

# Commune du Boulou

Candidatures à déposer au plus tard le 01/04/2025.



Appel à manifestation d'intérêt

« RÉINVENTONS LE  
CENTRE-VILLE »



**Le Boulou**  
*Source de dynamisme*



Pyénées-Orientales



## Édito

### **« Avec vous, poursuivons l'écriture l'histoire du Boulou dans ses fonctions de centralité ! »**



Chers Boulounencqs, chers futurs Boulounencqs,

La commune du Boulou, source de dynamisme, détient une richesse patrimoniale, une visibilité économique et un cadre de vie de qualité qui en font un pôle reconnu d'attraction autant pour de nouveaux entrepreneurs, résidents ou visiteurs.

Face aux défis d'aujourd'hui et de demain comme la garantie de réduire les inégalités sociales tout en encrant le territoire dans la réussite de la transition écologique, il est nécessaire de « retravailler la ville sur la ville ».

Dans ce contexte, cet appel à manifestation d'intérêt a été pensé pour permettre à tout un chacun de s'investir dans le devenir du centre-ville dans un soucis de renforcer son attractivité en termes d'équipements, de commerces ou encore de logements, en profitant de la reconnaissance de la Commune comme Bourg Centre Occitanie ou Petite Ville de Demain.

**Avec vous, poursuivons l'écriture l'histoire du Boulou dans ses fonctions de centralité !**



Le Maire, François Comes



## Table des matières

Préambule.....	6
<b>1. Lot 1 : 19 rue Arago, dit « L'Hostellerie Catalane ».....</b>	<b>10</b>
1.1 Propriété du lot .....	10
1.2 Adresse du lot.....	10
1.3 Historique du lot .....	10
1.4.1 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	10
1.5 Plan et photographies .....	10
<b>2. Lot 2 : 18 rue du Quatre Septembre, dit « La Grange ».....</b>	<b>12</b>
2.1 Propriété du lot .....	12
2.2 Adresse du lot.....	12
2.3 Historique du lot .....	12
2.4 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	12
2.5 Plan et photographies .....	12
<b>3. Lot 3 : 20 rue Neuve, dit « Le Balcon du Tech ».....</b>	<b>14</b>
3.1 Propriété du lot .....	14
4.2 Adresse du lot.....	14
4.3 Historique du lot .....	14
4.4.1 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	14
4.5 Plan et photographies .....	14
<b>4. Lot 4 : 15 avenue du Général Santraille, dit « L'Ancienne Poste ».....</b>	<b>16</b>
4.1 Propriété du lot .....	16
4.2 Adresse du lot.....	16
4.3 Composition du lot .....	16
4.4 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	16
4.5 Plan et photographies .....	16
<b>5. Lot 5 : 25 rue des Écoles, dit « Le Club des Aînés ».....</b>	<b>18</b>
5.1 Propriété du lot .....	18
5.2 Adresse du lot.....	18
5.3 Historique du lot .....	18
5.4 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	18
5.5 Plan et photographies .....	18
<b>6. Lot 6 : 1 rue des Écoles, dit « Ancienne Maison de l'Histoire ».....</b>	<b>20</b>
6.1 Propriété du lot .....	20
6.2 Adresse du lot.....	20
6.3 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	20
6.4 Plan et photographies .....	20
<b>7. Lot 7 : 52 avenue du Général de Gaulle, dit « Point info jeunes ».....</b>	<b>22</b>
7.1 Propriété du lot .....	22

7.2 Adresse du lot.....	22
7.3 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables .....	22
7.4 Plans et photographies.....	22
<b>8 Candidatures</b> .....	<b>24</b>
9.1 Dossier de remise des candidatures .....	24
9.2 Critères d'analyse des candidatures .....	24
<b>10 Offres de projet</b> .....	<b>24</b>
10.1 Publicité, délais et modalités .....	24
10.2 Contenu de l'offre de projet.....	24
10.3 Durée de validité de l'offre de projet.....	25
10.4 Questions et visite des lots .....	25
10.5 Jury d'analyse des projets .....	25
10.6 Critères d'analyse des projets .....	25

## Préambule

### L'appel à manifestation d'intérêt

La commune du Boulou, dans le cadre de la redynamisation de son centre urbain, lance ce présent appel à manifestation d'intérêt autour de la thématique « **réinventons le centre-ville** ». À partir d'un inventaire du patrimoine de la Commune et ou à enjeux, cet appel devra permettre la mobilisation de force extérieure pour proposer de nouvelle fonction à ces équipements et usages adjacents.

