

Département
Lot et Garonne

COMMUNE D'AIGUILLON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de
membres du
conseil : 26
En exercice : 26
Qui ont pris part à
la réunion 22

SÉANCE DU MARDI 24 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre février, le conseil municipal de la commune d'Aiguillon s'est réuni en séance, au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Christian GIRARDI, Maire.

Étaient présents : 22

Date de
convocation :
11 février 2026

MM Christian GIRARDI, Cathy LARRIEU, Eric LE MOINE, Lise ROSSET, Alain LAFON, Christophe MELON, Michèle BEUTON, Henri NEBLE, Joël JACOB, Bernadette CAPDEVILLE, Daniel GRISEY, Joël BIN, Didier CAMPAN, Luz-Victoria MELON, Thierry BORDIN, Rémy SERGENT, Brigitte LEVEUR, Véronique CARTAUD, Jean-Claude PEREUIL, Laurence DUCOS, Martine TOULMONDE, Sylvio GUINGAN

Objet de la
délibération

Étaient absents : 4

Valérie BIDET, Céline BRESSANINI, Paula DA CUNHA, Guillaume GIRARDI

REVITALISATION
DU CENTRE-VILLE

-

Attribution de la
concession
d'aménagement
du centre-ville

Pouvoirs de vote :

Valérie BIDET à Monsieur Henri NEBLE
Céline BRESSANINI à Madame Cathy LARRIEU
Paula DA CUNHA à Monsieur Christophe MELON
Guillaume GIRARDI à Monsieur Christian GIRARDI

Secrétaire de séance : Madame Michèle BEUTON

Assistaient à la séance :

Madame Martine BEVILACQUA, Directrice Générale des Services
Madame Isabelle CALAFAT, Assistante de direction
Madame Nathalie SCHIRO, Responsable de la Gestion budgétaire et financière - Commune et CCAS
Madame Claire DUMON, Responsable du service Enfance - Petite Enfance - Jeunesse
Madame Juliette GASNIER, Cheffe de projet revitalisation
Madame Clarisse VEROT, Cheffe de projet revitalisation

⌘⌘⌘⌘⌘⌘⌘

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la Commande Publique,

VU la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée le 28 août 2023,

VU la délibération du 7 octobre 2025 relative au lancement d'une concession d'aménagement dans le centre-ville,

VU le procès-verbal de la commission d'analyse des offres et des candidatures en date du 16 décembre 2025,

VU le procès-verbal de la commission d'analyse des offres finales en date du 5 février 2026,

VU le rapport d'analyse des candidatures et des offres,

La Ville d'Aiguillon est engagée dans la revitalisation de son centre-ville depuis plusieurs années au travers de deux programmes : Petites Villes de Demain de l'Etat et l'AMI « centre-bourg » de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Dans ce cadre, la commune d'Aiguillon souhaite lancer une opération d'aménagement sur deux ilots stratégiques du centre-ville : l'ilot Thiers et l'ilot Clémenceau.

La réhabilitation de ces deux ilots permettra de renforcer l'attractivité du centre-ville, en proposant des logements de qualité, confortables, des cellules commerciales adaptées ainsi que des espaces publics alliant végétalisation, mobilités douces et besoins de stationnement.

Par délibération du 7 octobre 2025, la municipalité d'Aiguillon a notamment :

- Validé le projet urbain défini sur l'ilot Thiers et l'ilot Clémenceau et sa réalisation par le biais d'une concession d'aménagement ;
- Pris acte de la démarche de participation citoyenne et de ses résultats ;
- Autorisé le lancement de la procédure en vue d'attribuer la réalisation de la concession d'aménagement à un opérateur ;
- Créé une commission ad hoc pour analyser les candidatures et les offres ainsi que mener une phase de

négociation. Cette commission est composée des 5 membres suivants : Madame ROSSET ainsi que Messieurs GIRARDI, GUINGAN, MELON et PEREUIL ;

- Validé la participation financière estimée pour la Ville d'Aiguillon (au titre de l'équilibre de l'opération et de la remise d'ouvrages) ;
- Validé la cession à un euro des biens déjà acquis par la Ville d'Aiguillon.

Ainsi, afin de restructurer les ilots dégradés du centre-ville, un avis de concession d'aménagement a été lancé le 13 octobre 2025 avec une date limite de remise des candidatures et des offres initialement fixée au 20 novembre 2025 à 12h.

Un candidat a demandé à repousser la date limite de remise des offres : la date finale a donc été fixée le 4 décembre 2025 à 17h. Deux plis ont été reçus dans les délais :

- Pli n°1 remis par l'entreprise Glace Alu 47 ;
- Pli n° 2 remis par l'entreprise SEM 47.

La commission ad hoc s'est réunie le 16 décembre 2025 pour analyser les candidatures et offres reçues.

Après examen des candidatures au regard des critères d'analyse des candidatures fixés dans le règlement de consultation (article 7.1), il a été décidé :

- D'éliminer le pli n°1 car il s'agissait d'une erreur de l'entreprise lors du dépôt de l'offre sur la plateforme (offre remise pour la construction d'une MAM à Samazan) ;
- De valider le pli n°2 au regard de la complétude des pièces demandées.

Après examen de l'offre du pli n°2 au regard des critères d'analyse des offres fixés dans le règlement de consultation (article 7.2), il est ressorti que l'offre du candidat était satisfaisante mais qu'il était nécessaire de questionner certains points de l'offre.

