

Procès-verbal intégral du Conseil Municipal du 10 juin 2024

Commune de Port-Sainte-Marie (Lot-et-Garonne)

Par suite d'une convocation en date du 03 juin 2024, les membres composant le Conseil Municipal de la commune de Port-Sainte-Marie se sont réunis à la Mairie, salle du conseil municipal, à 19h00 sous la présidence de M. Jacques LARROY, Maire de la commune.

La convocation a été affichée le 03 juin 2024.

Présents : M. LARROY Jacques, M. GENTILLET Jean-Pierre, Mme ARCAS Elisabeth, M. MARMIE Alain, Mme LIENARD Pascale, M. BROUILLARD Thierry, Mme BRANENS Marie-Claude, Mme COUGET Annie, M. BEYRE Francis, M. VILLAIN Christophe, Mme REGADE Nicole, M. RICAUD Philippe, M. RIVIERE Bruno, M. EL KADI Mohamed.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Mme LIMAYRAC Catherine a donné procuration à M. LARROY Jacques

M. DUMAIS Jacques a donné procuration à M. EL KADI Mohamed

M. VEZZOLI Alain a donné procuration à M. MARMIE Alain

Mme ZANARDO Josiane a donné procuration à Mme ARCAS Elisabeth

Absents excusés n'ayant pas donné mandat de vote :

Mme PAUL Lydie

Le président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal a désigné Madame REGADE Nicole, pour remplir les fonctions de secrétaire.

Points à l'ordre du jour de la séance du 10 juin 2024 :

Approbation du procès-verbal de la séance précédente :

Le procès-verbal de la séance du 08 avril 2024 approuvé à l'unanimité.

Fonctionnement du conseil municipal :

1. Installation d'un nouveau conseiller municipal

La délibération a été retirée de l'ordre du jour en raison de la réception le jour même de la démission de Mme Madame Josiane FAGET.

2. Commissions municipales – Désignation de nouveaux membres

La délibération a été retirée de l'ordre du jour en raison de la réception le jour même de la démission de Mme Madame Josiane FAGET.

Intercommunalité :

3. Modification du tableau de classement des voies communales – Avenue du 11 novembre

Dans le cadre des travaux de restructuration du collège et la création d'un nouveau bâtiment aligné en limite du domaine public sur l'Avenue du 11 Novembre, et notamment pour la réalisation d'un parvis.

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas a sorti des voies communales d'intérêt communautaire une partie de l'avenue du 11 Novembre de l'intersection avec la RD 304 à l'intersection avec la RD 813.

Ainsi cette partie de voie est donc désormais d'intérêt communal uniquement, la commune en récupère l'entretien et la totale maîtrise d'ouvrage. Le tableau de classement de la voirie communale est modifiée en conséquence.

Vu la délibération de la communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas en date du 13 mai 2024.

M. Francis BEYRE demande si le retour se fera automatiquement à la communauté de communes.

M. Jean-Philippe CROUZET répond que cela nécessitera de nouveau une délibération de la part du conseil municipal, et du conseil communautaire.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- d'acter la modification du tableau de classement des voies communales d'intérêt communautaire de la Commune de Port Sainte Marie par le retrait de l'Avenue du 11 Novembre de l'intersection avec la RD 304 à l'intersection avec la RD 813.
- d'approuver la modification de la convention de mise à disposition des voies par avenant,
- d'approuver la modification du tableau de classement de la voirie communale par la réintégration de l'Avenue du 11 Novembre de l'intersection avec la RD 304 à l'intersection avec la RD 813,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette délibération.

Budget/Finances :

4. Aménagement du lotissement « Toumar » : Approbation du compte rendu d'activités et du bilan financier au 31/12/2023

M. Jacques LARROY, Maire, rappelle à l'assemblée que la commune a confié à la SEM 47 l'aménagement du lotissement « Toumar » par contrat de concession en date du 23/02/2023. Dans le cadre de sa mission, la SEM 47 présente un compte rendu d'activités et un bilan financier pour l'année 2023 à la commune de Port-Sainte-Marie afin de faire état de l'avancement physique et financier de l'opération au 31/12/2023 et de préciser les perspectives pour 2024 et les années suivantes.

Monsieur le Maire présente en détail le compte rendu d'activités et le bilan financier au 31/12/2023. Ces documents retracent les dépenses réalisées (acquisitions, études pré opérationnelles, mise en état des sols, travaux et honoraires, frais de gestion, frais financiers et rémunération SEM 47) au 31/12/2023 et les recettes encaissées (cessions, participation de la commune) et le financement au 31/12/2023 ainsi que les dépenses et recettes à venir échelonnées jusqu'en 2031.

Ces documents ont été remis aux élus.

En conséquence, au vu des éléments présentés,

Mme Elisabeth ARCAS fait part de son inquiétude concernant la réalisation de ce lotissement, notamment à l'aune des importants travaux que va demander la réhabilitation de la route d'Aiguillon. Egalement, elle s'interroge également sur les coûts de renforcement des réseaux d'eau et d'électricité qui seraient supportés par la commune. Elle questionne la pertinence du maintien de ce projet.