Cette approche s'inscrit dans une réflexion empreinte d'une stratégie de reconstruction de la ville sur la ville en prenant en compte les enjeux de la transition écologique, la renaturation, le cadre de vie, et les mobilités.

### Le Boulou comme centralité

Par sa situation au Sud du département des Pyrénées-Orientales, au pied des Albères, dans la vallée du Tech, à la frontière franco-espagnole et à l'entrée du territoire du Vallespir, la commune du Boulou jouit d'un contexte géographique unique renforcé par une démographie et des infrastructures significatives :



Crédits : Mairie du Boulou

Classé « Station thermale et de tourisme » grâce notamment à ses thermes et son casino, le Boulou accueille une population permanente d'environ 5 500 habitants. La Ville est en cours de sur-classement entre 10 et 20 000 habitants autant pour son activité touristique qu'économique.

La Commune est également bordée par l'autoroute A9 avec sa célèbre dernière barrière de péage avant la frontière, la voie ferrée Le Boulou-Elne-Perpignan dédiée au fret ferroviaire et la ligne grande vitesse (LGV) Perpignan-Figueras-Barcelone. Ces trois grands axes en font un carrefour d'exception de mobilités.

Elle est également dotée de zones économiques de rayonnement local et international, cet emplacement privilégié lui confèrent une attractivité stratégique à la fois en termes de commerce, d'artisanat, de logistique ou d'hôtellerie.

Le Boulou est ainsi une véritable centralité pour un territoire situé entre mer et montagne à la croisée des accès vers l'Espagne et, dans une acception plus large, un pôle complémentaire à la sous-préfecture voisine de Céret (également siège de la communauté de communes du Vallespir).

Après avoir perdu des habitants, la Commune constate un regain d'attractivité résidentielle et un élan économique qu'elle souhaite renforcer.

D'un point de vue urbanistique, le Boulou s'est engagé dans la révision de son plan local d'urbanisme, véritable occasion de réactualiser sa politique de l'aménagement et d'inscrire la construction de demain dans les principes du développement soutenable et de la qualité du cadre de vie.

Le présent appel à manifestation d'intérêt concerne plus particulièrement le centre-ville écarté des risques identifiés (inondation, incendie et feux de forêt notamment) et inclus dans le périmètre d'un Monument historique (église Sainte-Marie) au champ de visibilité relativement restreint par la forme de la « cellera ».



Crédits : CC du Vallespir

### **La redynamisation du centre urbain : un projet de mandat**

Depuis le début du mandat, la Commune travaille à l'amélioration du cadre de vie et l'attractivité commerciale de son hypercentre en proposant une offre de mobilité mixte. L'implantation stratégique du stationnement en cohérence avec la piétonnisation et l'offre en transport collectif en sont deux exemples significatifs.

La morphologie urbaine de la commune s'articule autour de 10 dix quartiers dont l'un en centre-ville, lui-même structuré autour de sa cellera et de quatre artères principales de développement : l'avenue Arago, la rambla Christian Olive, l'avenue d'Espagne et l'avenue du Général de Gaulle.

Comme bon nombre de petites villes françaises, l'analyse des faiblesses du Boulou réside dans un habitat vacant en centre-ville, la présence de nombreuses friches, mais aussi des résidences secondaires dont beaucoup mériteraient d'être rénovées. Aussi, le schéma concept de la maison individuelle, des lotissements, et des zones commerciales en périphérie a eu un impact sur le commerce et le cadre de vie en centre-ville.

Malgré tout, la municipalité du Boulou est résolue à relancer la dynamique de vie et d'attractivité du centre-ville par le biais de 3 angles :

- Le cadre de vie avec une réflexion sur le volet attractivité culturelle et mobilités douce ;
- l'aménagement urbain avec la révision du plan local d'urbanisme
- le partenariat et l'incitation réglementaire avec, plus particulièrement, le dispositif en cours Petites villes de demain définissant un périmètre d'opération de revitalisation du territoire large sur la tâche urbaine.

## L'objet : un appel à manifestation d'intérêt ouvert

L'enjeu est ainsi de révéler et réveiller tous les potentiels du centre urbain de la commune en profitant des outils réglementaires que cette dernière met à disposition et pour des éléments de patrimoine propres à la commune (modalités d'exploitation, de cession... à définir).

