 rue Gambetta pour un montant d'acquisition de 390 000 €. Il s'agit d'un bien à l'angle des rues Gambetta et rue du Président Doumer avec un commerce occupé en RDC et des étages vacants à aménager avec un accès autonome aux étages par la rue Doumer.

L'immeuble mitoyen au 78 rue Gambetta étant aussi entièrement vacant avec un problème d'accès autonome aux étages qui se fait aujourd'hui uniquement par l'arrière de la cellule commerciale, il est envisagé un programme sur les deux immeubles pour mutualiser les accès. L'EPF NA a préempté le bien en date du 29 Juillet 2021 mais cette dernière a fait l'objet d'un recours de la part du propriétaire qui n'a toujours pas été jugé.

Les deux immeubles situés 11-13 rue Orbe sont fortement dégradés et font l'objet ou ont fait l'objet de plusieurs procédures de police. Les propriétaires de ces biens réalisent des petits travaux ponctuels mais sans traiter les pathologies de ces deux bâtiments : un sur-découpage excessif de ces deux emprises bâties de taille modeste (anciennement deux maisons de ville) entraînant des problèmes d'habitabilité des logements, une transformation des bâtiments sur les parties arrières sur cour causant des défauts structurels importants des deux bâtiments.

En raison des échecs des négociations amiables sur ces deux biens, une procédure d'expropriation a été enclenchée début 2023.

## C. Les interventions sur le commerce et les espaces publics

### 1. La réalisation d'une étude de programmation commerciale sur des cellules cibles du parcours marchand

En 2022, une étude de programmation commerciale sur certaines cellules cibles vacantes du parcours marchand a été réalisée. Elle devait permettre de :

- Mettre à jour les données sur l'activité commerciale du cœur de bastide, recontextualisé dans le bassin de chalandise ;
- Identifier l'offre commerciale manquante dans le cœur de bastide et les cibles à privilégier sur les cellules vacantes au regard de leur positionnement dans ce parcours (dans une logique de plan de marchandisage) et de leurs caractéristiques ;
- Eclairer sur les outils réglementaires, fonciers, opérationnels et les montages envisageables pour permettre la mise en œuvre de cette programmation prévisionnelle.

Cette étude a été confiée à AID Observatoire et s'est déroulée au deuxième semestre 2022. Ces résultats ont été présentés en Copil début 2023.

Cette étude a permis de confirmer :

- L'enjeu de conforter la rue Gambetta en cible « premium » du shopping plaisir en tentant d'implanter certaines offres commerciales aujourd'hui manquantes (équipement de la personne adolescent, décoration, bazar), en évitant l'implantation de nouvelles activités de services, et en facilitant l'installation de concepts innovants et fortement demandés par les consommateurs (seconde main, recyclerie, boutiques d'artisans,...) ;
- La pertinence de réaffirmer la cible alimentaire et restauration autour de la Place Abel Surchamp, notamment en facilitant l'implantation d'un restaurant bistronomique et de la restauration rapide de qualité (ou une cible supérette de vrac de produits de qualité).

### PROPOSITION DE PLAN DE MARCHANDISAGE



#### PLACE SURCHAMP + HALLES

- ✓ Conforter la promesse alimentaire / restauration
- ✓ Améliorer la diversité
- ✓ Animer l'espace public
- ✓ Sécuriser passivement par des horaires élargis

→ Programmer des commerces alimentaires en phase avec les nouvelles tendances, et des concepts de bars et restos complémentaires.

#### RUE GAMBETTA

- ✓ Conforter la rue shopping plaisir n°1
- ✓ Innover
- ✓ Accompagner le projet d'espace public

→ Programmer des enseignes d'équipement de la personne / déco complémentaires, et introduire des concepts alternatifs en phase avec les nouvelles tendances de consommation.



Il était initialement prévu que l'aménageur achète des cellules commerciales isolées dans le parcours marchand, effectue des travaux limités et loue ces cellules de façon transitoire avant leur revente en fin de concession. Au terme de l'étude commerciale, il a été jugé peu pertinent d'acheter des cellules commerciales de façon isolée, les cellules vacantes étant le plus souvent incluses dans des immeubles qui ont des besoins de travaux à l'échelle de l'ensemble du bâti.

L'intervention sur les commerces au RDC doit donc être incluse dans une opération de recyclage sur les immeubles dans leur globalité et souvent à l'échelle d'un îlot ou au moins de deux parcelles mitoyennes pour traiter aussi la question de l'accès aux étages.

Il est donc envisagé les montages suivants sur les cellules maîtrisées par l'aménageur :

- Pour les deux cellules au **66-68-70 rue Gambetta** : l'opérateur qui réalisera l'ensemble de l'opération aura la charge de restructurer les deux cellules commerciales, 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. A noter que c'est l'opérateur directement qui sera bénéficiaire des aides du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA). Sur une des deux cellules, il est envisageable que l'opérateur la loue directement à la Ville si cette dernière veut tester le principe d'une boutique à l'essai. Ou bien à l'aménageur pour faciliter l'implantation d'une activité type seconde main ou recyclerie.
- Pour la cellule restructurée sur le **20-21 place Abel Surchamp**, il est envisagé l'implantation d'un restaurant. Il est prévu que l'aménageur rachète la cellule commerciale après finalisation des travaux par l'opérateur sur les deux bâtiments, procède à des travaux d'aménagements intérieurs facilitant l'implantation d'un restaurateur, procède à un appel à projets pour trouver un porteur de projet et loue provisoirement la cellule au porteur retenu. Dans le cadre de ce montage, c'est l'aménageur qui toucherait donc directement les aides du FRLA.
- Un dispositif similaire à celui du 20-21 place Abel Surchamp a été intégré au bilan prévisionnel sur les cellules commerciales du 6 Salinières, du 34 place Abel Surchamp et 78 rue Gambetta.

Au regard de ces hypothèses de production, le budget d'intervention sur le commerce a été recalibré en dépenses et recettes au bilan pluriannuel, pour les 4 commerces concernés, afin d'intégrer la production en 2 étapes :

#### PHASE 1

1. L'aménageur acquiert un immeuble, le sécurise si nécessaire, définit le programme à développer et commercialise l'immeuble
2. Vente de l'immeuble (avec programme de logements en étage + commerce en rez de chaussée) par l'aménageur à l'opérateur ; l'opérateur réalise les travaux communs de l'immeuble (structure, enveloppe, réseaux)

#### PHASE 2

1. Rachat de la cellule commerciale à l'opérateur par l'aménageur, qui réalise les travaux d'aménagement à destination de l'activité commerciale
2. L'aménageur met en location auprès du preneur locataire « cible » et garde le bien en location et en gestion
3. L'aménageur revend le local à un investisseur ou à l'occupant, sur les 2 dernières années de la concession

Ces interventions préalables expliquent le fait que la mise en location de cellules commerciales pour faciliter l'implantation de certaines activités commerciales ne pourra se faire que dans la seconde partie de la concession. Les durées de location dans le cadre de la concession ont donc été fortement réduites et en conséquence les recettes issues des loyers.