Monsieur le Maire répond qu'il comprend l'inquiétude par rapport à la route. Il rappelle qu'il a bien été acté la mise en pause de ce projet dans l'attente du résultat des études de la communauté de communes concernant l'état de la route.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- d'approuver le compte rendu d'activités et le bilan financier au 31/12/2023 du lotissement « Toumar ».
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ces éléments.

5. Subvention exceptionnelle – Ecole maternelle – Voyage scolaire

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la commune a été sollicitée par l'école maternelle de Port-Sainte-Marie afin de soutenir financièrement un projet de voyage au Zoo de Plaisance du Touch.

Ce sont les trois classes qui sont concernées par ce déplacement le 18 juin 2024. Le coût du déplacement est de 1 700 € TTC.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'attribuer une subvention exceptionnelle de 600,00 euros.

M. Francis BEYRE précise, même si c'est sans lien avec la présente délibération, que dans le cadre des aides que peuvent apporter les communes sur la réalisation de projets portés par le collège, notamment les voyages scolaires, il est possible de flécher la subvention communale pour les seuls élèves habitant sur son territoire.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- d'inscrire les crédits nécessaires à l'article 65748 du Budget Communal,
- de charger Monsieur le Maire d'entreprendre toutes démarches, remplir toutes formalités et signer toutes pièces inhérentes à cette affaire.

Urbanisme – Patrimoine :

6. Convention de mandat de maîtrise d'ouvrage – Département de Lot-et-Garonne – Collège DELMAS DE GRAMMONT

Monsieur le Maire rappelle que le Département de Lot-et-Garonne réalise actuellement des travaux de restructuration du collège de Port-Sainte-Marie, et notamment par la création d'un nouveau bâtiment aligné en limite du domaine public sur l'Avenue du 11 Novembre. Ce nouvel ensemble va également bénéficier d'un parvis permettant de sécuriser l'accès des piétons au bâtiment, ainsi que de mieux gérer le stationnement des transports scolaires. Ce parvis affectera le trottoir et la bande de roulement de cette partie de l'avenue du 11 novembre

C'est pourquoi, il est proposé de signer une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage pour que le Département de Lot-et-Garonne, maître d'ouvrage mandataire, procède à la réalisation de ce parvis en lieu et place de la commune de Port-Sainte-Marie, maître d'ouvrage, en son nom, pour son compte et sous son contrôle.

L'objet de la convention est de définir les modalités d'intervention du Département de Lot-et-Garonne, en tant que maître d'ouvrage mandataire, du programme de rénovation, tant sur le contenu de la mission que sur la gestion juridique, administrative, financière et technique.

L'ensemble des modalités figure dans la convention en annexe dans la présente convention.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- de signer la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage avec le Département de Lot-et-Garonne pour la réalisation des travaux concernant la réalisation d'un parvis devant le collège,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

7. Prise de possession d'immeuble sans maître – Parcelles D 706 et D 695

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles l'article L1123-1 et suivants ;

Vu le code civil, notamment son article 713 ;

Vu l'avis de la commission communale des impôts directs du 25 septembre 2023;

Vu l'arrêté municipal n°2023-097 du 02 octobre 2023 déclarant l'immeuble de la parcelle D 706 sans maître ;

Vu l'arrêté municipal n°2023-096 du 02 octobre 2023 déclarant l'immeuble de la parcelle D 695 sans maître ;

Vu les avis de publication du 10 octobre 2023 ;

Vu le certificat attestant l'affichage aux portes de la mairie de l'arrêté municipal susvisé ;

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable aux biens sans maître et à l'attribution à la commune de ces biens. Il expose que le propriétaire des immeubles situés au 8 rue du Prieuré (parcelle D 706) et au 2 rue du Temple (parcelle D 695), ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues par l'article L. 1123-3, alinéa 2 du code général de la propriété des personnes publiques, dès lors les immeubles sont présumés sans maître au titre de l'article 713 du code civil.

Ces immeubles peuvent revenir à la commune si cette dernière ne renonce pas à ce droit.

M. Jean-Pierre GENTILLET précise que la parcelle D 695 présente beaucoup de signes de faiblesse, et notamment sur la toiture, il sera donc urgent d'agir.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- exerce ses droits en application des dispositions de l'article 713 du code civil pour les raisons suivantes : la commune a lancé une politique de revitalisation de son centre-bourg, et notamment sur le volet de l'habitat. Les deux immeubles concernés ont vocation à être rénovés, et accueillir de nouveaux habitants.

- décide que la commune s'appropriera ces biens dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

- Monsieur le Maire est chargé de prendre l'arrêté constatant l'incorporation dans le domaine communal de cet immeuble et est autorisé à signer tous les documents et actes nécessaires à cet effet.