Aussi, la commission a autorisé Monsieur Christian GIRARDI à engager des négociations avec le candidat. Une liste de questions a été envoyée au candidat le 18 décembre 2025 et un jury a été organisé le 20 janvier 2026 pour échanger avec le candidat. Un second échange a été organisé avec le candidat le jeudi 5 février 2026.

A la suite des négociations, la commission ad hoc s'est à nouveau réunie le 5 février 2026 pour analyser 2026 pour

analyser l'offre finale du candidat. Elle a émis un avis favorable sur le choix du concessionnaire.

Il ressort de l'analyse de l'offre du candidat les éléments suivants :

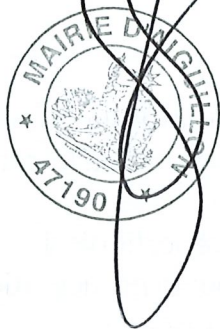
Critère n°1 - Offre financière	• Bilan financier retravaillé par la SEM 47 lors de la négociation, respectant la participation financière fixée de la Ville d'Aiguillon • Taux de rémunération du concessionnaire conforme à ce qui est pratiqué • Etalement de la participation de la Ville d'Aiguillon (remise d'ouvrages et équilibre de l'opération) sur la durée de la concession (18 ans) • Proposition de la SEM 47 de réévaluer la grille des risques entre la SEM 47 et la Ville d'Aiguillon à la suite des études de MOE <i>Note attribuée : 6/10</i>
Critère n°2 - Valeur technique	• Note méthodologique qui reflète une bonne compréhension des enjeux du projet urbain • Eléments techniques et de programmation du projet qui correspondent aux attendus de la Ville d'Aiguillon • Programmation des ilots retravaillée lors de la négociation avec la SEM 47 en respectant le principe de mixité locataires / propriétaires et la mixité des typologies de logements • Planning proposé en accord avec la volonté de la Ville d'Aiguillon <i>Note attribuée : 8,5/10</i>

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE
Reçu le 03/03/2026

- APPROUVE le contrat de concession d'aménagement et ses annexes pour la réalisation de l'opération d'aménagement du centre-ville d'Aiguillon,
- VALIDE la participation de la Ville d'Aiguillon à la concession d'aménagement à hauteur de 3 361 014€ sur 18 ans, répartis comme exposé ci-dessus,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat de concession d'aménagement et ses annexes ainsi que tout document relatif à l'opération.

Le Maire,
Christian GIRARDI



La secrétaire de séance,
Michèle BEUTON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Critère n°3 - Moyens humains et partenaires	• Des outils d'organisation et de suivi clairs et adaptés à l'opération • Plusieurs références proposées en lien avec l'opération • Partenariat avec Habitalys pour la création d'une offre de logement social Travail partenarial avec la Ville d'Aiguillon proposé tout au long du projet • Des outils d'organisation et de suivi clairs Point de vigilance à avoir sur la collaboration et le partenariat avec l'EPFNA (en particulier sur le planning des acquisitions, les procédures juridiques et le relogement). <i>Note attribuée : 8/10</i>
--	---

La participation financière de la Ville d'Aiguillon s'élève à 3 361 014€ sur toute la durée de la concession d'aménagement, soit 18 ans.

Cette participation se répartit ainsi :

- 463 014€ HT pour la participation à la remise d'ouvrages, soit 25 723€ HT par an ;
- 2 898 000€ pour la participation à l'équilibre de l'opération, soit 161 000€ par an.

Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré

17 pour : Christian GIRARDI (et par procuration Guillaume GIRARDI), Cathy LARRIEU (et par procuration Céline BRESSANINI), Eric LE MOINE, Lise ROSSET, Alain LAFON, Christophe MELON (et par procuration Paula DA CUNHA), Michèle BEUTON, Henri NEBLE (et par procuration Valérie BIDE), Joël JACOB, Bernadette CAPDEVILLE, Daniel GRISEY, Joël BIN, Didier CAMPAN, Luz-Victoria MELON, Thierry BORDIN, Rémy SERGENT, Jean-Claude PEREUIL

1 contre : Brigitte LEVEUR

4 abstentions : Véronique CARTAUD, Laurence DUCOS, Martine TOULMONDE, Sylvio GUINGAN

- APPROUVE sur la base de son offre finale, le choix de la société SEM 47 comme titulaire du contrat de concession d'aménagement du centre-ville d'Aiguillon,

MARCHES PUBLICS

Ouv9

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES
DECISION D'ATTRIBUTION**

Le formulaire OUV9 est un modèle de procès-verbal qui peut être utilisé par les commissions d'appel d'offres des collectivités territoriales et des établissements publics locaux dans le cadre de la passation des marchés publics.

Le rapport d'analyse des offres (formulaire OUV8) constitue une annexe du présent document.

Ce document fait état des décisions de la commission d'appel d'offres relatives aux offres reçues et doit être signé par tous les membres présents lors de leur examen.

A - Identification du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

Mairie d'Aiguillon
Place du 14 Juillet – 47 190 AIGUILLON

B - Objet de la consultation

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

Concession d'aménagement – Opération d'aménagement du centre-ville d'Aiguillon

C - Déroulement de la consultation

(Reprendre les éléments figurant dans l'avis d'appel à la concurrence, le règlement de consultation ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

■ Publicité : Lundi 13 octobre 2025

(Indiquer la date, les références et l'organe de publication de chaque avis d'appel public à la concurrence.)

■ Date et heures limites de réception des offres : Jeudi 4 décembre 2025 à 17h00

■ Délai de validité des offres : 120 jours à compter de la date limite de remise des offres

■ Demande de précisions ou de compléments sur la teneur des offres : ☐ Non OU ☒ Oui

(Cochez la case correspondante.)