Cet appel à manifestation d'intérêt pour chaque lot se veut ouvert. Le candidat qui y répond doit et peut proposer une fonction principale du nouvel équipement et des usages adjacents. A titre d'exemple et dans le respect de faisabilité réglementaire, la réflexion peut porter de manière unique ou combinée sur de l'habitat collectif, de l'activité commerciale (commerce individuel, halle marché, cabinet de profession libérale, restaurant...), de l'activité commerciale attractive en roof top (bar « branché », restaurant avec vue sur les Albères par exemple...), des espaces de vie (espace boisé de renaturation, espace dédié aux enfants de type aire de jeux, valorisation ludique des espaces publics via les principes de Design Actif, espaces dédiés aux chiens...), de l'équipement public (restauration scolaire, conservatoire, bureaux...), du parking de plain-pied ou en sous-sol...

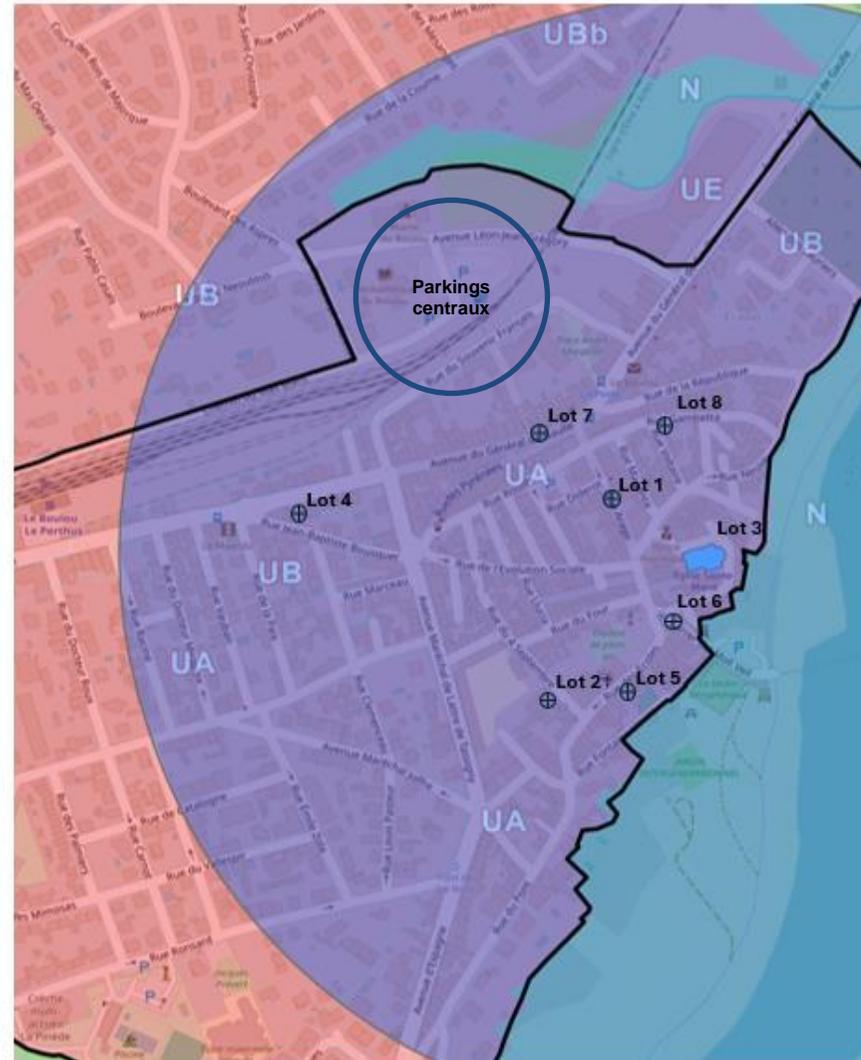
### L'opération de revitalisation du territoire (ORT)

L'ORT est issue de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN), est un outil opérationnel dont les incidences en matière d'habitat et de commerces peuvent être significatives pour permettre la requalification d'ensemble d'un espace déjà urbanisé ou à urbaniser.

L'opération de revitalisation du territoire confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux sur des secteurs d'intervention identifiés afin de :

- renforcer l'attractivité économique en centre-ville : dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques, encadrement des baux commerciaux, interdiction ciblée de travaux, simplification des projets d'implantation en centre-ville... ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat : accès prioritaire aux aides de l'ANAH, éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien, abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens, dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), vente d'immeuble à rénover (VIR) ;
- mieux maîtriser le foncier : bien sans maître, bien en état d'abandon manifeste, droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption dans les locaux artisanaux, limiter l'artificialisation des sols et projets en ORT, mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité... ;
- ou encore faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux : permis d'innover, permis d'aménager multisite, procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme en ORT (PIORT), dérogations à l'application de certaines règles du PLU, dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI dans le cadre de la stratégie commerciale en ORT...