8. Approbation et accord du conseil municipal de la commune de Port-Sainte-Marie sur le principe et les conditions d'acquisition et de gestion des biens identifiés, par l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA)

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 321-1 à L. 321-13 et R. 321-1 à R. 321-25 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 2121-29 et suivant, et l'article L. 2241-1 ;

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 dans sa version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ;

Vu la convention de réalisation n°47-23-065 entre la Commune de PORT-SAINTE-MARIE (47800) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée le 13/10/2023, et ayant pour objet la production de logements ;

Le Maire rappelle que par délibération en date du 05/07/2023, le Conseil Municipal a approuvé la signature de la convention, entre la commune de PORT-SAINTE-MARIE et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

Cette convention a permis de définir les objectifs partagés par les cosignataires et acter les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises du site identifié dans la convention.

La convention autorise notamment l'EPFNA à réaliser des acquisitions foncières au sein d'un périmètre strictement défini.

C'est dans ce cadre que l'EPFNA, en charge de l'acquisition et du portage foncier pour le compte de la commune de PORT-SAINTE-MARIE, a négocié auprès des différents indivisaires, propriétaires, et envisage de procéder à l'acquisition du site dans les conditions

définies ci-après :

Les biens, objet des présentes :

Parcelle	Adresse	Surface	Nature
D n°926	15 avenue du 11 novembre	920 m ²	Bâti – Zone Ub du PLU
TOTAL		920 m²	

Propriétaires vendeurs : Consorts BARENNES

Acquéreur : l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

Le prix :

L'acquisition se fera pour un montant de **90 000,00 €** (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS) pour un bien entièrement libre de location ou occupation et de tous encombrements quelconques.

Conditions de gestion du bien acquis :

Le bien étant libre, il sera mis à disposition de la collectivité pendant la durée de portage, via la signature d'une Convention de Mise à Disposition. Observation étant ici faite que le bien est vendu avec des encombrants (meubles et objets mobiliers sans valeur) que la commune accepte et fera le nécessaire pour vider ces encombrants.

CONSIDÉRANT que cette acquisition répond à l'objectif d'intérêt général pour la réalisation d'un programme mixte à proximité du centre-bourg.

La présente délibération a pour objet de donner l'accord du Conseil Municipal sur cette transaction.

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- d'approuver l'acquisition et les conditions de l'acquisition et de gestion de l'immeuble référencé ci-dessus et moyennant le prix de 90 000 €.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents et de prendre toutes décisions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

9. Lancement d'une consultation pour une concession d'aménagement – Centre-bourg

La commune du Port Sainte Marie a engagé en 2023 une étude sur la revitalisation de son centre-bourg, et a ainsi adopté un plan d'actions dans ce sens.

La mise en œuvre d'une concession d'aménagement fait partie des éléments à mettre en œuvre.

L'étude de revitalisation de centre-bourg a permis de déterminer les conditions de réalisation de ce futur aménagement en déterminant :

- 1 – le périmètre de la zone à aménager
- 2 – le programme des travaux
- 3 – un bilan financier prévisionnel

Préalablement au lancement de cette procédure, un certain nombre d'études ont été lancées sur la commune afin d'alimenter la réflexion du futur concessionnaire (mobilités, commerces, schéma directeur de gestion des eaux pluviales, actions sur l'habitat indigne et dégradé).