D - Composition de la commission d'appel d'offres

Lors de sa réunion en date du 16 décembre 2025, la commission d'appel d'offres était composée comme suit :

1 - Membres à voix délibérative

Nom et prénom	Qualité	Titulaire (T) ou Suppléant (S)
GIRARDI Christian	Maire	T
MELON Christophe	Adjoint au Maire	T
ROSSET Lise	Adjointe au Maire	T
PEREUIL Jean-Claude	Conseiller municipal	T

2 - Membres à voix consultative

Nom et prénom	Qualité
BEVILACQUA Martine	Directrice Générale des Services – Ville d'Aiguillon
GASNIER Juliette	Chargée de mission revitalisation – Ville d'Aiguillon

E - Fonctionnement de la commission d'appel d'offres**■ Le quorum est atteint :**

(Cocher la case correspondante.)

Non ☐

Oui ☒

La commission d'appel d'offres

(Cocher la case correspondante.)

☒ Peut

☐ Ne peut pas

Valablement délibérer.

■ Secrétariat de la commission d'appel d'offres :

(Indiquer les nom, prénom, grade et qualité de(s) l'agent(s) chargé(s) du secrétariat de la commission d'appel d'offres.)

Juliette GASNIER, chargée de mission revitalisation – Ville d'Aiguillon

F - Elimination des offres**Lot unique – Concession d'aménagement**

(Indiquer le numéro et l'intitulé du lot tels qu'ils figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

■ Nombre de plis reçus

- Dans les délais : 2 (deux)
- Hors délais : 0 (zéro)

AR Prefecture

■ Décision de la commission d'appel d'offres relative à l'élimination des offres
Recu le 03/03/2026
La commission d'appel d'offres : (Cocher la case correspondante.)

☒ Elimine les offres conformément à la proposition figurant au rapport d'analyse des offres (élimination de l'offre n°1) ;

☐ Demande un examen complémentaire des offres pour les motifs suivants :

■ Résultat des votes

(Indiquer le nombre de votes de la part des membres de la commission d'appel d'offres ayant voix délibérative.)

- Pour : 4 (quatre)
- Contre : 0 (zéro)
- Abstentions : 0 (zéro)

G - Classement des offres

Lot unique – Concession d'aménagement du centre-ville

(Indiquer le numéro et l'intitulé du lot tels qu'ils figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

■ Décision de la commission d'appel d'offres relative au classement des offres

Après avoir pris connaissance du rapport d'analyse des offres, la commission d'appel d'offres :
(Cocher la case correspondante.)

☐ Retient le classement des offres proposé ;

☒ Demande une analyse complémentaire des offres pour les motifs exposés dans le rapport d'analyse des offres (analyse complémentaire sollicitée pour l'offre n°2).

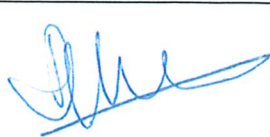
■ Résultat des votes

(Indiquer le nombre de votes de la part des membres de la commission d'appel d'offres ayant voix délibérative.)

- Pour : 4 (quatre)
- Contre : 0 (zéro)
- Abstentions : 0 (zéro)

H - Signature des membres de la commission d'appel d'offres

(Indiquer dans le tableau ci-dessous les nom et prénom de chacun des membres de la commission d'appel d'offres présents.
Le procès-verbal doit être signé par tous les membres ayant siégé en séance.)

Nom et prénom	Signature
GIRARDI Christian	
MELON Christophe	
ROSSET Lise	

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE
Reçu le 03/03/2026

PEREUIL Jean-Claude



I - Observations des membres de la commission d'appel d'offres

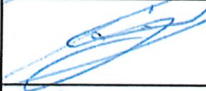
AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE
Reçu le 03/03/2026

**Convocation Commission d'Appel d'Offre de la concession
d'aménagement**

Séance le 16/12/2025 à 16h00

Liste des personnes présentes

Destinataires	Collectivité	Date de réponse	Signature
BEVILACQUA Martine	AIGUILLON	15/12/2025 09:33:49	
GASNIER Juliette	AIGUILLON	09/12/2025 16:56:32	
MELON Christophe	AIGUILLON	10/12/2025 08:52:53	
PEREUIL Jean-claude	Aiguillon	09/12/2025 18:06:17	
ROSSET Lise	AIGUILLON	09/12/2025 17:20:44	

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE
Reçu le 03/03/2026

Liste des personnes absentes

Nom	Prénom	Collectivité	Date de réponse
GUINGAN	Sylvio		09/12/2025 17:08:10

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE

Reçu le 03/03/2026

I - Composition de la commission d'appel d'offres – Offre finale

Lors de sa réunion en date du 5 février 2026, la commission d'appel d'offres était composée comme suit :

1 - Membres à voix délibérative

Nom et prénom	Qualité	Titulaire (T) ou Suppléant (S)
GIRARDI Christian	Maire	T
MELON Christophe	Adjoint au Maire	T
ROSSET Lise	Adjointe au Maire	T
PEREUIL Jean-Claude	Conseiller municipal	T

2 - Membres à voix consultative

Nom et prénom	Qualité
BEVILACQUA Martine	Directrice Générale des Services – Ville d'Aiguillon
GASNIER Juliette	Chargée de mission revitalisation – Ville d'Aiguillon
DIMACHKIEH Tarek	Chef de projets PVD et ORT – CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas

J - Fonctionnement de la commission d'appel d'offres**■ Le quorum est atteint :***(Cocher la case correspondante.)*Non ☐Oui ☒

La commission d'appel d'offres

(Cocher la case correspondante.)☒ Peut☐ Ne peut pas

Valablement délibérer.