## PHASE 1

Adresse	Surface	Cible commerciale	Prix acquisition	Année acquisition	Montant travaux intérieurs	Année travaux	Autres frais	Prix de revient
20-21 A. Surchamp	185	Restauration	444 000 €	2025	145 656 €	2025	54 733 €	644 389 €
6 Salinières	105	Activités artisanales	189 000 €	2025	135 252 €	2025	24 838 €	349 090 €
34 A. Surchamp	110	Alimentaire	220 000 €	2028	143 531 €	2028	37 267 €	400 798 €
78 Gambetta	60	Pépinière créateurs	120 000 €	2026	63 672 €	2026	20 664 €	204 336 €

## PHASE 2

Adresse	Date mise en location	Durée location	Loyer cible à termes	Loyer progressif	Revenus locatifs	Prix cession	Date cession	Subvention FRLA	Déficit
20-21 A. Surchamp	2026	3	32 000 €	oui	85 000 €	420 000 €	2029	132 000 €	-7 389 €
6 Salinières	2026	5	8 500 €	non	42 500 €	130 000 €	2030	150 000 €	-26 590 €
34 A. Surchamp	2029	2	24 200 €	oui	41 800 €	340 000 €	2030		-18 998 €
78 Gambetta	2027	3	13 200 €	non	39 600 €	190 000 €	2030		25 264 €
									-27 712 €

## 2. Le réaménagement de la rue Gambetta

À la suite du travail réalisé avec la Ville en 2021 sur le préprogramme du réaménagement de la rue Gambetta, la Ville a souhaité mener au premier semestre 2022 un temps d'échanges et de travail avec les commerçants pour connaître leurs attentes et leurs craintes sur ce projet. Ce temps de concertation préalable a abouti à une consultation formalisée de l'ensemble des commerçants de la rue : il leur était demandé de se prononcer sur un avis favorable ou défavorable à la réalisation d'un projet de réaménagement de la rue. Les commerçants se sont prononcés favorablement à une courte majorité.

Ce temps de travail avec les commerçants a aussi permis de confirmer :

- Les attendus prioritaires des commerçants : le confort de déambulation en traitant la qualité du revêtement et la question de l'ombrage en été, la nécessité de prendre en compte tous les aspects pratiques dans l'aménagement (terrasses, livraisons, accessibilité, éclairage, installation du marché de plein vent, gestion des déchets), l'enjeu de redonner de l'attractivité à la rue ;
- La nécessité d'un phasage des travaux pour limiter la durée des travaux par phase, permettre des interruptions de chantier aux périodes de Noël et aux soldes d'été.

L'aménageur a lancé au second semestre une consultation pour retenir une équipe complète de MOE ainsi qu'une équipe en charge de la concertation sur ce projet.

A la suite de cette consultation, les équipes suivantes ont été désignées :

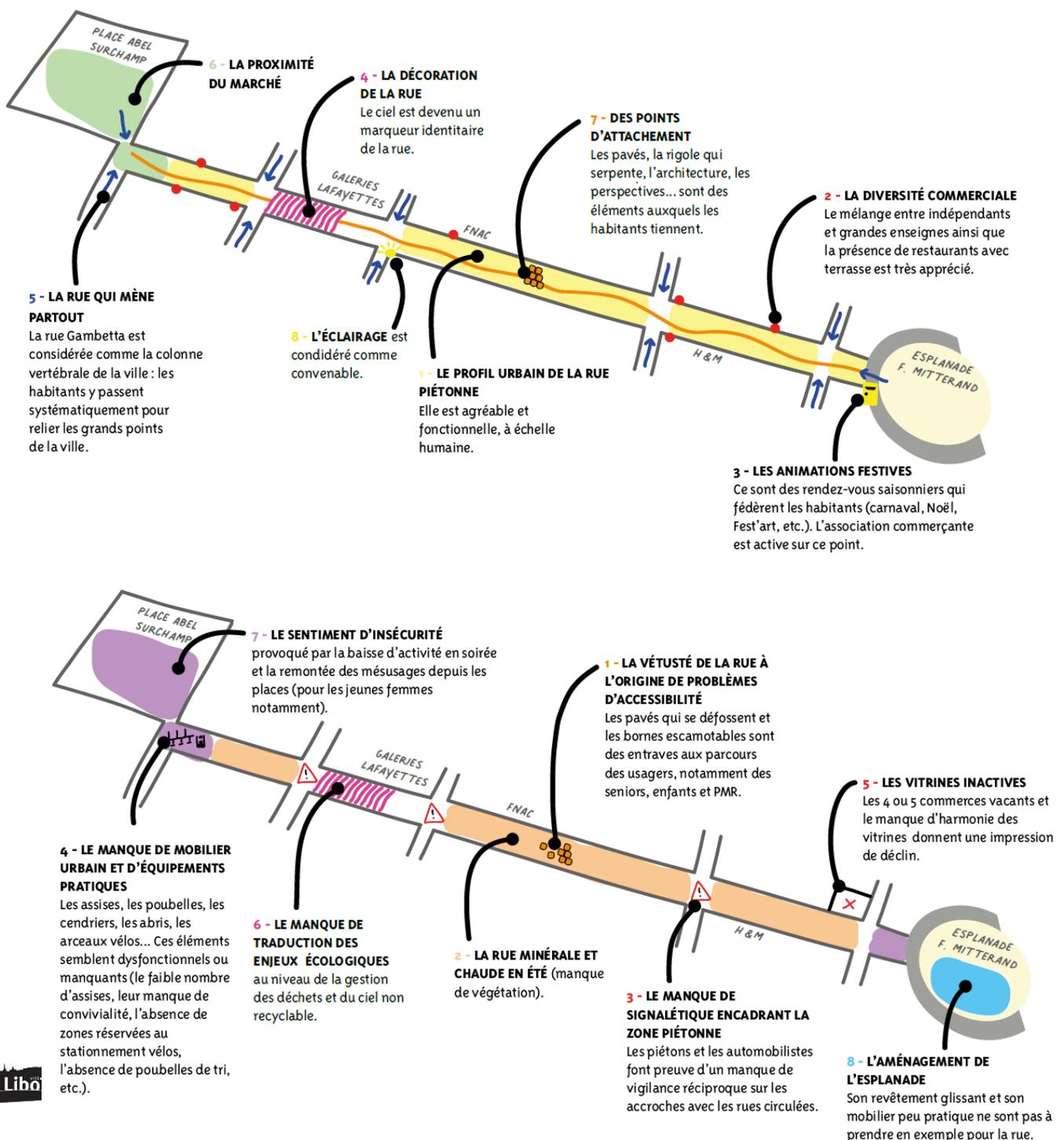
- Deux Degrés sur le volet concertation,
- Le groupement Atelier A2 / QLAADF / ERA / Géraud PERIOLE pour l'équipe de MOE.