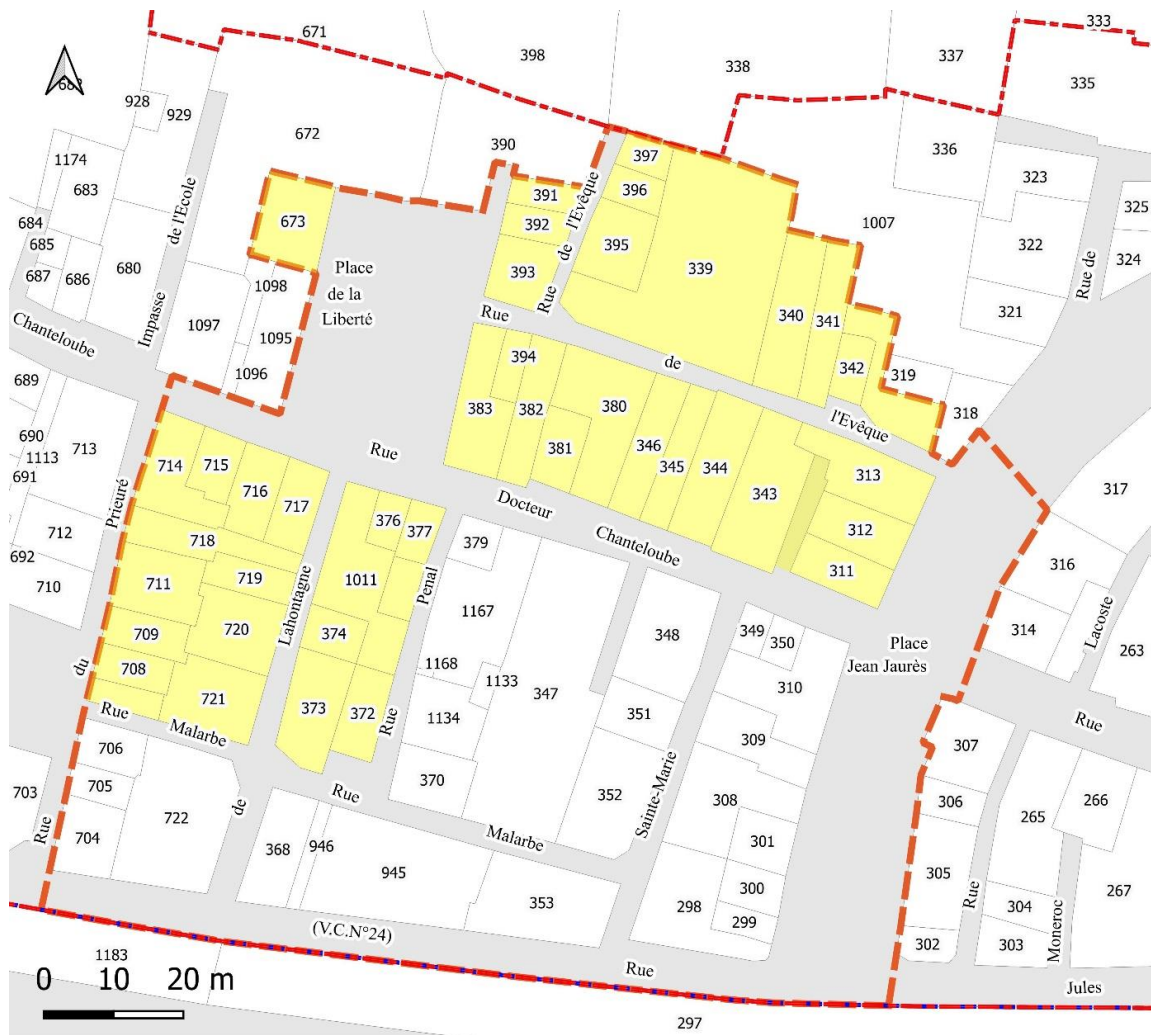
Ainsi, la commune a porté sa réflexion sur la meilleure façon de porter l'aménagement du



centre-bourg. La complexité de l'opération demandant une pluralité d'expertises et une capacité financière à porter l'opération que la Commune ne possède pas, il en a été conclu que le portage par un tiers est apparu comme le mode de gestion le plus approprié.



L'étude stratégique de revitalisation a mis en avant des enjeux d'intervention multiples :

- Une légère décroissance démographique qui s'amorce et une tendance au vieillissement de la population, plus accentuée dans le centre-bourg ;
- Traitement des situations de péril en matière d'habitat et de réhabilitation du bâti vacant et dégradé ;
- Des niveaux de vie différenciés entre le centre-bourg qui accueille en majorité des ménages aux revenus précaires et aux situations sociales plus instables et des coteaux qui accueillent des ménages plus aisés
- Une inadéquation relative entre l'offre d'habitat en centre-ville et la diversité de la demande
- Une nécessaire requalification d'espaces publics (rues, places) peu adaptés aux mobilités piétonnes et nécessitant des besoins d'apaisement et de mixité des usages
- La préservation des commerces existants en centre-bourg et traitement des cellules commerciales vacantes depuis de nombreuses années, notamment un linéaire commercial totalement vacant qui dégrade l'image de la rue
- L'anticipation pour enrichir les fonctions économiques de la commune, y compris dans la partie centrale de la commune
- Valorisation du patrimoine architectural et naturel de la commune, son histoire et ses paysages proches et lointains (coteaux, vallée de la Garonne...) afin d'éviter un effacement progressif des identités patrimoniales de la commune

