



RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT BERGGREN A BERGERAC

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT

Bilan mis à jour au 31 décembre 2022



SOMMAIRE

1 - Situation administrative	3
2 - Programme et objectifs de l'opération	3
3 - Etat des acquisitions et du relogement	3
4 - Les études et divers	7
5 - Bilan Prévisionnel actualisé et trésorerie	9

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

Date de la signature du traité de concession d'aménagement	22/07/2016
Date de démarrage du traité de concession d'aménagement	29/07/2016
Date d'expiration du traité de concession d'aménagement	29/07/2024

Compte tenu de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation pour la SCI 13 rue Berggren en attente du jugement de la Cour d'Appel, des circonstances liées au COVID 19, à l'obligation de réaliser des fouilles archéologiques (arrêté préfectoral du 13 mars 2020 pour la concession et arrêté préfectoral du 09 juin 2020 pour le permis de construire des 15 logements) et au résultat de la simulation financière de l'opération des 15 logements sociaux collectifs, un avenant de prolongation de 3 ans du traité de concession d'aménagement a été voté en Conseil Municipal le 10 juillet 2020.

2 – PROGRAMME ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Cette opération s'inscrit dans un périmètre à acquérir et démolir, constitué par un îlot comprenant un ensemble d'immeubles, cadastrés section ES n°150 B et C, 368, 369 et 370, sis à l'angle des rues des Chais et de la Planche, y compris une façade sur la rue Berggren et une partie des rues de la Planche et des Chais.

Elle doit permettre hors cadre de la concession, la réalisation d'un programme prévisionnel global de reconstruction d'immeubles représentant un minimum de **15** logements après les dits travaux de démolition, l'aménagement des sols et avec la réalisation d'un espace public permettant d'élargir la rue des Chais et de la Planche.

3 – ETAT DES ACQUISITIONS ET DU RELOGEMENT

■ LE FONCIER

Rappel : nous sommes dans un contexte de procédure dérogatoire du droit commun de l'expropriation au titre des « procédures spéciales » visant l'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine. Une procédure issue de la loi Vivien codifiée aux articles L 511-1 à L 500-9 et R 511-1 à R 511-3 du code de l'expropriation.

Sur 4 propriétés à acquérir, dont une appartient à la Ville, deux biens ont fait l'objet d'arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable en 2015 (dont une a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2014) et deux autres biens ont fait l'objet d'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable.

Ces deux derniers biens et ceux de la SCI 13 rue BERGGREN, compte tenu de leur imbrication constructive, sont indispensables à la démolition des immeubles insalubres. Ils ont été intégrés dans cette procédure.

Date de la délibération de la ville pour lancer la DUP	Le 12 juin 2017
Date du dépôt du dossier de demande de DUP et d'arrêté de cessibilité auprès de la Préfecture de Dordogne	Le 7 juillet 2017
Information de la publication de la DUP par la Préfecture	Le 27 juillet 2017

Notification des arrêtés de DUP et cessibilité aux propriétaires	Le 1 ^{er} août 2017
Demande d'ordonnance d'expropriation	Le 13 septembre 2017
Notification de la décision de consignation aux propriétaires auprès de la CDC	Le 26 septembre 2017
Ordonnance d'expropriation prononcée	Le 12 octobre 2017
Notification de l'ordonnance d'expropriation aux propriétaires	Le 17 octobre 2017
Publication des ordonnances d'expropriation, sauf pour la SCI 13 rue Berggren et la copropriété entre la SCI 13 rue Berggren et la SCI RDP	Le 15 décembre 2017
Conclusions du Commissaire du gouvernement	Le 7 décembre 2018
Ordonnance fixant la visite des lieux fixée le 18 décembre 2018	Le 23 novembre 2018
Jugement pour la SCI RDP pour un montant de 7 560 €	Le 31 décembre 2018
Jugement pour la SCI 13 rue Berggren pour un montant de 37 547.50 €	Le 17 septembre 2019
Jugement pour le SDC du 13-15 rue Berggren fixant à 1 € l'indemnité d'expropriation	Le 17 septembre 2019
Recours en appel de la SCI 13 rue Berggren et du SDC du 13-15 rue Berggren	Le 16 octobre 2019
Publication de l'ordonnance d'expropriation de la SCI 13 rue Berggren, du SDC du 13-15 Rue Berggren et du modificatif de l'état descriptif de la copropriété	Les 20 et 21 janvier 2021
Arrêts de la Cour d'Appel de Bordeaux fixant l'indemnité d'expropriation de la SCI 13 rue Berggren pour un montant de 54 260 €, et rejetant le recours du SDC	20 janvier 2021
Pourvoi en cassation de la SCI du 13 rue Berggren et du SDC du 13-15 rue Berggren	27 octobre 2022
	Le 29 décembre 2022