Sur la fin 2022, les équipes ont réalisé le diagnostic et une phase de concertation avec l'ensemble des habitants pour récolter leurs attendus sur le projet. Plus de 800 personnes ont répondu à l'enquête en ligne.

Le premier semestre 2023 a servi à finaliser l'AVP du projet.

A la suite de l'incendie du marché couvert, la Ville a demandé à l'aménageur de mettre fin au marché de MOE en cours et de reporter la réalisation de cet espace public dans la deuxième partie de la concession. Le bilan intègre donc le report de la réalisation de cet aménagement sur 2027-2029.

### Rendu de Deux Degrés sur l'enquête en ligne



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

### A. L'évolution des postes de dépenses

	Prévu au dernier CRAC en € courant sur 10 ans	Prévisionnel en € courant réajusté sur 10 ans	Ecart
<b>DEPENSES</b>	<b>13 636 995 €</b>	<b>14 786 852 €</b>	<b>1 149 858 €</b>
Etudes	108 413 €	123 349 €	14 937 €
Procédures	30 000 €	51 275 €	21 274 €
Acquisitions	5 943 627 €	5 869 599 €	-74 028 €
Gestion intercalaire	343 058 €	175 269 €	-167 789 €
Mise en état & Travaux sur commerces	1 530 555 €	2 869 487 €	1 338 932 €
VRD	2 295 310 €	2 251 993 €	-43 316 €
Commercialisation	97 901 €	73 443 €	-24 458 €
Communication	108 700 €	99 396 €	-9 305 €
Divers	20 709 €	5 000 €	-15 709 €
Ingenierie	2 970 014 €	3 026 632 €	56 618 €
Frais financiers	188 709 €	241 410 €	52 701 €

Globalement, le poste de dépenses de la concession évolue de près 1 150 k€.

Le poste **Etudes** augmente de 15 k€. Ceci s'explique par une augmentation du coût des études préalables dans le cadre des DUP de Restauration Immobilière (l'augmentation des recours demandant des études de plus en plus fines).

Le poste **Procédures** augmente de près de 21 k€. Ceci est lié à un nombre de procédures plus important que ce qui avait été initialement prévu mais surtout un coût des procédures (frais de publication, rémunération commissaire enquêteur, frais juridiques) plus important.

Le poste **Acquisitions** baisse de près de 74 k€. Cette baisse résulte de deux évolutions contrastées :

- Globalement une baisse sensible du coût des acquisitions des immeubles à recycler : il était prévu au dernier CRAC 5 000 m<sup>2</sup> d'acquisition à un prix moyen de 1 041 €/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. Par ailleurs, le nombre de m<sup>2</sup> acquis est plus important que celui qui sera produit en fin d'opération du fait de la nécessité de restructuration des immeubles ou îlots concernés. Pour les acquisitions non encore réalisées, un prix moyen supérieur a été retenu du fait qu'il s'agira vraisemblablement (à l'exception des immeubles 11-13 rue Orbe) de biens dans des états moins dégradés (immeubles concernés par les DUP d'ORI acquis par voie de délaissement ou d'expropriation).

- **Une augmentation importante du coût des cellules à acquérir dans le cadre de l'action de portage commercial** du fait du montage sur les cellules stratégiques ciblées sur le parcours marchand à l'issue de l'étude de commercialité. Leur acquisition est prévue après recyclage et restructuration des immeubles où elles sont implantées, donc après des travaux d'enveloppe et structure réalisés par les opérateurs.

	Immeubles mixtes pour recyclage	Cellules commerciales (pour portage « Foncière »)
Nbr m <sup>2</sup> prévu au dernier CRAC	5 000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Nbr m <sup>2</sup> bâti acquis ou en cours acquisition 2023	3 585 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nbr m <sup>2</sup> restant à acquérir après 2023	2 061 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
<b>Nbr m<sup>2</sup> CRAC réajusté</b>	<b>5 646 € m<sup>2</sup></b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>
Prix moyen au m <sup>2</sup> prévu au dernier CRAC	1 041 €	1 000 €
Prix moyen au m <sup>2</sup> constaté sur acquisitions réalisées ou en cours 2023	766 €	-
Prix moyen au m <sup>2</sup> restant à acquérir après 2023	941 €	2 117 €
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> CRAC réajusté</b>	<b>830 €</b>	<b>2 117 €</b>
Total acquisitions prévues au dernier CRAC	5 202 550 €	500 000 €
Total acquisitions réalisées ou en cours 2023	2 747 722 €	0 €
<b>Total acquisitions inscrites au CRAC réajusté</b>	<b>4 687 070 €</b>	<b>974 000 €</b>

Le poste **Gestion Intercalaire** a baissé de près de 168 k€ et a presque été divisé par deux par rapport au dernier CRAC. Cette baisse sensible s'explique par le fait que la majorité des biens achetés sont des biens vacants fortement dégradés pour lesquels la mise en place d'un système de vidéoprotection n'a pas été mis en place (portes sécurisées uniquement). Par ailleurs, le budget réajusté intègre une anticipation d'une optimisation des frais de TFPB du fait de l'état des biens.

Le poste **Mise en état avant réhabilitation et Travaux commerces** a fortement augmenté. Cette augmentation est due au coût des démolitions, consolidations et travaux sur mitoyennetés. Dans le bilan initial, il n'était pas prévu une intervention sur l'ensemble des immeubles acquis. Sur les immeubles déjà acquis ou en cours d'acquisition, la majorité d'entre eux vont faire l'objet de travaux de sécurisation ou de démolitions. Leur état fortement dégradé impose en effet à l'aménageur une intervention en amont de la revente aux opérateurs soit parce qu'il y a une situation d'urgence (arrêtés de mise en sécurité), soit parce que laisser les biens en l'état accélérerait leur dégradation et compromettrait leur réhabilitation possible, soit enfin parce qu'une restructuration ou démolition préalable facilite la réalisation de l'opération par la suite.