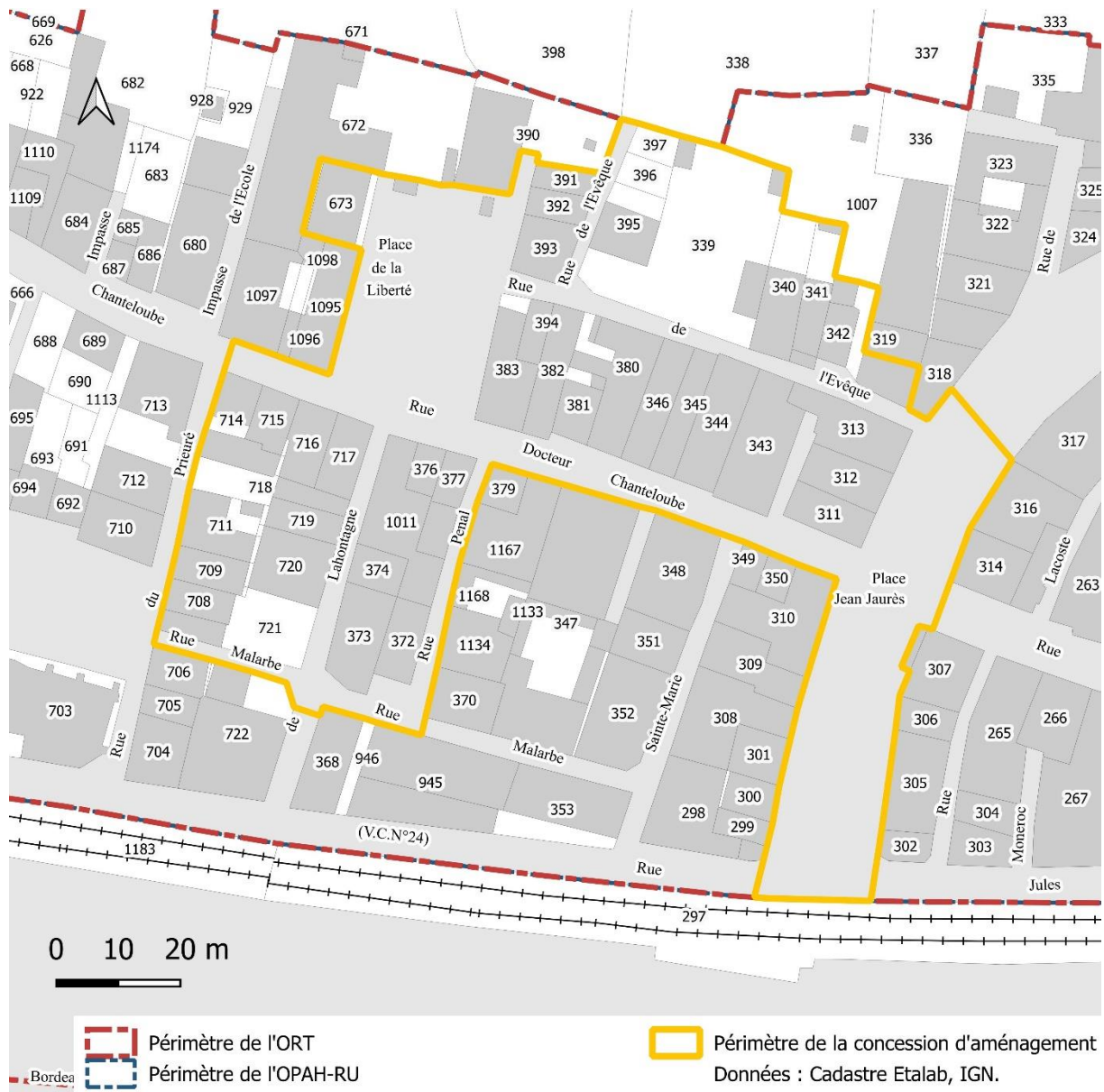
❖ **Le secteur concerné :**



 Zone prioritaire
 Ilots dégradés

 Périmètre d'intervention de l'ORT
 Périmètre de l'OPAH-RU

Données :
Cadastré Etalab, IGN.



Ce secteur concentre notamment deux îlots dégradés, denses, et positionnés stratégiquement en plein cœur de la commune. Cette démarche est en lien avec la convention conclue entre la commune et l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine qui se voit le droit d'acquérir des immeubles sur le même secteur du centre bourg.

❖ Les ambitions du programme :

Le programme de la concession a pour objectifs les éléments suivants :

- Redynamiser le centre ancien,
- Dé-densifier et végétaliser pour améliorer le confort des résidents et des usagers,
- Assainir par des démolitions des immeubles les plus dégradés,
- Contribuer à la revitalisation du centre en améliorant les espaces publics et le tissu urbain,
- Aménager des circulations et stationnements propices aux usages des résidents et nécessaires aux commerces et services,
- Offrir des logements de qualité en cœur de bourg, avec aménités requises (espaces extérieurs),
- Retrouver des usages pour les rez-de-chaussée pour reconquérir une attractivité du centre,
- Agir sur les habitats vacants du tissu par une politique incitative de restauration et réhabilitation,
- Assurer une montée en gamme de la qualité des habitations,

- Permettre le retour d'habitants et notamment de familles. Globalement, l'idée est de faire revenir des habitants et en particulier des familles dans ce périmètre.

Ainsi, il a été identifié les éléments suivants :

- La superficie couverte par ce périmètre est environ 8098 m².

- Acquisitions par le concessionnaire :

- Les parcelles bâties cadastrées :

D311, D312, D313, D343, D 344, D 345, D346, D380, D673, D714, D716, D717, D718, D719, D720, D372, D373, D374 et D1011, dont la surface totale est égale à 2116 m².

- Les jardins privés cadastrés : D339, D395 et D721, dont la surface totale est égale à 855 m².
- La surface totale des acquisitions est égale à 2971 m².
- Le nombre total des relogements est égal à 11.