■ Secrétariat de la commission d'appel d'offres :*(Indiquer les nom, prénom, grade et qualité de(s) l'agent(s) chargé(s) du secrétariat de la commission d'appel d'offres.)*

Juliette GASNIER, chargée de mission revitalisation – Ville d'Aiguillon

K - Décision d'attribution**Lot unique – Concession d'aménagement du centre-ville***(Indiquer le numéro et l'intitulé du lot tels qu'ils figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)***■ Au vu du rapport d'analyse des offres et au classement des offres, la commission d'appel d'offres décide :** *(Cocher la case correspondante.)*☒ D'attribuer le marché public à l'attributaire proposé ;☒ Pour les motifs exposés dans le rapport d'analyse des offres ;☐ Pour les motifs mentionnés ci-dessous :☐ De demander une analyse complémentaire des offres pour les motifs suivants :**■ Résultat des votes**

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE

(Indiquer le nombre de votes de la part des membres de la commission d'appel d'offres ayant voix délibérative.)

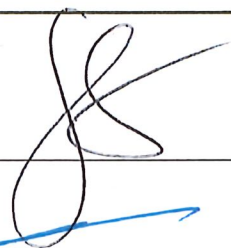
■ Pour : 4 (quatre)

■ Contre : 0 (zéro)

■ Abstentions : 0 (zéro)

L - Signature des membres de la commission d'appel d'offres

(Indiquer dans le tableau ci-dessous les nom et prénom de chacun des membres de la commission d'appel d'offres présents. Le procès-verbal doit être signé par tous les membres ayant siégé en séance.)

Nom et prénom	Signature
GIRARDI Christian	
MELON Christophe	
ROSSET Lise	
PEREUIL Jean-Claude	

M - Observations des membres de la commission d'appel d'offres



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
Direction des Affaires Juridiques

MARCHES PUBLICS

Ouv8

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

Le formulaire OUV8 est un modèle de rapport d'analyse qui peut être utilisé par le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice pour analyser les offres reçues dans le cadre de la passation d'un marché public.

A - Identification du pouvoir adjudicateur ou de l'entité adjudicatrice

☐ Désignation du pouvoir adjudicateur (ou de l'entité adjudicatrice)

(Reprendre le contenu de la mention figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue)

Mairie d'Aiguillon
Place du 14 Juillet – 47 190 AIGUILLON

☐ Identification du service chargé de l'analyse des offres

(Indiquer le nom du service qui a été désigné pour réaliser l'analyse des offres)

Service Revitalisation de la Mairie d'Aiguillon

B - Objet de la consultation

(Reprendre les éléments figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue)

Concession d'aménagement – Opération d'aménagement du centre-ville d'Aiguillon

C - Déroulement de la consultation

(Reprendre les éléments figurant dans l'avis d'appel public à la concurrence, le règlement de consultation ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue)

☐ Publicité : Lundi 13 octobre 2025

(Indiquer la date, les références et l'organe de publication de chaque avis d'appel public à la concurrence.)

☐ Date et heures limites de réception des offres : Jeudi 4 décembre 2025 à 17h00

☐ Délai de validité des offres : 120 jours à compter de la date limite de remise des offres

☐ Demande de précisions ou de compléments sur la teneur des offres :

☐ Non OU ☒ Oui

(Cocher la case correspondante)

LOT unique : Concession d'aménagement du centre-ville

(En cas d'allotissement, les rubriques D et E sont à renseigner pour chacun des lots de la procédure de passation du marché public ou de l'accord-cadre dont les offres font l'objet du présent rapport d'analyse. Préciser pour chaque lot, son numéro et son intitulé tels qu'ils figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

D - Examen des offres

☐ Nombre de plis reçus :

▪ Dans les délais : 2 (deux) (Nombre).

▪ Hors délais : 0 (zéro) (Nombre).

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE

Reçu le 03/03/2026

Liste des offres reçues :

N° d'ordre d'arrivée du pli (*)	Nom commercial et dénomination sociale, adresse de l'établissement (**), adresse électronique, numéros de téléphone et de télécopie, numéro SIRET du candidat individuel ou du mandataire (en cas de groupement d'entreprises candidat)
1	GLACE ALU 47 75 Boulevard de la Liberté – 47 200 MARMANDE Tel : 05 53 20 91 23 Mail : glacealu47@orange.fr SIRET : 333 086 984 000 29
2	SEM 47 6 Boulevard Scaliger – 47 000 AGEN Tel : 05 53 77 02 42 / 06 86 16 31 07 / 05 53 77 26 89 Mail : amenagement@sem47.fr SIRET : 325 517 795 000 36

(*) Numéro d'ordre d'arrivée du pli figurant dans le registre des dépôts (formulaire OUV1).

(**) Préciser l'adresse du siège social du candidat individuel ou du mandataire si elle est différente de celle de l'établissement.

☐ Elimination des offres :

Au vu des offres reçues, il est proposé d'éliminer les offres suivantes :

N° d'ordre d'arrivée du pli (*)	Nom commercial du candidat individuel ou du mandataire (en cas de groupement d'entreprises candidat)	Motif de l'élimination (**)
1	GLACE ALU 47 75 Boulevard de la Liberté – 47 200 MARMANDE Tel : 05 53 20 91 23 Mail : glacealu47@orange.fr SIRET : 333 086 984 000 29	Erreur de l'entreprise lors du dépôt de l'offre sur la plateforme (offre remise pour la MAM de Samazan)

(*) Indiquer le numéro d'ordre d'arrivée figurant dans le registre des dépôts (formulaire OUV1) et rappelé ci-dessus.