	Prévu au dernier CRAC	Prévu dans les opérations en cours*	Prévu dans les opérations non encore identifiées	Total inscrit au CRAC réajusté
Nbr m <sup>2</sup> démolis/consolidés	750 m <sup>2</sup>	2872 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	3 532 m <sup>2</sup>
Ratios de travaux	350 €	460 €	368 €	443 €
Montant total travaux Démolition/Consolidation	270 434 €	1 322 840 €	243 273 €	1 566 113 €

\*6 Salinières (363 m<sup>2</sup> retenu), 10 Quai Ilse, 20-21 A. Surchamp, Ilot Lyrot Gambetta, 11-13 Orbe, 34-35 A. Surchamp

Le poste **VRD** baisse de 43 k€ du fait de deux évolutions :

- Une augmentation du budget pour le réaménagement de la rue Gambetta qui s'explique par deux éléments :
  - o L'augmentation du coût prévisionnel du traitement de la voie, conformément aux arbitrages pris en phase AVP en 2023 (coût estimé à 1 640 k€ valeur 2023) ;
  - o Le report de la réalisation de la rue en 2027-2029.
- La suppression du deuxième espace public à réaliser dans le cadre du programme de la concession.

Les postes **Commercialisation, Communication et Divers** ont été légèrement réévalués à la baisse.

Le poste **Ingénierie** augmente de près de 57 k€ du fait de l'augmentation du poste rémunération du concessionnaire. L'augmentation de la rémunération est directement liée à l'augmentation des coûts de travaux et des prix de cession.

L'avenant relatif à l'étude des copropriétés dégradées qui va intervenir en 2023 augmente le coût d'animation de l'OPAH RU ORI, mais cette augmentation est en partie compensée par une baisse de la part de rémunération variable (au dossier) constatée sur les premières années.

	Prévu au dernier CRAC	CRAC réajusté	Ecart
<b>Rémunération concessionnaire</b>	<b>2 823 456 €</b>	<b>2 882 016 €</b>	<b>58 560 €</b>
Animation/OPCU	400 000 €	400 000 €	0 €
Acquisitions	260 568 €	244 097 €	-16 471 €
Acquisitions EPFNA	14 660 €	19 768 €	5 108 €
Travaux	191 293 €	246 074 €	54 781 €
Commercialisation	261 050 €	296 912 €	35 862 €
Gestion locative	19 500 €	12 181 €	-7 319 €
Animation et gestion ORI	880 000 €	880 000 €	0 €
OPAH RU forfaitaire	506 500 €	506 500 €	0 €
OPAH RU unitaire	243 464 €	170 064 €	-73 400 €
Avenant copropriétés dégradés	0	60 000 €	60 000 €
Clôture opération	46 422 €	46 422 €	0 €

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

## B. L'évolution des postes de Recettes

	Prévu au dernier CRAC en € courant sur 10 ans	Prévisionnel en € courant réajusté sur 10 ans	Ecart
<b>RECETTES</b>	<b>13 636 994 €</b>	<b>14 786 852 €</b>	<b>1 149 858 €</b>
Ventes	5 221 000 €	5 938 230 €	717 230 €
Locations /Gestion temporaire	390 000 €	243 620 €	-146 380 €
Subventions	1 235 725 €	1 467 137 €	231 412 €
Financement animation OPAH RU	1 249 999 €	1 176 563 €	-73 436 €
Financement étude copropriétés	0 €	30 833 €	30 833 €
Produits financiers	27 533 €	120 297 €	92 764 €
Remise d'ouvrages	2 410 077 €	2 364 594 €	-45 483 €
Participation collectivité	3 102 661 €	3 445 578 €	342 917 €

Globalement, le poste de recettes de la concession évolue de près 1 150 k€.

Le Poste des **Ventes** augmente de 717 k€.

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 5000 m<sup>2</sup> à recycler est dévolue à la production de commerces en pieds d'immeubles. La surface totale prévisionnelle recyclée dans le CRAC réajusté est de 5159 m<sup>2</sup>, mais le nombre de logements produits a baissé de 75 à 69 logements prévisionnels.

	Prévu au dernier CRAC	CRAC réajusté
Nbr m <sup>2</sup> Logement social	2000 m <sup>2</sup>	1774 m <sup>2</sup>
Nbr de logements sociaux	30	29
Nbr m <sup>2</sup> Logement locatif privé	2000 m <sup>2</sup>	1 660 m <sup>2</sup>
Nbr de logements locatifs privés	30	25
Nbr m <sup>2</sup> accession	1000 m <sup>2</sup>	1003 m <sup>2</sup>
Nbr de logements en accession	15	15
<b>Total m<sup>2</sup> Logements</b>	<b>5000 m<sup>2</sup></b>	<b>4 437 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Nbr Logements</b>	<b>75</b>	<b>69</b>
Nbr m <sup>2</sup> commerces en recyclage		8
Nbr de cellules commerciales en recyclage		659 m <sup>2</sup>
Nbr m <sup>2</sup> commerces « Foncière »	500 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
Nbr de cellules commerciales « Foncière »	5	4

L'augmentation du montant des Ventes s'explique par plusieurs facteurs :

- Une augmentation des prix moyens prévisionnels de cession pour le logement social du fait d'une prise en compte de financements exceptionnels mobilisables pour ces opérations (Action Logement, Département, aides Cali majorées...);
- Une baisse du prix moyen prévisionnel des cessions pour le logement locatif privé du fait de l'état des biens cédés et de l'ampleur des travaux de restructuration / réhabilitation à réaliser dans les immeubles concernés.

Pour autant cette baisse est à nuancer car dans tous les immeubles prévus en locatif privé, il y a des commerces en RDC qui sont vendus sur un niveau de prix qui permet de revaloriser le ratio moyen de cession au m<sup>2</sup> de surface bâtie pour l'ensemble de l'immeuble. Ainsi, le prix de vente prévisionnels des immeubles prévus en locatif privé est le suivant :

- 76-78 rue Gambetta : cession prévisionnelle de l'ensemble de l'immeuble à 1526 €/m<sup>2</sup> de surface bâtie
- 34-35 Abel Surchamp : 1183 €/m<sup>2</sup>
- 20-21 Abel Surchamp : 1000 €/m<sup>2</sup>
- 1300 €/m<sup>2</sup> pour les opérations à blanc.

- Près d'1M€ supplémentaire de valorisation des cessions de commerces des pieds d'immeubles dans le cadre des opérations de recyclage
- Une augmentation du prix de cession prévisionnel des cellules commerciales « Foncière » du fait de niveaux de loyers plus élevés que prévus initialement.

Ces prix devront être confirmés dans le cadre des premières commercialisations et au regard des conditions actuelles de marché et d'accès aux emprunts pour les opérateurs.