- Démolitions par le concessionnaire :

- Les bâtiments des parcelles suivantes :

D313 (uniquement maison de plain-pied), D343, D380 (uniquement la maison de plain-pied), D673, D716, D717, D718, D719, D720, D372, D373, D374, et D1011.

- La surface de plancher totale des démolitions totale est égale à 1836 m². Les surfaces de plancher des démolis sont réparties par parcelle comme l'indique le tableau ci-dessous.

- Réhabilitation par le concessionnaire :

- Seront réhabilités les bâtiments des parcelles suivantes : D311, D312, D313, D344, D345, D346, D380, et D714.
- Tandis que sur l'emprise de la parcelle D343, seront créés des jardins privés ou un jardin partagé, après application d'un nouvel alignement.
- La nouvelle surface de cette parcelle sera égale à 244 m².

- Aménagements des espaces publics par le concessionnaire :

- Rue CHANTELOUBE
- Avenue Jean Jaurès
- Place de la liberté (nord)
- Place de la liberté (sud)
- Jardin public (cadastré D339 et D395), y compris la démolition/réhabilitation
- La surface totale est de 5 147 m².

❖ **La réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.**

La qualification en opération d'aménagement au sens des dispositions du code de l'urbanisme : le code les définit en énonçant les objectifs qu'elles peuvent poursuivre comme

mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne, etc. L'aménagement désigne l'ensemble des actes de la collectivité qui visent, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations, et d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. Pour qu'une opération soit qualifiée d'opération d'aménagement, elle doit revêtir une certaine consistance, une certaine ampleur et traduire une volonté d'aménagement. Elle se distingue d'une simple opération de construction. En effet, cette opération d'aménagement permet, en premier lieu, de lutter contre l'insalubrité et l'indignité de logements en centre-bourg. D'autre part, elle met également en œuvre un projet urbain qui touche l'habitat, les commerces, et les mobilités notamment. Enfin, cette opération est complexe car elle nécessite de la démolition, du remembrement, de la reconstruction ou encore un aménagement des espaces publics.

Les missions à réaliser dans le cadre de cet aménagement : Dans le cadre de l'opération projetée sur Port-Sainte-Marie, le maître d'ouvrage doit assumer la conception et la relation des travaux sur des bâtiments et des espaces publics du périmètre de l'opération. Il devra également acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération. Il est précisé que l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine a signé une convention de partenariat avec la commune pour l'acquisition des parcelles suivantes se trouvant dans le périmètre de l'opération. Il procédera enfin à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre.

Le portage par le biais d'une concession d'aménagement avec transfert de risque sur le concédant : la concession d'aménagement est le contrat par lequel une collectivité territoriale concède la réalisation d'une opération d'aménagement, telle que prévue par le code de l'urbanisme, à une personne y ayant vocation. Il s'agit de confier une mission globale à un concessionnaire incluant une multitude de tâches afin que ces objectifs soient atteints. La concession d'aménagement est un contrat de la commande publique.

Au regard de l'ampleur des coûts à supporter et de la complexité de l'opération, il vous est proposé de réaliser l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme et notamment un contrat transférant le risque au concessionnaire.

Les risques identifiés relèvent :

- ✓ de la difficulté de rénover le parc ancien identifié en centre bourg,
- ✓ de la commercialisation d'une partie des biens dans une commune rurale,
- ✓ de la part significative des recettes relevant de la commercialisation et non de la participation de la collectivité,
- ✓ Ce risque paraît d'un niveau normal mais le caractère innovant d'une telle opération globale sur cette strate de commune confirme le risque porté par l'opérateur qui sera retenu.

La concession d'aménagement sera donc qualifiée de concession et non de marché public et devra être passée conformément aux articles R. 300-4 à R 300-9 du code de l'urbanisme qui renvoient aux règles de la 3ème partie du code de la commande publique relative aux contrats de concessions.

Les étapes prévisionnelles de passation :

- ✓ Délibération de la commune lançant la procédure de concession, définissant les étapes de la consultation, les critères de sélection et la formation d'une commission ad hoc donnant un avis sur le choix du concessionnaire. (10 juin 2024)
- ✓ Envoi de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC) : mi-juin 2024,
- ✓ Date limite de remise des candidatures et des offres simultanément : fin juillet 2024,

- ✓ Analyse des candidatures et des offres avec émission d'un avis de la commission ad hoc préalablement à l'engagement de la négociation conformément aux articles R. 300-4 et R. 300- 9 du code de l'urbanisme, (septembre 2024)
- ✓ Négociations avec un ou plusieurs candidats : fin septembre 2024,
- ✓ Délibération du conseil municipal sur le choix du concessionnaire et sur le projet de contrat : octobre 2024.

❖ **Caractéristiques essentielles du contrat :**

- ✓ **Objet :** la commune de Port-Sainte-Marie transfère à l'aménageur qui accepte l'aménagement d'une partie du centre-bourg afin de qualifier et résorber l'habitat vacant et dégradé et de réaménager les espaces publics du même secteur.