(**) Indiquer si l'offre est irrecevable, irrégulière, inacceptable, inappropriée ou anormalement basse.

Si une offre paraît anormalement basse, le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice ne peut la rejeter que par décision motivée et après avoir demandé par écrit les précisions qu'il juge utiles et vérifié les justifications fournies (formulaires OUV6 et OUV7).

E - Analyse des offres

■ Rappel des critères de sélection des offres et de leur pondération, tels qu'ils figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence, le règlement de consultation ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue

Critère n°1 : Offre financière (critère le plus important)

- Faculté du candidat à optimiser la participation de la collectivité concédante dans son montant et le lissage de son versement tout au long de la durée de la concession ;
- Pertinence, optimisation et cohérence :
 - Du bilan financier prévisionnel proposé pour l'opération, appréciées notamment compte tenu de la maîtrise des coûts et prix de cession des charges foncières estimé,
 - Des outils proposés,
 - De la répartition des risques.
- Rémunération du concessionnaire proposée (cohérence du taux et modalités de rémunération).

Critère n° 1	SEM 47
Note attribuée (4,5/10)	• Plusieurs incohérences dans le bilan financier : • Rémunération du concessionnaire : 4,8 % ou 4 % ? • Minoration foncière de l'EPFNA : 50 % ou 15 % ? • Ratios de démolition différents entre l'ilot Thiers (287 €/m²) et l'ilot Clémenceau (980 €/m²) • Vente des logements en DIIFF : 1 750 €/m² ou 1 500 €/m² ?

- Manque de détails sur les frais divers (à hauteur de 143 300 € sur les 15 ans) - Budget prévu pour la réalisation de DUP (55 000€) alors que cette mission sera confiée à l'EPFNA	- Participation très importante de la Ville d'Aiguillon (4,5 M€ contre 2,3 M€ prévus dans le traité), le candidat ne prend pas en compte les capacités financières de la Ville d'Aiguillon et ne respecte pas ce qui est indiqué dans le traité de concession. - Risques financiers répartis globalement à 50% entre la SEM 47 et la Ville d'Aiguillon. Proposition du candidat de réévaluer la grille des risques à la suite des études de MOE. Peu de prise de risque de la part du candidat. - L'offre propose de réaliser de nouvelles études de faisabilité, complémentaires à celles déjà réalisées. Cette proposition n'est pas adaptée au travail précédemment réalisé et a une incidence financière non négligeable pour le bilan financier (100 000€). - Proposition que la commune se porte garante de l'emprunt du candidat à hauteur de 80% - risque élevé pour la commune et peu de prise de risque du candidat.
--	---

Critère n°2 : Valeur technique

- Qualité et pertinence de la note méthodologique fournie ;
- Phasage du déroulement de l'opération ;
- Opportunité des propositions d'amélioration du projet et du contenu programmatique.

Critère n° 2	SEM 47
Note attribuée (7/10)	- Note méthodologique qui reflète une bonne compréhension des enjeux du projet urbain. - Formulations ambiguës sur les missions du concessionnaire et ne correspondant pas au cadre contractuel du traité de concession, dans lequel le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des travaux et en assume la responsabilité, tandis que la collectivité exerce un rôle de contrôle, d'approbation et de suivi, mais pas de pilotage opérationnel ni de responsabilité directe des travaux. - Manque de précisions entre ce qui sera fait en interne par le concessionnaire et ce qui sera délégué à une MOE. - Eléments techniques et de programmation du projet qui correspondent globalement aux attendus mais des points à préciser : - Proposition de compléter les études préalables (programmatiques et capacitaires) déjà réalisées qui ne correspond pas aux demandes de la collectivité ; - Point de vigilance à avoir sur le volet commercial de la concession : plusieurs cellules commerciales souhaitées sur l'îlot Clémenceau (et non une seule comme proposée dans la note méthodologique) ; - Méthodologie de relogement des occupants des logements qui doit être précisée : est-ce un MOUS ? Le CCAS ? Habitatlys ? - Refus d'intégrer des logements neufs en accession libre dans l'îlot Thiers engendre l'absence totale de logements neufs en accession libre dans l'ensemble du centre-ville d'Aiguillon. Cela provoque plusieurs effets négatifs : - Une perte d'attractivité résidentielle : sans logements neufs en accession libre, il devient très difficile d'attirer des ménages actifs, des familles, des primo-accédants, des ménages souhaitant rester en cœur de ville mais voulant de la qualité neuve. - Un centre-ville cantonné au logement social, au logement conventionné ANAH ou au logement senior. Ce déséquilibre résidentiel affaiblit la mixité, l'image du centre-ville, la dynamique commerciale (pouvoir d'achat moindre), l'ancrage social durable. - Un renforcement de la concurrence périphérique : sans logements neufs en accession libre, les ménages se reportent exclusivement sur les lotissements périphériques, les terrains libres en entrée de ville, les opérations privées hors cœur de bourg. Cela accentue l'étalement urbain et contribue à la vacance du centre. - Planning proposé qui manque un peu de cohérence : - Acquisitions de l'îlot Thiers pouvant démarrer dès 2028 (et non 2034 comme proposé) ; - Prendre en compte les parcelles communales de l'îlot Clémenceau qui permettent de passer plus rapidement aux phases de MOE et de travaux.