	Prévu au denier CRAC	CRAC réajusté
Prix moyen au m <sup>2</sup> Logement social	400 €	555 €
Montant total cessions Logement social	800 000 €	984 580 €
Prix moyen au m <sup>2</sup> Logement locatif privé	1300 €	1164 €
Montant total cessions Logement locatif privé	2 600 000 €	1 932 000 €
Prix moyen au m <sup>2</sup> accession	871 €	933 €
Montant total cessions accession	871 000 €	935 650 €
Prix moyen au m <sup>2</sup> commerces en recyclage	-	1 527 €
Montant total cessions commerces en recyclage	-	1 006 000 €
Prix moyen au m <sup>2</sup> commerces « Foncière »	1900 €	2 350 €
Montant total cessions commerces « Foncière »	950 000 €	1 080 000 €

Le poste **Locations** baisse de 146 k€ car l'intervention de foncière commerciale prévue dans la concession n'a pas pu commencer en début de concession comme prévu initialement et comme expliqué en page 31 (point 4.C.1.).

Le poste **Subventions** augmente de 231 k€ dont les détails de répartition entre les financeurs est expliqué en Annexes ci-dessous.

La mobilisation de l'ensemble de ces subventions permet d'abaisser sensiblement le déficit résiduel de l'ensemble des opérations.

Nom opération	Total dépenses (en k€)	Total recettes (en k€)	Montant déficit (en k€)	Déficit en €/m <sup>2</sup> surface produite
Total opérations identifiées	6237	4539	1698	420
Opérations à blanc	1863	1534	329	294
<b>TOTAL INSCRIT AU CRACL</b>	<b>8100</b>	<b>6073</b>	<b>2027</b>	<b>393</b>

Opérations identifiées : Ilot Lyrot Gambetta, 6 Salinières, 20-21 A. Surchamp, 10 Isle, 11-13 Orbe, 34-35 A. Surchamp, 76-78 Gambetta

Le poste des **Produits Financiers** augmente sensiblement du fait des hausse actuelles des taux d'intérêt.

Le poste **Remise d'Ouvrages** a été réajusté au vu de la non-réalisation de la deuxième voirie prévue au programme.

Le poste de la **Participation de la collectivité** a été augmenté de 343 k€ pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

Il est à noter que l'augmentation de la participation ne couvre que le tiers de l'augmentation des dépenses, montrant le travail qui a été réalisé pour optimiser l'ensemble des autres postes de recettes.

Cette augmentation de participation demandera un avenant au traité de concession ainsi qu'à la convention tripartite signée entre la Ville, la Cali et inCité.

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

Un emprunt de 2M€ a été contractualisé au début de la concession et a permis de couvrir les besoins de trésorerie des trois premières années de la concession. Au vu de son taux d'intérêt limité, il est prévu son remboursement en fin de concession.

Au vu des dépenses prévisionnelles de l'année 2024, l'opération aura un besoin de trésorerie d'environ 1700 000 €. L'aménageur consentira une avance à hauteur de 800 000 € et contractualisera un prêt bancaire court terme d'environ 900 000 €.

Au vu des conditions actuelles d'emprunts, ce prêt sera remboursé rapidement sur 2025 et 2026 avec notamment un certain nombre de cessions prévues sur ces années. Un taux prévisionnel de 4% a été envisagé pour cet emprunt de court terme au vu des niveaux actuels des taux d'intérêt.

L'optimisation de la trésorerie a aussi été travaillée en effectuant un lissage de la participation sur l'ensemble des années restantes de la concession. Par ailleurs, les versements déjà réalisés par la collectivité pour la remise d'ouvrages sont conservés par l'aménageur malgré le report de la réalisation de la voie.

Le plan de trésorerie pluriannuel est joint à cette note.

## VI. Annexes

### A. Tableau des acquisitions

En 2022, 4 acquisitions ont été réalisées pour un total financier de **962 248 €**. L'ensemble de ces acquisitions se sont réalisées à l'amiable.

Trois biens fortement dégradés (sous arrêtés de péril) ont été acquis sur des valeurs autour de 800 €/m<sup>2</sup> de surface bâtie.

Un bien dans la rue Gambetta en état correct et avec un RDC commercial occupé et en bon état a été acheté au prix de 1800 €/m<sup>2</sup>.

#### IMMEUBLES ACQUIS

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Surface bâtie	Nature du bien	Propriétaire	Mode d'acquisition	Date d'acquisition	Montant de l'acquisition	Prix acquisition / m <sup>2</sup> surface bâtie
6 Quai des Salinières	CO 0037	363	0	Terrain nu	société A.TO.ME	Amiable	25/11/2021	272 550 €	
10 quai de l'Isle	CO 0108	39	84	Immeuble habitation	Mme CHAMARSSON	Amiable	13/10/2022	70 000 €	833 €
76 rue Gambetta	CN 0247	148	218	Immeuble mixte	SCI Gambetta 76	Amiable	30/06/2022	390 000 €	1 789 €
21 place Abel Surchamp	CO 461	190	313	Immeuble mixte	SCI BAKRI HABITAT	Amiable	26/07/2022	250 000 €	799 €
20 place Abel Surchamp	CO 460	161	300	Immeuble mixte	SCS 33 IMMO	Amiable	21/12/2022	252 542 €	841 €
<b>TOTAL</b>		<b>901</b>	<b>915</b>					<b>1 234 798 €</b>	<b>1 052 €</b>

Différents biens sont en cours d'acquisition pour 2023 représentant un montant total prévisionnel de 1 477 672 €.

Une partie des biens seront acquis à la suite d'une fixation judiciaire du prix après DUP (îlot Lyrot Gambetta). Le prix bas au m<sup>2</sup> de ces acquisitions s'expliquent par l'état de ruines des biens.

Globalement les biens à acquérir en 2023 sont des biens dégradés à très dégradés qui expliquent les valeurs d'acquisition.

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.

### ACQUISITIONS EN COURS

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Surface bâtie	Nature du bien	Propriétaire	Mode d'acquisition	Date prév. d'acquisition ou de prise de possession	Montant de l'acquisition	Prix acquisition / m <sup>2</sup>
34 place Abel Surchamp	CO 826	164	240	Immeuble mixte	Ind. CROHARE-BERLY	Préemption au prix	02/06/2023	175 000 €	729 €
25 rue Lyrot	CN 891	82	264	Local professionnel	SCI 25 rue Lyrot	Expropriation (jugement du 27/04/23)	01/09/2023	102 072 €	387 €
27, 29, 33, 35 rue Lyrot	CN 890 CN 896 CN 898 CN 751	736	762	Immeuble mixte	SCI Lyrot Gambetta	Expropriation (jugement du 27/04/23)	01/09/2023	287 000 €	377 €
66-70 rue Gambetta / 120 Doumert	CN 892 CN 895 CN 897 CN 924 CN 239 CN 925	571	962	Immeuble mixte	EPF Nouvelle Aquitaine	Amiable	01/11/2023	769 600 €	800 €
70 rue Gmabetta	CN 924		157	Commerce	Ville de Libourne	Amiable	01/12/2023	190 000 €	1 210 €
<b>TOTAL</b>		<b>1553</b>	<b>2385</b>					<b>1 523 672 €</b>	<b>639 €</b>

## 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,
- Le Département de la Gironde.

En 2022, l'aménageur a demandé aux partenaires financiers les versements concernant la première année d'animation de l'OPAH RU ORI à la suite de la présentation du bilan en Comité de pilotage partenarial le 4 Mars.