## Plan de situation



## 1. Lot 1 : 19 rue Arago, dit « L'Hostellerie Catalane »

### 1.1 Propriété du lot

Cette parcelle est propriété de la commune du Boulou (domaine privé).  
Les anciennes activités (hôtel et bar musical) ont cessé depuis 2021, date d'acquisition du bien par la Commune.

### 1.2 Adresse du lot

19 rue Arago

### 1.3 Historique du lot

Un immeuble comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local commercial avec toilettes et un local commercial avec toilettes et réserve (ancien bar)
- au premier étage : un studio, un appartement de type T3 et appartement de type T2
- au deuxième étage : un appartement de type T2 et un appartement de type T3 avec terrasse
- au troisième étage : un appartement de type T2

#### 1.4.1 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section BB n° 457

Surface de la parcelle : 208 m<sup>2</sup>

Plan local d'urbanisme : Zone UA

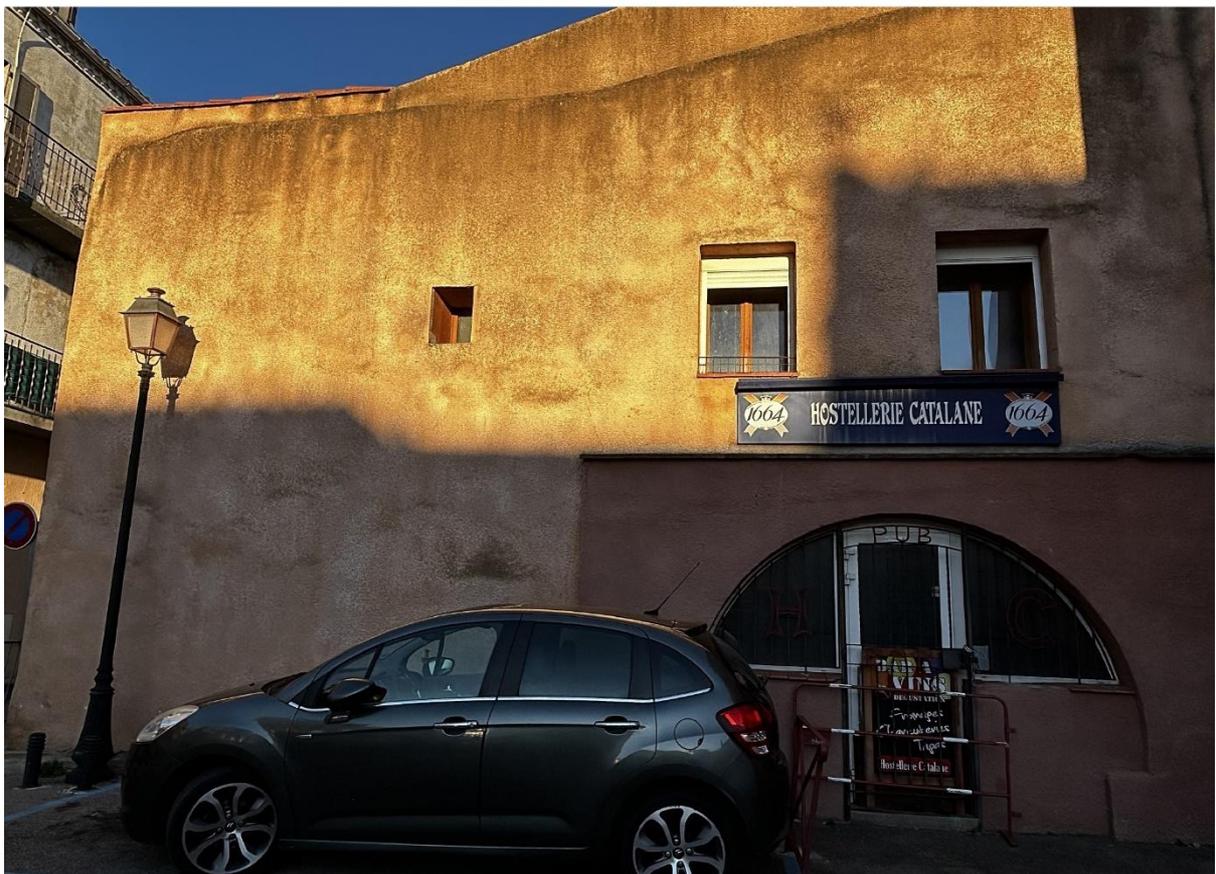
Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire.

### 1.5 Plan et photographies





## 2. Lot 2 : 18 rue du Quatre Septembre, dit « La Grange »

### 2.1 Propriété du lot

Cette parcelle est propriété de l'Établissement public foncier d'Occitanie (convention opérationnelle arrivant à échéance en juillet 2026).