La prise de possession de l'ensemble des biens a eu lieu 1 mois après la date de consignation, soit le 26 octobre 2017.

Les propriétaires Jumeaux (décès de Mme Jumeaux), ont demandé la déconsignation et ont perçu le montant de leur indemnisation provisionnelle de 1 802 €, conformément à l'évaluation établie par les Domaines.

La SCI RDP a lancé :

- Un recours le 4 octobre 2017, demandant l'application de la procédure de droit commun, plutôt que la procédure ex-Loi Vivien et l'annulation des arrêtés de DUP et de cessibilité. Le tribunal administratif de Bergerac a rejeté la requête de la SCI RDP le 4 juillet 2019.
- Une requête en référé le 18 décembre 2017 contre la Préfecture de Dordogne demandant la suspension des arrêtés de DUP et de cessibilité. La requête a été rejetée par le Tribunal Administratif le 11 janvier 2018.
- Suite au jugement du juge de l'expropriation du 31 décembre 2018, l'indemnité définitive d'expropriation a été fixée à la somme de 7 560 €, ce qui a nécessité de verser un complément d'indemnité, qui a été consigné à la CDC. Compte tenu de la présence d'un Privilège de Prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle, il appartient à l'exproprié d'apporter la preuve de la levée de ce privilège et de l'hypothèque pour demander la déconsignation des fonds. Une demande de déconsignation a été engagée par la Caisse de Crédit agricole Charente Périgord, et le Tribunal judiciaire de Bergerac a désigné par jugement du 12 mai 2020, le président de la Chambre des Notaires de la Dordogne avec faculté de délégation en qualité de séquestre répartiteur afin de procéder à la répartition des fonds séquestrés entre les différents créanciers de la SCI RDP.

Les procédures avec la SCI RDP sont terminées.

La SCI 13 rue Berggren a lancé :

- Une requête le 27 octobre 2017 remettant en cause la procédure de consignation de l'indemnité proposée (27 555 €), obligeant URBALYS à prendre un avocat pour un montant d'honoraires de 1 700 € HT soit 2040 € TTC. Le jugement du 6 avril 2018 déboute cette requête et oblige le versement de la somme de 2000€ à titre d'indemnité au profit de la SEM. La SCI DU 13 RUE BERGGREN a fait appel de cette décision, mais la cour l'a de nouveau déboutée dans son arrêt du 6 avril 2018, la condamnant en outre à verser à URBALYS la somme de 4500 € à titre d'indemnité.
Dans le cadre de la procédure judiciaire relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation due à la SCI DU 13 RUE BERGGREN, la déconsignation des fonds a pu être opérée au profit de la SCI. A cette occasion, la SCI a consenti à ce que la somme de 4 500 € soit versée à URBALYS en règlement des condamnations dont elle restait redevable dans le cadre de cette procédure en contestation de la régularité de la consignation. Les fonds ont été perçus en date du 7 novembre 2022.
- Un recours demandant l'annulation de l'arrêté de DUP et remettant en cause la procédure de déclaration d'insalubrité. Déboutée par décision du Tribunal administratif du 6 avril 2018, la SCI a interjeté appel. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a confirmé la décision du tribunal administratif dans un arrêt du 22 décembre 2021. La SCI a engagé un recours en cassation devant le Conseil d'Etat. Le pourvoi fait l'objet de la procédure préalable d'admission. L'admission est refusée par décision juridictionnelle si le pourvoi est irrecevable ou n'est fondé sur aucun moyen sérieux. La décision de la chambre d'examen de la recevabilité du pourvoi n'a pas encore été rendue.
- Par déclaration en date du 16 octobre 2019, la SCI du 13 rue Berggren a formé appel du jugement rendu, le 17 septembre 2019 par le juge de l'expropriation du département de la Dordogne qui a :
 - Fixé l'indemnité d'expropriation à lui payer ou à consigner par la SEM URBALYS Habitat, dans les conditions des articles R 323 et suivants du code de l'expropriation, aux sommes de :
 - 27.900 € au titre de l'indemnité principale pour les lots 2 et 3
 - 4.647,50 € au titre de l'indemnité de emploi,
 - 5.000 € au titre des travaux de restructuration de la surface du lot n°2,
 Soit au total 37 547,50 €
 - L'a déboutée de ses autres demandes indemnitaires et de celle de condamnation sous astreinte, de la SEM Urbalys habitat, à régulariser auprès de l'administration fiscale la situation concernant l'impôt foncier,
- En appel la SCI réclamait les sommes suivantes :
 - 123 508 € au titre de l'indemnité principale
 - 24 695,60 e au titre de l'indemnité de emploi