- ✓ **Missions confiées :**

Les missions du concessionnaire sont :

- Mener à bien le projet global de revitalisation et renouvellement urbain et apporter de la qualité de vie dans ce périmètre de la commune actuellement délaissé pour permettre d'améliorer l'attractivité du quartier et donc de la commune, incluant de l'habitat social (public et privé), des locaux commerciaux ou associatifs, alliant acquisitions, réhabilitation, démolitions, ainsi qu'aménagement et végétalisation d'espaces publics, et aménagement des voiries ;
- Acquérir des immeubles visés dans le programme auprès de l'EPFNA ;
- Réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation des projets, jusqu'à la réception des travaux et la vente des immeubles ;
- Restructurer et requalifier les îlots dégradés pour des logements et des locaux (soit commercial soit associatif), avec travaux de réhabilitation, démolitions le cas échéant, mise en état et aménagement des sols et équipements ;
- Piloter d'éventuelles opérations de restauration immobilière et notamment les procédures de DUP travaux et DUP aménagement ;
- Aménager les espaces publics en tenant compte de la végétalisation utile à la résorption des îlots de chaleur et à la création d'ombrage pour les habitants, les passants, et les voitures stationnant.
- Cession ou concession ou location des biens immobiliers.

Les missions de l'aménageur concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement telles qu'elles sont exposées dans le Traité de concession qui sera fourni à toute personne désireuse de se porter candidate et de formuler une proposition d'intervention.

Il portera toutes les démarches et études techniques, administratives, commerciales, juridiques, ainsi que les acquisitions des biens nécessaires à la réalisation de l'opération auprès de l'EPF Nouvelle Aquitaine, au relogement des occupants, à la réalisation des travaux des équipements

publics de l'opération.

Le concessionnaire devra prendre en compte les éléments suivants :

- Le premier groupe d'îlots situé entre la rue Chanteloube, la rue de l'Evêque et la place de la Liberté sera à traiter en priorité (2025/2027). Tandis que le second groupe d'îlots situé entre la rue Chanteloube, rue Lahontagne, rue Pénal, rue Malarbe, et rue du Prieuré sera à traiter dans un second temps (2028/2030). En effet, sur le premier groupe d'îlots, l'EPF Nouvelle Aquitaine dispose d'une grande partie des biens immobiliers nécessaires dans la concession d'aménagement. Tandis que le second groupe d'îlots suppose des procédures en lien avec les pouvoirs de police du maire qui sont en cours.
 - Le concessionnaire a pour objectifs la réhabilitation entre 15 et 17 logements sur l'ensemble du périmètre de la concession. La moitié de ces logements devront correspondre à de l'habitat à loyer modéré. Une attention particulière sera portée aux familles avec enfant(s) pour l'affectation de ces logements. Également, une partie de ces logements pourra être ouverte à l'accession à la propriété. Le concessionnaire s'appuiera sur le diagnostic établi par Soliha dans le cadre du diagnostic relatif à la démarche de revitalisation de la commune.
 - Le concessionnaire a également pour objectifs la création entre 2 et 3 commerces sur l'ensemble du périmètre de la concession. Le concessionnaire s'appuiera sur les conclusions de l'étude de commercialité du centre-bourg. Pour ces implantations, le concessionnaire devra privilégier le secteur de la place Jean Jaurès, et de la partie de la rue Chanteloube à proximité de la place-là.
 - Le concessionnaire prend à sa charge l'aménagement d'espaces publics, notamment sur la parcelle D 339 (5082 rue de l'Evêque), la voirie de la rue Chanteloube entre la place Jean Jaurès et la rue du Prieuré, la place Jean Jaurès dans sa partie basse en limite avec la rue Jules GUESDE, et la création d'espace de stationnement sur le deuxième groupe îlot (Rues Malarbe, du Prieuré, et Pénal). Le concessionnaire s'appuiera sur l'étude de hiérarchisation de la voirie, de circulation et de révision de la politique de stationnement pour la réalisation de ces aménagements.
- ✓ Durée : 14 ans
- ✓ Montant du chiffre d'affaires total HT pendant la durée de la concession : 7 000 000,00 € H.T. La valeur estimée du contrat de concession étant supérieur au seuil européen qui figure au II de l'annexe II du code de la commande publique, la publicité de la concession et la procédure de passation se fera selon les règles de la procédure formalisée prévue pour les marchés publics.
- ✓ Création d'une commission ad hoc : une commission sera constituée en vue de donner son avis sur les propositions reçues préalablement à l'engagement de la négociation. Conformément à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, le conseil municipal désigne en son sein à la représentation propositionnelle à la plus forte moyenne les membres de la commission. Elle sera composée de 4 membres titulaires et de 4 membres suppléants. Il est proposé qu'elle soit présidée par Monsieur le Maire, qui sera désigné

également comme la personne habilitée à engager des discussions et à signer la convention.