Cofinancements Animation OPAH RU ORI Année 1	Montant de la subvention TTC sollicitée pour la première année d'animation (01/02/21 au 31/01/22)	Montant de la subvention TTC versée pour la première année d'animation (01/02/21 au 31/01/22)	Montant subvention HT inscrite au bilan en 2022
ANAH Part fixe	125 000 €	104 250 €	86 875 €
ANAH Part variable	28 810 €	2 840 €	2 367 €
CD 33 Part fixe	10 000 €	10 000 €	8 333 €
CD 33 Part variable	2 700 €	2 700 €	2 250 €
Banque des Territoires	41 595 €	41 595 €	34 663 €

Pour la deuxième année d'animation, l'aménageur a déposé au près des trois partenaires les demandes de subventions sur la base du plan de financement prévisionnel de la deuxième année d'OPAH RU ORI.

Cofinancements Animation OPAH RU ORI Année 2	Montant de la subvention TTC sollicitée pour la deuxième année d'animation (01/02/22 au 31/01/23)	Montant de la subvention TTC définitive pour la deuxième année d'animation (01/02/22 au 31/01/23)	Montant subvention prev. HT inscrite au bilan pour 2023	Date notification subvention année 2	Date prévisionnelle de paiement
ANAH Part fixe	125 000 €	104 850 €	87 375 €	Notification du 12/09/22	nov-23
ANAH Part variable	28 810 €	3 400 €	2 833 €		
CD 33 Part fixe	10 000 €	10 000 €	8 333 €	Notification du 18/10/22	nov-23
CD 33 Part variable	0 €	0 €	0 €		
Banque des Territoires	41 595 €	41 595 €	34 663 €	Pas besoin d'une nouvelle notification conformément à la convention signée le 21/03/22	sept-23

Le plan de financement de l'animation de l'OPAH RU ORI pour la deuxième année est le suivant :

### REMUNERATION AMENAGEUR ANIMATION OPAH RU ORI LIBOURNE

#### PART FORFAITAIRE

Missions	Montant HT	Montant sur 2022	Montant sur 2023
Animation et gestion ORI	100 000 €	91 667 €	8 333 €
Animation OPAH RU	101 300 €	92 858 €	8 442 €
<b>TOTAL</b>	<b>201 300 €</b>	<b>184 525 €</b>	<b>16 775 €</b>

#### PART VARIABLE

Calculée sur l'ensemble des dossiers prévisionnels de la deuxième année d'Opah

Dossier	Prix unitaire HT	Nbr de dossiers prév. 2e année	Montant rémunération HT
PO Energie	1 200 €	5	6 000 €
PO adaptation	1 200 €	2	2 400 €
PO tvx lourds	2 000 €	0	0 €
PO mixte énergie/adaptation	1 200 €	0	0 €
PB Energie	1 200 €	0	0 €
PB adaptation	1 100 €	0	0 €
PB dégradation moyenne	1 200 €	0	0 €
PB tvx lourds	2 000 €	0	0 €
PB transfo d'usage	1 200 €	0	0 €
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>8 400 €</b>

## TOTAL

	Montant HT	Montant sur 2022	Montant sur 2023
<b>PART FORFAITAIRE</b>	201 300 €	184 525 €	16 775 €
<b>PART VARIABLE</b>	8 400 €	8 400 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>209 700 €</b>	<b>192 225 €</b>	<b>17 475 €</b>

## APPELS DE FINANCEMENTS DES PARTENAIRES

### PART FORFAITAIRE TTC

Financeurs	Dépenses subventionnables	Taux	Montants TTC
Anah	209 700 €	50%	104 850 €
CD 33			10 000 €
BdT			41 595 €
<b>TOTAL</b>			<b>156 445 €</b>

### PART VARIABLE Anah TTC

Dossier	Financement Anah unitaire	Nbr de dossiers prev. 2e année	Montant financement Anah
PO Energie	560 €	5	2 800 €
PO Autonomie / LHI / autres	300 €	2	600 €
PO travaux lourds	1 450 €	0	0 €
PB LTD ou TU	840 €	0	0 €
PB LD	300 €	0	0 €
PB Energie	560 €	0	0 €
PB LCS	330 €	0	0 €
PB LCTS	660 €	0	0 €
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>3 400 €</b>

### PART VARIABLE CD 33 TTC

Dossier	Financement CD 33 unitaire	Nbr de dossiers agréés 1er année	Montant financement CD 33
Dossier financé par le CD 33	300 €	0	0 €
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0 €</b>

## PLAN DE FINANCEMENT ANIMATION OPAH RU ORI LIBOURNE ANNEE 2

	Montants HT	Montants TVA	Montants TTC
Montant financement Anah	90 208 €	18 042 €	108 250 €
Montant financement CD 33	8 333 €	1 667 €	10 000 €
Montant financement BdT	34 663 €	6 933 €	41 595 €
<b>Total financeurs</b>	<b>133 204 €</b>	<b>26 641 €</b>	<b>159 845 €</b>
<b>Reste à charge collectivités</b>	<b>76 496 €</b>	<b>15 299 €</b>	<b>91 795 €</b>
<b>Total</b>	<b>209 700 €</b>	<b>41 940 €</b>	<b>251 640 €</b>

Pour mémoire, la Cali a versé en 2021 et en 2022 des versements annuels de 81 000 € TTC, soit 67 500 € HT, pour le reste à charge de l'animation de l'OPAH RU ORI. La convention tripartite prévoit une régularisation de la participation de la Cali sur la base du reste à charge globale du coût de l'animation et des versements déjà effectués par la Cali en fin de convention d'OPAH RU ORI.

Tous les montants sont en TTC	Montant définitif de l'animation	Montant des participations des partenaires perçues ou à percevoir	Reste à charge collectivités	Déjà versés Cali	Reste à régulariser
Première année	250 200 €	161 385 €	88 815 €	81 000 €	7 815 €
Deuxième année	251 640 €	159 845 €	91 795 €	81 000 €	10 795 €
TOTAL cumulé					18 610 € (*)

(\*) Ce reste à charge de 18 610 € ttc sera à régulariser par la CALI au terme de la seconde année de l'OPAH RU ORI

Un avenant copropriétés dégradées à la convention d'OPAH RU ORI a été signé en 2023. Le coût et les subventions liées ont été intégrées au bilan pluriannuel de la façon suivante :

		2024	2025	Total HT
Dépenses HT	Rémunération avenant copros dégradées	27 083 €	32 917 €	60 000 €
Recettes HT	Anah	12 500 €	12 500 €	25 000 €
	CD 33	0 €	5 833 €	5 833 €

A noter que le reste à charge du coût de cette étude est couvert par la participation des collectivités.