- 278 633 € de perte de jouissance à défaut d'indemnisation de la perte de la surface des cours privatives attachées aux lots 6 et 8 non prise en compte en première instance alors que les cours étaient bien parties privatives et non parties communes à usage privatif (indemnité réclamée au titre de l'indemnité principale)
- 689 668 € au titre de diverses indemnités complémentaires (pertes de loyer, travaux de restructuration...)
- 3 000 € au titre de l'article 700

La Cour d'appel de Bordeaux dans un arrêt du 27 octobre 2022 a reconnu de caractère privatif des cours attachées aux lots 6 et 8 propriétés de la SCI du 13 RUE BERGGREN, et fixé l'indemnité d'expropriation à la somme totale de **54 260 €** :

- Indemnisation des lots 2 et 3 :
 - Indemnité principale : 31 000 €
 - Indemnité de emploi : 4 100 €
 - Restructuration du lot 2 : 7 000 €
- Indemnisation des lots 6 et 8 (cours) :
 - Indemnité principale : 10 335 €
 - Indemnité de emploi : 1 825 €

La SCI est déboutée du surplus de ses demandes.

La SCI a formé un pourvoi en cassation le 29 décembre 2022.

Compte tenu des fonds consignés à la CDC et reversés à la SCI DU 13 RUE BERGGREN, il a été versé à la SCI du 13 rue Berggren la somme de 26 505 € (54 260 – 27 755) en date du 20 décembre 2022

Procédure avec le Syndicat Des Copropriétaires du 13-15 Rue Berggren :

Le syndicat des copropriétaires des 13 et 15 rue Berggren a formé appel du jugement, rendu le 17 septembre 2019 par le juge de l'expropriation du département de la Dordogne qui a fixé l'indemnité d'expropriation globale devant revenir au Syndicat des copropriétaires de la copropriété des 13 et 15 rue Berggren à la somme de 1,00 € (un euro), au motif que le coût de démolition des locaux expropriés est supérieur à la valeur du terrain.

Le SDC demande à la Cour d'annuler le jugement et de fixer l'indemnité d'expropriation à la somme totale de 129 614,16 € (outre 2000 € au titre de l'article 700) :

- Au titre de l'indemnité principale de 108.011,80 €,
- Au titre de l'indemnité de emploi de 21.602,36 €.

La Cour d'appel de Bordeaux dans un arrêt du 27 octobre 2022 a relevé que l'appel formulé par le SDC était irrecevable au sens des dispositions de l'article 546 al 1^{er} du code de procédure civile, dans la mesure où en première instance, le SDC avait comparu sans émettre de protestation à l'encontre de la demande de l'expropriant proposant de fixer l'indemnité d'expropriation à 1 €, de ce fait le SDC était dénué d'intérêt à agir.