❖ **Association de la population :**

La commission « revitalisation » du conseil a mis en place un groupe de citoyens dans le cadre de sa démarche engagée sur le centre-bourg. Ainsi, c'est une vingtaine de personnes qui ont été consultées sur les projets de la commune via différents ateliers :

- 18 janvier 2024 : Présentation de la stratégie de la revitalisation du centre-bourg, et du projet de concession d'aménagement.
- 1^{er} février 2024 : Travail sur les mobilités en centre-bourg : stationnement, circulation, parcours piétons, etc.
- 08 février 2024 : Travail sur l'image de la commune.
- 15 février 2024 : Travail sur le devenir d'un ancien hangar agricole en centre-bourg.
- 23 février 2024 : Travail sur les mobilités en centre-bourg : stationnement, circulation, parcours piétons, etc.
- 13 juin 2024 : Travail sur la concession d'aménagement.

Vu le Code General des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de la commande publique,

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » signée le 7 juin 2021,

Vu la délibération n°2023-029 de la commune portant sur la validation du projet ORT porte par la communauté du Confluent et des Coteaux de Prayssas en date du 16 Septembre 2021,

Vu la délibération de la communauté du Confluent et des Coteaux de Prayssas n°78-2023 du 10 juillet 2023 validant le projet de convention ORT

Vu l'étude sur la stratégie de revitalisation du centre-bourg,

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Conseil Municipal, décide par :

17 voix pour – 0 voix contre – 0 abstention

- d'abroger la délibération n°2023-052 en date du 18 décembre 2023.
- d'entreprendre ce projet et de réaliser cette opération d'investissement par le biais d'une concession d'aménagement,
- d'autoriser Monsieur le Maire à passer et exécuter cette concession d'aménagement et à mener les négociations le cas échéant avec un ou plusieurs candidats.
- de créer une commission ad-hoc pour donner son avis sur les offres avant et après négociation composée des membres suivants :
 - 4 Membres titulaires :
 - M. GENTILLET Jean-Pierre ;
 - M. DUMAIS Jacques
 - Mme ARCAS Elisabeth
 - M. MARMIE Alain
 - 4 Membres suppléants :

- M. RICAUD Philippe
 - M. EL KADI Mohamed
 - M. BROUILLARD Thierry
 - Mme ZANARDO Josiane
- de prévoir d'inscrire au budget les crédits nécessaires à la réalisation de l'opération.
 - de donner tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer les pièces nécessaires à la réalisation de l'opération selon ses étapes.

Divers :

10. Information sur la situation budgétaire et financière de la commune

M. CROUZET présente les éléments relatifs à la situation financière de la commune au 07 juin 2024.

11. Questions diverses

- ❖ Mise en place des points d'apport volontaire : M. Jean-Pierre GENTILLET fait état de la prochaine mise en service du nouveau système de collectes. Il indique que l'installation des points d'apport volontaire a suscité quelques oppositions, certaines virulentes parfois. Plusieurs élus font état de leur souhait pour l'organisation d'une réunion publique, M. GENTILLET indique qu'il va faire remonter cette demande au SMICTOM. Par ailleurs, plusieurs conseillers municipaux indiquent n'avoir reçu aucune communication de la part du SMICTOM. M. GENTILLET fait également remonter ce sujet. Le flyer sera mis en ligne sur le site internet de la commune.
- ❖ Cérémonie 18 juin – 18h30 – Célébration de l'appel du Général DE GAULLE
- ❖ Cérémonie de naturalisation le 28 juin à la préfecture de Lot-et-Garonne : Mme LIENARD représentera la commune.
- ❖ Signature de la convention d'OPAH-RU avec Monsieur le Préfet le 11 juin à 14h30 à Prayssas
- ❖ Monsieur le Maire évoque le retour de la Préfecture concernant la demande de DETR concernant les travaux sur les bâtiments du centre de loisirs, et de VME. Le conseil municipal fait part de son accord pour poursuivre les travaux.
- ❖ L'assemblée générale du CAUE est reportée faute de quorum.
- ❖ Repas des aînés ruraux, le 15 juin – Mme BRANNES représentera la commune.

- ❖ Monsieur le Maire fait état de l'avancement du recrutement sur les postes d'ATSEM, et d'animateur périscolaire. Les candidats sélectionnés seront reçus en entretien.

- ❖ Monsieur le Maire sollicite l'avis du conseil municipal sur un potentiel auprès des services techniques. Le conseil donne un avis favorable au recrutement d'un renfort ponctuel.

- ❖ Monsieur Alain MARMIE pose la question de l'entretien des chemins ruraux par la communauté de communes. A priori, elle ne s'en occupe plus. Il s'étonne de n'avoir eu aucune information sur ce sujet. Monsieur le Maire doit se renseigner.

Fait à Port-Sainte-Marie, le 19 juin 2024.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en préfecture ...
Et de la publication le

Le Maire,

Jacques LARROY