Critère n°3 : Moyens humains et partenaires (critère le moins important)

- Equipe dédiée à la prise en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement (CV détaillés, qualifications, références adaptées à l'opération, etc.) ;
- Partenariats éventuellement envisagés pour assurer la réalisation de l'opération.

Critère n° 3	SEM 47
Note attribuée (8/10)	• Des outils d'organisation et de suivi clairs et adaptés à l'opération (COPIL bi-annuel, COTECH mensuel, mise à jour régulière du planning et du bilan financier). • Une référente de l'opération clairement identifiée. • Plusieurs références proposées en lien avec l'opération d'Aiguillon (concession à Villeneuve-sur-Lot, à Lavardac, réhabilitation de bâtis anciens à Damazan, etc.). • Partenariat avec Habitays pour la création d'une offre de logement locatif social. • Travail partenarial avec la Ville d'Aiguillon proposé tout au long du projet (associée au choix de la MOE, des locataires, décideur des travaux à engager, etc.). • Vigilance à avoir sur la collaboration et le partenariat avec l'EPFNA (en particulier sur le planning des acquisitions, sur les procédures juridiques et le relogement). L'EPFNA sera en appui de la SEM 47 et vice versa.

Classement des offres

Après examen des critères de sélection des offres, il est proposé d'attribuer à chaque candidat la note suivante :

	SEM 47
Critère n°1 (/10)	4,5
Critère n°2 (/10)	7
Critère n°3 (/10)	8

Au vu de la note proposée ci-dessus à chacun des soumissionnaires dont l'offre a été examinée, il est proposé le classement des offres suivant :

N° de classement des offres examinées	Nom commercial du soumissionnaire individuel ou du mandataire (en cas de groupement d'entreprises candidat)
1	SEM 47

F - Proposition de négociation

Conformément à l'article 8 du règlement de la consultation, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de négocier avec les candidats. Dans la cadre de la présente consultation, le pouvoir adjudicateur décide de négocier avec les candidats sur les points suivants :

Missions du concessionnaire :

- Est-il possible de préciser les missions qui seront réalisées en interne par la SEM 47 et celles qui seront déléguées à une maîtrise d'œuvre / bureau d'études ?
- Il est important de rappeler que le concessionnaire devra assurer la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des travaux et en assumer la responsabilité, tandis que la collectivité exercera un rôle de contrôle et de pilotage politique, d'approbation et de suivi, mais pas de pilotage opérationnel ni de responsabilité directe des travaux. Assurez-vous bien la maîtrise d'ouvrage du projet pour le compte de la commune ?

Partenariat avec l'EPFNA :

- L'EPFNA sera missionné pour réaliser la maîtrise foncière des parcelles identifiées dans le périmètre de la concession d'aménagement (négociations, coordination et conduite des procédures, acquisitions, etc.). Aussi il sera important que l'EPFNA et le concessionnaire soient associés aux avancées du travail de chacun.

La SEM 47 propose de réaliser un dossier de DUP du projet et d'enquête parcellaire en cas de difficultés d'acquisition par l'EPFNA. A ce jour, le contrat de concession ne confère au concessionnaire aucune compétence en matière de DUP, d'enquête parcellaire ou de procédures d'expropriation. Ces missions sont à ce jour déléguées à l'EPFNA qui devra les réaliser.

Etudes préalables :

- Les attentes de la municipalité d'Aiguillon portent sur la mise en œuvre opérationnelle du projet et non sur une refonte des études préalables et du programme de l'opération déjà réalisés et annexés au traité de concession.

=> Serait-il possible de confirmer que la SEM 47 s'engage à exécuter le programme tel qu'approuvé par la municipalité, sans introduire de marge d'interprétation ou de révision qui ne relève pas du contrat de concession ?

=> Serait-il possible de confirmer que la mission de maîtrise d'œuvre portera uniquement sur les études techniques et opérationnelles, les dossiers de conception, les autorisations d'urbanisme, les études d'exécution et le suivi des travaux ? La reprise des études stratégiques ou préalables (capacitaires, programmations) ne fait pas partie des prestations attendues dans la concession d'aménagement.

Volet logements :

- L'offre indique un « stationnement garanti » pour les logements qui seront créés et/ou réhabilités. Or, il est nécessaire d'être vigilant et réaliste. Bien que le projet urbain prévoit quelques places de stationnement sur chaque îlot, cela ne permettra en aucun cas de garantir une place de stationnement par logement. Une telle garantie peut avoir un impact significatif sur l'équilibre du projet en réduisant le potentiel d'espaces verts ou encore les stationnements disponibles pour les commerces, ce qui n'est pas la volonté de l'équipe municipale.
- La SEM 47 propose de travailler en collaboration avec le CCAS de la commune, de recourir à une structure spécialisée de type MOUS et de s'appuyer sur l'OPH Habitatlys pour le relogement des habitants actuels.

=> Pouvez-vous nous préciser comment sera conduit le relogement ? Il ne semble pas nécessaire de mobiliser 3 organismes différents pour travailler sur cette question.

Habitat partagé / lots libres :

- La commune d'Aiguillon ne souhaite pas retenir cette proposition d'habitat partagé mais bien conserver le projet prévu initialement, à savoir la création de lots libres. En effet, l'objectif de la commune est de diversifier l'offre de logements proposée dans le centre-ville et d'attirer de nouveaux ménages à s'installer. De plus, il existe d'ores-et-déjà une grande offre de locatif dans le centre-ville et le projet de la concession d'aménagement vise à proposer des logements neufs à la vente dans le centre-ville, ce qui pourra être fait uniquement dans le cadre de la concession d'aménagement. Les autres logements neufs à la vente se trouvant dans les lotissements, en périphérie.