Par conséquent, la cour a rejeté les demandes du SDC, l'indemnité reste donc fixée à 1 €.

. Le SDC a formé un pourvoi en cassation le 29 décembre 2022.

■ FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Un arrêté préfectoral portant prescription d'une fouille archéologique préalablement à la réalisation du projet de construction de 15 logements a été prescrit le 16 mars 2020.

Cette prescription fait suite au diagnostic archéologique réalisé qui a révélé la présence de vestiges archéologiques significatifs (occupation médiévale et moderne).

Cet arrêté indique notamment :

Qu'il incombe à URBALYS de solliciter des offres auprès des opérateurs d'archéologie préventive, étant précisé que l'ensemble des offres devront être transmises au service régional pour avis avant signature du contrat e fouilles

Une autorisation auprès des services de la Préfecture devra être sollicitée avant le démarrage de la fouille. A réception de la demande, la préfecture dispose d'un délai d'un mois pour délivrer l'autorisation.

Un appel d'offres a été lancé dans le courant de l'année 2021. Trois offres ont été reçues.

Ces offres ont été adressées à la DRAC en octobre 2021, préalable avant la désignation d'un opérateur par la Commission d'Appel d'offres d'URBALYS.

A réception des avis techniques rendus par la DRAC sur les 3 offres, la Commission d'Appel d'offres s'est tenue le 23 novembre 2021 et a retenu l'offre de l'entreprise HADES pour un montant de 299 474,20 € HT, décomposé en tranche ferme et tranches optionnelles (affermiées en fonction de l'avancée des fouilles et des vestiges trouvés) :Tranche ferme = 275 409 € HT

Tranche optionnelle 1 = 4 500 € HT

Tranche optionnelle 2 = 14 465 € HT

Tranche optionnelle 3 = 5 100 € HT

L'entreprise HADES a été notifié le 22 février 2022.

En date du 1^{er} avril 2022, URBALYS a saisi le Service National de l'Archéologie auprès de la Préfecture Nouvelle Aquitaine pour demander l'autorisation de démarrer les opérations de fouilles et pour demander la prise en charge prévue par le Fonds National pour l'Archéologie Préventive, soit 75 % du coût des dépenses.

L'arrêté portant autorisation d'une fouille d'archéologie préventive a été pris le 11 avril 2022.

Le chantier a démarré le 25 avril 2022 et s'est terminé le 19 juillet 2022.

La DRAC a notifié le 25 juillet 2022 la libération du terrain et affermit la tranche 2 correspondant à des investigations complémentaires en laboratoire pour un montant de 14 665 € HT.

Les dépenses et le financement des fouilles sont portés par l'opération de construction des logements.

■ LE RELOGEMENT

L'ensemble des logements est vide ; les locataires ayant tous été relogés par la ville.

4 – LES ETUDES ET DIVERS

■ GEOMETRE

- Réalisation de l'état descriptif modificatif de la copropriété – Lettre de commande GEOVAL du 20 avril 2017 d'un montant de 922.95 € HT, soit 1 107.54 € TTC
- Etablissement du plan de bornage - Lettre de commande GEOVAL du 11 décembre 2017 d'un montant de 1 288.86 € HT, soit 1 546.56 € TTC
- Etablissement du document d'arpentage - Facture GEOVAL de 87 € HT, soit 104.40 € TTC

■ REFERE PREVENTIF

- Ordonnance du TGI de Bergerac, du 22 décembre 2017 nommant M. Gérard Piccoli, comme expert judiciaire.
- Visites des différentes propriétés (cf. annexe 7-2 : Etat parcellaire des propriétés riveraines concernées par le référé préventif et plan cadastral) : les vendredi 30 mars, 6 avril et 22 juin 2018.
- Remise du rapport de l'expert judiciaire envisagé fin juin 2018. Montant de la prestation : 11 956.51 € TTC.
- Passage après démolition pour le constat de désordre sur la propriété de M. Thierry LALOT 11 rue Berggren, résultat du rapport : désordres non liés aux travaux de démolition. Montant de la prestation : 1 305.05 € TTC