## 2. Subventions aux opérations

### a) Le Fonds Friches

L'opération de restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta a bénéficié d'une décision de subventions au titre du fonds friches en 2021 à hauteur de 400 000 €. Une convention tripartite a été signée entre l'Etat, l'EPF NA et l'aménageur. L'EPF NA a touché un acompte à hauteur de 200 000 €. L'aménageur soldera la subvention fin 2023 en demandant le solde de 200 000 €.

Le bilan pluriannuel prévoit du Fonds friches sur deux autres opérations: 20-21 Abel Surchamp et 6 Salinières. Les dossiers de demande de subventions ont été déposés en Juin 2023 pour un montant prévisionnel de 410 505 €. Les conventions devraient être signées d'ici fin 2023.

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

L'aménageur a reçu l'accord du **Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités** et a signé une convention cadre le 29 juin 2022 pour un montant total de 469 566€. Cette convention prévoit la réalisation de trois opérations de restructuration de cellules commerciales aux adresses suivantes :

- 66-68-70 rue Gambetta,
- 20-21 A. Surchamp,
- 36 Abel Surchamp.

La convention prévoit que ces opérations doivent se réaliser dans les 5 ans qui suit la signature de la convention, soit avant mi 2027.

Conformément aux orientations opérationnelles décrites plus haut, les montages suivants doivent être travaillés avec les services de l'Etat permettant d'établir les conventions de financement opérationnelles :

- Une subvention directement touchée par l'opérateur pour le 66-70 rue Gambetta avec une réalisation avant fin 2026,
- Une subvention versée à l'aménageur pour le 20-21 Abel Surchamp mais avec une réalisation décalée après l'opération de recyclage, soit livraison fin 2026,
- Un transfert de la subvention prévue au 36 Place Abel Surchamp sur l'opération au 6 quai des Salinières.

L'ensemble de ces éléments seront intégrés à un avenant à la convention cadre qui devrait être signé fin 2023.

### c) Les financements RHI-THIRORI

Aucun dossier n'a été déposé à ce jour. Pour autant, le bilan pluri-annuel envisage un montant global de subventions de 574 632 €. Les opérations sur lesquelles il est envisagé de demander ces financements sont les suivantes :

- La restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta en raison notamment de l'état des biens sur la rue Gambetta,

- Le traitement des deux immeubles dégradés au 11-13 rue Orbe,
- L'opération au 20-21 Abel Surchamp du fait de la DUP d'ORI sur le n° 21,
- Une partie des opérations envisagées dans le reste du programme de recyclage qui correspondra aux immeubles acquis en DUP d'ORI.

Néanmoins, l'obtention de ces subventions est conditionnée à la prise de mesures de police et/ou DUP ORI, les montants indiqués restent prévisionnels.

#### d) La participation du Département aux déficits d'opération

Plusieurs réunions ont eu lieu avec les services du Département concernant sa participation au déficit des opérations de recyclage. Ce dernier n'a pas donné suite à ces sollicitations indiquant que l'aménageur ne pourrait pas y être éligible. Un travail est en cours pour identifier comment le Département pourrait aider directement les futurs opérateurs des opérations réalisées dans le cadre du programme de la concession. La ligne initialement présente au budget global de la concession a donc été supprimée.

Aucune autre source de financement n'est identifiée à ce jour dans le bilan pluriannuel, mais l'aménageur reste en veille sur la création de lignes de financements nouvelles par l'ensemble des partenaires du projet et des opérations Cœur de ville susceptibles d'aider au financement de ces opérations complexes de recyclage d'immeubles et d'îlots dégradés.

## C. Dépenses et recettes prévisionnelles pour 2023

DEPENSES HT	PREVISIONNEL INSCRIT AU DERNIER CRAC	PREVISIONNEL AJUSTE	COMMENTAIRES
Etudes	40 099 €	30 650 €	Report des études préalables DUP ORI 2
Procédures	9 280 €	10 275 €	Une enquête publique au 11-13 rue Orbe et préparation dossier enquête parcellaire DUP ORI 1 + contentieux DUP ORI
Acquisitions	1 153 000 €	840 431 €	Cf. Tableau détaillé des acquisitions prévues en 2023
Acquisitions amiables et par procédures	1 100 000 €	754 072 €	Cf. Tableau détaillé des acquisitions prévues en 2023
Frais d'actes et de procédures	33 000 €	13 707 €	Sur la base de 3% du montant des acquisitions pour frais d'actes et 5% du montant des indemnités pour frais procédures
Indemnités d'éviction commerciales	20 000 €	72 652 €	Protocole d'indemnisation de la SAS LUNOVI
Gestion intercalaire	75 197 €	32 817 €	Poste optimisé sur la partie sécurisation intrusion
Travaux mise en état	450 600 €	551 383 €	Travaux de sécurisation 20-21 A. Surchamp (2/3 dépenses) et 6 Salinières Etudes et diagnostics préalables à la démolition rue Lyrot
Travaux espaces publics	85 442 €	98 662 €	Etudes MOE, concertation, diagnostics préalables
Commercialisation	16 411 €	3 290 €	Complément étude de prog 6 Salinières
Communication	10 457 €	10 000 €	
Ingénierie	413 322 €	341 213 €	
Logiciel, local, divers	15 170 €	15 100 €	
Animation OPAH RU ORI	250 000 €	216 900 €	Ajustement aux nbr prévisionnels de dossiers déposés en troisième année d'OPAH
Ingénierie part fixe	40 000 €	40 000 €	
Ingénierie part variable	108 152 €	69 213 €	
Divers et frais financiers	20 000 €	18 000 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 273 809 €</b>	<b>1 936 721 €</b>	

RECETTES HT	PREVISIONNEL INSCRIT AU DERNIER CRAC	PREVISIONNEL AJUSTE	COMMENTAIRES
Ventes	461 000 €	0 €	Report cession 6 Salinières et cession partielle Lyrot Gambetta
Locations	13 000 €	11 200 €	
Subventions	239 000 €	200 000 €	Pas de subventions Département sur Lyrot Gambetta
Financement OPAH RU ORI	241 963 €	200 704 €	
ANAH part fixe	104 167 €	87 375 €	
ANAH part forfaitaire	25 050 €	2 833 €	
Banque des Territoires	34 663 €	34 663 €	Ajustement sur la base du réalisé de la deuxième année de l'OPAH RU ORI
Département part fixe	8 333 €	8 333 €	
Département part forfaitaire	2 250 €	0 €	
CALI	67 500 €	67 500 €	
Produits financiers	2 991 €	8 651 €	
Remise d'ouvrages	379 364 €	0 €	
Participations collectivités	310 000 €	310 000 €	
Ville	105 760 €	105 760 €	
CALI	204 240 €	204 240 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1 647 318 €</b>	<b>730 554 €</b>	