=> Pouvez-vous retravailler votre offre en prenant en compte un volet « lots libres » ?

Volet commercial :

- Votre offre prévoit la création d'une seule cellule commerciale sur l'îlot Clémenceau. Ce n'est pas ce qui était prévu dans le cadre du projet urbain de la Ville d'Aiguillon. L'objectif de la Ville d'Aiguillon est bien de renforcer la dynamique commerciale du centre-ville en créant de nouvelles cellules plus grandes et renouvelées. A ce titre, plusieurs cellules sont souhaitées sur l'îlot Clémenceau, au rez-de-chaussée.

=> Est-il possible de prendre en compte cet élément dans votre offre ?

- Pouvez-vous apporter des précisions sur les indemnités d'éviction commerciales ? Quelle méthodologie sera mise en place avec les commerçants ? Quels partenariats éventuels ? Il est précisé que les indemnités d'éviction devront bien être prises en compte dans le bilan financier du concessionnaire.

Planning :

- Nous attirons votre attention sur le fait que le planning des acquisitions devra être conçu et validé avec l'EPFNA qui est chargé de faire toutes les acquisitions des deux îlots. A ce titre, il sera important de travailler en partenariat étroit avec l'EPFNA.
- Pourquoi planifier les acquisitions des parcelles de l'îlot Thiers (hors parcelles I 174, I 175 et I 176) à partir de 2034 et non à partir de 2028 comme les parcelles I 174, I 175 et I 176 ?
- Pourquoi planifier les études et travaux relatifs aux parcelles I 141 et I 142 à partir de 2031 ? Ces deux parcelles appartenant à la Ville d'Aiguillon, les études pourraient peut-être démarrer plus rapidement ?

Bilan financier :

- La participation de la Ville d'Aiguillon indiquée dans le bilan financier, à hauteur de 4 543 000€ sur la durée de l'opération n'est pas viable pour la Ville d'Aiguillon. A ce jour, la Ville d'Aiguillon ne peut pas s'engager plus que ce qui est prévu dans le traité, à savoir 2 353 000€ pour toute la durée de l'opération et comprenant la participation à la remise d'ouvrages et la participation à l'équilibre de l'opération.

=> Quelles alternatives pouvez-vous nous proposer ?

- L'offre prévoit la réalisation d'études de faisabilité, en supplément des honoraires de maîtrise d'œuvre déjà prévus. Ces études ne sont pas nécessaires au regard du travail préalablement réalisés depuis 2024.

=> Afin d'optimiser le coût global de l'opération, est-il possible de supprimer le coût de ces études ?

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE

Reçu le 03/03/2026

- Le coût des acquisitions semble relativement élevé par rapport à nos estimations, notamment pour l'ilot Clémenceau.

=> Pourriez-vous nous préciser la méthodologie employée ? Est-il possible de retravailler ce coût pour l'ilot Clémenceau ?

- La parcelle I 1311 appartient à la commune d'Aiguillon, son coût est donc d'1€ (et non 15 000€). En revanche la parcelle I 1313 n'appartient pas à la commune, il faut donc pouvoir la chiffrer dans le bilan (pièce O5bis – partie acquisitions).
- Pouvez-vous nous préciser le taux de minoration foncière visé ? Il est indiqué « 15% » dans la pièce O5Ter et « 50% » dans la pièce O5bis. A ce jour, nos échanges avec l'EPFNA n'ont pas permis d'acter une éventuelle minoration foncière de la part de l'EPFNA.
- Le tableau fourni ne comporte que les coûts totaux relatifs à la démolition de chaque ilot. Également, le ratio (€/m² démolit) est significativement différent entre l'ilot Thiers et l'ilot Clémenceau.

=> Serait-il possible de ventiler ces coûts par parcelle ? Comment expliquez-vous cette différence de ratio ?

- Pouvez-vous nous préciser le taux de rémunération du concessionnaire ? Il est indiqué « 4,8% » dans la pièce O6 et « 4% » dans la pièce O5.
- Pouvez-vous nous préciser le montant des loyers de logements en DIIFF ? Il est indiqué « 1 500€/m² » dans la pièce O5Ter et « 1 750€/m² » dans la pièce O5bis.
- Pouvez-vous nous préciser ce que comprennent les frais relatifs aux travaux (frais concessionnaire dont PFAC, divers et imprévus) dans la pièce O5bis ?
- A quoi correspondent les « provisions GO » prévues dans la pièce O5bis, partie « Frais de gestion » ?

Cette négociation se déroulera par échanges électroniques. Les candidats ont jusqu'au 13 janvier 2026 à 12h00 pour répondre aux questions et ajuster leur offre. Un jury sera organisé le 20 janvier à 14h00.

G - Signature du responsable du service chargé de l'analyse des offres

A Aiguillon, le 16 décembre 2025

Christian GIRARDI
Maire d'Aiguillon



H Analyse des offres finales

Une négociation a été menée avec les candidats. Suite au jury du 20 janvier et du 5 février 2026 ainsi qu'à la réception des offres finales le 5 février 2026, l'analyse des offres finales est la suivante :

Critère n°1 : Offre financière (critère le plus important)

- Faculté du candidat à optimiser la participation de la collectivité concédante dans son montant et le lissage de son versement tout au long de la durée de la concession ;
- Pertinence, optimisation et cohérence :
 - Du bilan financier prévisionnel proposé pour l'opération, appréciées notamment compte tenu de la maîtrise des coûts et prix de cession des charges foncières estimé,
 - Des outils proposés,
 - De la répartition des risques.
- Rémunération du concessionnaire proposée (cohérence du taux et modalités de rémunération)