■ DIAGNOSTIC AMIANTE, PLOMB, TERMITES, DECHETS, FLUIDES ET STRUCTURE

- **Diagnostics amiante** avant percement des planchers des lots qui appartenaient à la SCI 13 rue Berggren – lettre de commande IMMODIAG 24 du 23 novembre 2017 d'un montant de 138 € HT, soit 165.60 € TTC et lettre de commande IMMODIAG 24 du 12 janvier 2018 d'un montant de 7 736,00 € HT, soit 9 283,20 € TTC, soit un total pour ces deux lettres de commande de 9 448,80 € TTC, pour l'ensemble des immeubles.
- **Diagnostics plomb et termites** – 2 lettres de commande IMMODIAG 24 du 23 novembre 2017 d'un montant chacune de 500 € HT, soit 600 € TTC
- **Diagnostic déchets et fluides** : missions supplémentaires de la maîtrise d'œuvre. Obligation légale pour une surface à démolir de plus de 1 000 m².
- **Diagnostic structure** : SOCOTEC Infrastructure, lettre de commande du 3 mai 2018 pour un montant de 3 953 € HT et 4 743.60 € TTC.

■ MAITRISE D'ŒUVRE

Marché de **maîtrise d'œuvre** lancée en procédure **adaptée conformément au guide de procédures de la SEM et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.**

Bureau d'études généraliste pour la réalisation des études techniques relatives aux travaux de désamiantage – déconstruction et d'infrastructure, avec missions complémentaires (rédaction : cahier des charges, cadre de décomposition du prix global et forfaitaire portant sur diagnostic structure et fluides des bâtiments du 15 rue Berggren et sur diagnostic déchets avant démolition ; analyse des 3 offres à recevoir et suivi des missions des prestataires).

Missions tranche ferme :

- Mission complète d'ingénierie portant sur le désamiantage – déconstruction. Notification le 5 février 2018 OS de démarrage de la tranche ferme le 5 février 2018.
- **Mission tranche optionnelle :**
Mission complète d'infrastructure. Avenant au marché de prolongation de délai en cours.

VERDI BATIMENT SUD OUEST, pour un montant global de : **33 880,00 HT**, soit 40 656,01 € T.T.C.
Le marché a été notifié le 5 février 2018.

■ BUREAU DE CONTROLE

VERITAS pour les missions LE et AV, du montant de : **3 360,00 HT**, soit 4 032,00 € T.T.C.
Le marché a été notifié le 3 août 2018. Décompte Général et Définitif en cours.

■ COORDONNATEUR SPS

CS CONSEIL, pour un montant de : **3 528,00 HT**, soit 4 233,60 € T.T.C.
Le marché a été notifié le 23 août 2018. Décompte Général et Définitif en cours.

Un nouveau marché de coordonnateur SPS niveau 3 devra être lancé pour la réalisation des infrastructures.

■ ENTREPRISE D2M :

- Lot 01 - Désamiantage pour un montant de : **12 550,00 HT**, soit 15 060,00 € T.T.C.
Le marché a été notifié le 12 novembre 2018.
Montant du Décompte Général et Définitif : 15 060 € TTC notifié le 12 février 2020.
- Lot 02 – Démolition et travaux connexes pour un montant de : **167 551,03 HT**, soit 201 061,24 € T.T.C. Le marché a été notifié le 12 novembre 2018.
Montant du Décompte Général et Définitif : 238 550.44 € TTC notifié le 12 février 2020.

La réception de ces 2 lots a été réalisée le 16 juillet 2019.

■ Il reste les travaux de VRD relatifs à l'aménagement du futur espace public.

5 – BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET TRESORERIE

Les dépenses :

Elles correspondent aux engagements précités et aux différentes factures à régler.

Rappel : Il n'y aura pas de dépense liée au relogement, y compris la rémunération.

Les recettes :

Fonds de concours de la ville : inchangé à ce stade et intégralement versé au 31/12/2022 pour un montant de 222 863 €

Montant de la subvention ANAH : intégralement versée au 31/12/2022 pour un montant de 277 102 €

Pas de subvention sur le relogement