**SÉANCE DU 5 FÉVRIER 2024**

Document mis en ligne le 9 février 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

**24-02-008**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 29 janvier 2024**

L'an deux mille vingt quatre, le cinq février à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

**Absents :**

Edwige NOMDEDEU, Christophe DARDENNE, Emmanuelle MERIT, Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote :**

Marie-Sophie BERNADEAU pouvoir à Thierry MARTY, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Juliette HEURTEBIS pouvoir à Agnès SEJOURNET, Valérie VOGIN pouvoir à Pierre PRUNIS

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

**PROJET URBAIN**

**CONVENTION BILATÉRALE DE GESTION DES FLUX DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR LA PÉRIODE 2024-2026**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R411-5-2,

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5,

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion des logements locatifs sociaux,

Envoyé en préfecture le 08/02/2024  
Reçu en préfecture le 08/02/2024  
Publié le  
ID : 033-213302433-20240205-DELIB24\_02\_008-DE

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique et solidaire du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social,

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

La Loi ELAN a généralisé la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Il s'agit d'une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part de flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a notamment pour objectifs :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux,
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations),
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social,

En ce qui concerne la Ville, cette évolution permet de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Les droits de réservation sont le fruit du partenariat mené entre la collectivité et le bailleur dans le cadre de production de programmes de logements sociaux : des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire, ou encore un apport de terrain.

Sur son territoire, la ville de Libourne, en qualité de réservataire, souhaite gérer directement ses droits de réservation en adressant ses candidatures au bailleur.

Compte tenu de ce qui précède, la convention proposée avec Domofrance sur le territoire de la commune de Libourne prévoit une part de réservation à hauteur de 3% de flux annuel de logements.

Après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité (30 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve les termes de la convention bilatérale de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux pour la période 2024-2026, avec Domofrance

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 08.02.2024 et de la publication, le 09.02.2024  
Fait à Libourne  
Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Commune de Libourne



**CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS  
SOCIAUX 2024-2026**

**Entre le réservataire, Mairie de Libourne représentée par Monsieur le Maire de Libourne,**  
agissant en vertu d'une délibération du **5 février 2024,**

Ci-après dénommée « **le réservataire** »  
**d'une part,**

**Et, DOMOFRANCE,** Société Anonyme d'HLM immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro  
458 204 963 dont le siège social est 110 avenue de la Jallère représentée par Monsieur ANDRE  
Marc, en qualité de Directeur Location et Vente,

Ci-après dénommé « **le bailleur** »  
**d'autre part,**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment  
ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du  
numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements  
locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement  
du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces  
justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la  
déconcentration,

## Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

### Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

### Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'Art L. 411-6 du CCH.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données fournies par le bailleur. En cas de désaccord entre les parties et d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

## 2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe .

## 2-2 Flux annuel de logements à répartir entre réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération, sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

### **Article 3 : Flux affecté au réservataire**

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties.

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

### 3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

### 3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

## **Article 4 : Mise en service d'un programme**

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.

A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

## **Article 5 : Modalités de gestion**

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation en adressant ses candidatures au bailleur.

## **Article 6 : Processus d'attribution**

### 6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé +charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire. Un délai correspondant à la moitié du préavis sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

### 6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise, dans la mesure du possible, le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procédé à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant CALEOL.

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

### 6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation (CALEOL) du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l' élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.

Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

## **Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution**

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations réglementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1<sup>er</sup> quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux.

## **Article 8 : Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans et sera effective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes réglementaires et/ou des cadres locaux.

## **Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif**

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan annuel faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par période de construction, typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1<sup>er</sup> quartile. Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus ;
- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

## **Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges**

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1<sup>o</sup>a).

## **Article 11 : Informatique et libertés**

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors

du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;

- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D'autre part, les parties s'engagent à respecter leur devoir d'information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l'information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l'hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s'engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s'engagent à respecter la réglementation applicable.

### **Article 12: Clause de sauvegarde**

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l'Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

### **Article 13 : Communication**

En vertu de l'Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires  
A Libourne le,

La commune de Libourne,

Domofrance

**ANNEXE : Réservataire Mairie de Libourne – Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024**

**1. Flux du réservataire**

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire Commune de Libourne

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : **10**

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : **356**

= **3% du flux annuel de logements**

**2. Exclusions spécifiques : Néant**

**3. Estimation du volume de mises à disposition**



La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1 <sup>er</sup> janvier 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	<b>356</b>
Taux de rotation 2022 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	<b>6,96%</b>
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	<b>25</b>
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	<b>2</b>
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	<b>1</b>
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	<b>22</b>
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	<b>3%</b>
<b>Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire</b>	<b>1</b>

## SITUATION DOMOFRANCE / COMMUNE DE LIBOURNE

### Patrimoine au 31/12/2023 : 356 logements

Résidence	Catégorie financement	Collectif / Individuel	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total logements
Garderoze	PLUS (CGP)	Collectif	3		61	42	14		120
Garderoze	PLAI (CGP)	Collectif	1						1
Résidence les Hortensis	PLS (CGP)	Individuel				5	2		7
Jules Vedrine	PLAI (CGP)	Collectif		3	2	1			6
Jules Vedrine	PLUS (CGP)	Collectif		2	6	4			12
Maleville (Résidence)	PLUS (CGP)	Collectif		3	3				6
11 Rue Montesquieu	PLUS (CGP)	Collectif			1				1
Rue Monstesquieu	PLUS (CGP)	Collectif		1	2	2			5
Résidence Poncet	PLUS (CGP)	Collectif	4	5	4				13
Résidence Peyregourde	PLUS (CGP)	Collectif	4		134	20			158
Victor Hugo Pdt Carnot	PLUS (CGP)	Collectif			6	4			10
RES LE VIEUX TILLEUL	PLS (CGP)	Collectif	6	2	4				12
RES LE VIEUX TILLEUL	PLS (CGP)	Individuel			1	1	2	1	5

### Etat des droits de réservations Mairie au 31/12/2022

Résidences	Droits théoriques (nb logts)	Date de fin de la convention
Bertrand Robin	9	01/06/2029
Montesquieu	1	01/12/2038
<b>Total Commune</b>	<b>10</b>	

Soit 3% du total des logements de la commune

### Nombre d'attributions sur le contingent Mairie

2022 = 0

2021 = 1

### Taux de rotation patrimoine Domofrance au niveau départemental

2022 = 6,96%

2021 = 7,40%