Critère n° 1	SEM 47
Note attribuée (6/10)	• Bilan financier retravaillé par la SEM 47 à la suite des retours de la Ville d'Aiguillon : • Taux de rémunération du concessionnaire de 4% HT, soit conforme à ce qui est pratiqué • Participation de la Ville d'Aiguillon correspondant à la capacité financière de la commune • Etalement de la participation de la Ville d'Aiguillon (remise d'ouvrages et équilibre de l'opération) sur toute la durée de la concession • Risques financiers répartis globalement à 50% entre la SEM 47 et la Ville d'Aiguillon. • Proposition du candidat de réévaluer la grille des risques à la suite des études de MOE

Critère n°2 : Valeur technique

- Qualité et pertinence de la note méthodologique fournie ;
- Le phasage du déroulement de l'opération ;
- Opportunité des propositions d'amélioration du projet et du contenu programmatique

Critère n° 2	SEM 47
Note attribuée (8,5/10)	• Note méthodologique qui reflète une bonne compréhension des enjeux du projet urbain. • Eléments techniques et de programmation du projet qui correspondent aux attendus de la Ville d'Aiguillon • Etudes préalables qui consisteront en des études techniques (sols, relevés, pollutions, etc.) nécessaires pour fiabiliser la faisabilité technique et financière du projet. La SEM 47 s'engage à reprendre le projet urbain tel que conçu par la collectivité, sans réaliser d'études de programmation ou urbaines. • Travail en collaboration avec le CCAS et le CD 47 pour le relogement des habitants. • Programmation des îlots retravaillée lors de la négociation avec la SEM 47 : • Principe de mixité locataire / propriétaire respectée, mixité des typologies de logements respectée. • Nombre de logements créés revus à la baisse pour l'îlot Thiers afin de respecter les contraintes financières de la Ville d'Aiguillon • Planning proposé en accord avec la volonté de la Ville d'Aiguillon : îlot Clémenceau prioritaire et îlot Thiers dans un second temps

Critère n°3 : Moyens humains et partenaires (critère le moins important)

- Equipe dédiée à la prise en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement (CV détaillés, qualifications, références adaptées à l'opération, etc.)
- Partenariats éventuellement envisagés pour assurer la réalisation de l'opération

Critère n° 3	SEM 47
Note attribuée (8/10)	• Des outils d'organisation et de suivi clairs et adaptés à l'opération (COPIL bi-annuel, COTECH mensuel, mise à jour régulière du planning et du bilan financier). • Une référente de l'opération clairement identifiée. • Plusieurs références proposées en lien avec l'opération d'Aiguillon (concession à Villeneuve-sur-Lot, à Lavardac, réhabilitation de bâtis anciens à Damazan, etc.). • Partenariat avec Habitatlys pour la création d'une offre de logement locatif social.

AR Prefecture

047-214700049-20260224-2026_17-DE

Reçu le 03/03/2026

Travail partenarial avec la Ville d'Aiguillon proposé tout au long du projet (associée au choix de la MOE, des locataires, décideur des travaux à engager, etc.). La Ville d'Aiguillon restera bien l'arbitre des décisions, la SEM 47 ne prendra aucune décision sans l'aval de la Ville d'Aiguillon.

- Vigilance à avoir sur la collaboration et le partenariat avec l'EPFNA (en particulier sur le planning des acquisitions, sur les procédures juridiques et le relogement), malgré une habitude de travail entre la SEM 47 et l'EPFNA.

Classement des offres finales

Après examen des critères de sélection des offres, il est proposé d'attribuer à chaque candidat la note suivante :

	SEM 47
Critère n°1 (/10)	6
Critère n°2 (/10)	8,5
Critère n°3 (/10)	8

Au vu de la note proposée ci-dessus à chacun des soumissionnaires dont l'offre finale a été examinée, il est proposé le classement des offres finales suivant :

N° de classement des offres examinées	Nom commercial du soumissionnaire individuel ou du mandataire (en cas de groupement d'entreprises candidat)
1	SEM 47

I - Proposition d'attribution**LOT unique : Concession d'aménagement du centre-ville**

(En cas d'allotissement, préciser pour chaque lot dont les offres font l'objet du présent rapport d'analyse, son numéro et son intitulé tels qu'ils figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence ou la lettre d'invitation à soumissionner ou à participer au dialogue.)

Au vu de la sélection et du classement des offres finales opérés ci-dessus, il est proposé au pouvoir adjudicateur d'attribuer le marché public au soumissionnaire suivant :

(Indiquer ci-dessous le candidat qu'il est proposé de retenir pour le lot identifié.)

□ Identité du soumissionnaire retenu :

[Indiquer le nom commercial et la dénomination sociale du candidat individuel ou de chaque membre du groupement d'entreprises candidat, les adresses de son établissement et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement), son adresse électronique, ses numéros de téléphone et de télécopie et son numéro SIRET. En cas de candidature groupée, identifier le mandataire désigné pour représenter l'ensemble des membres du groupement et coordonner les prestations.]

• SEM 47

Adresse : 6 bis Boulevard Scaliger – 47 000 AGEN

Adresse mail : amenagement@sem47.fr

Téléphone et télécopie : 05 53 77 02 42 ou 06 86 16 31 07 et 05 53 77 26 89

Numéro SIRET : 325 517 795 000 36

J - Signature du responsable du service chargé de l'analyse des offres.

A Aiguillon, le 5 février 2026

Christian GIRARDI
Maire d'Aiguillon