### 2.2 Adresse du lot

18 rue du Quatre Septembre

### 2.3 Historique du lot

Ancien bâtiment agricole à vocation viticole, ce bâtiment jouxte immédiatement l'école élémentaire.

### 2.4 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section BA n° 235

Surface de la parcelle : 1209 m<sup>2</sup>

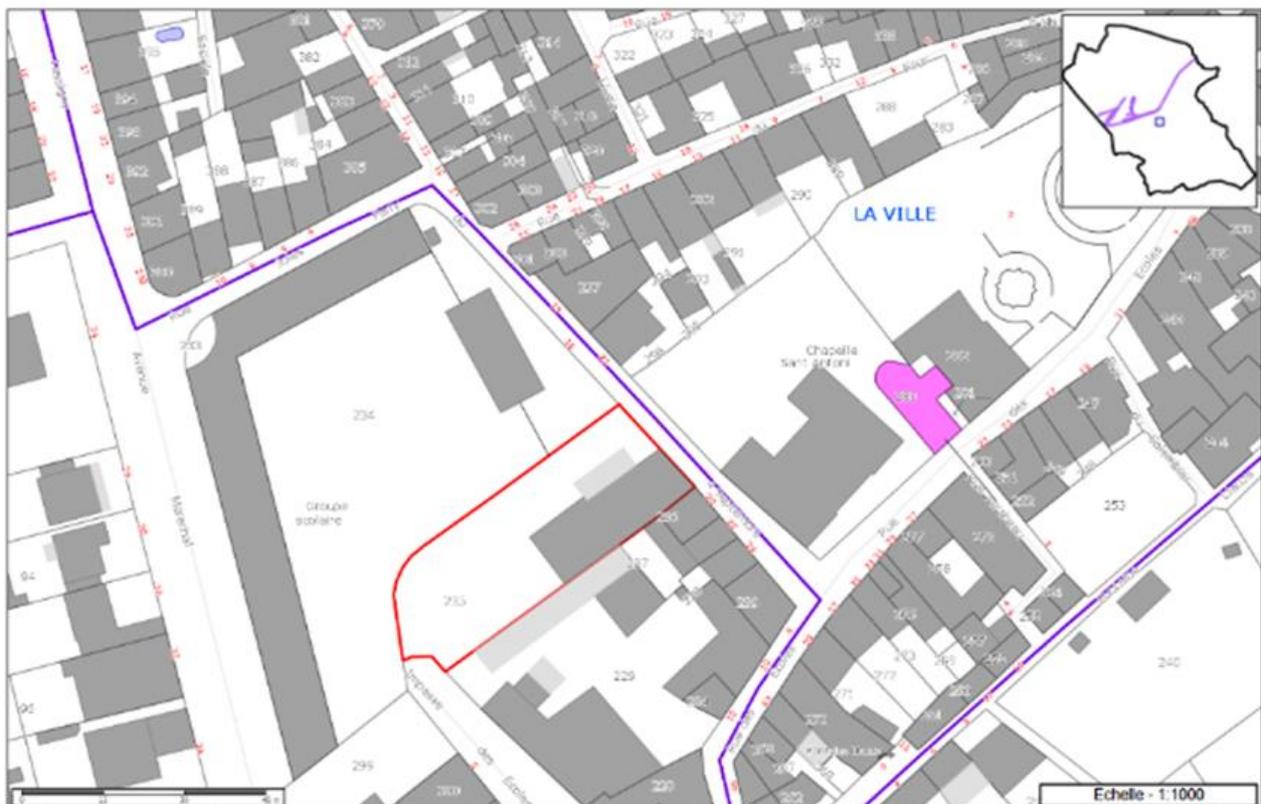
Plan local d'urbanisme : Zone UA

Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire.

### 2.5 Plan et photographies





### 3. Lot 3 : 20 rue Neuve, dit « Le Balcon du Tech »

#### 3.1 Propriété du lot

L'emprise du balcon est constituée par une aire de stationnement (domaine public) et un îlot constitué de deux bâtiments communaux (domaine privé) devant être démolis pour élargir l'espace à aménager.

#### 4.2 Adresse du lot

20 rue Neuve

#### 4.3 Historique du lot

L'ensemble bâti se compose d'un ancien lavoir, désaffecté, et d'un bâtiment à destination d'habitation (objet d'une préemption en février 2021).

Il est prolongé par une placette actuellement dédiée au stationnement en surplomb du Tech. La situation unique du lieu face aux Albères et en surplomb du Tech offre opportunité unique de travailler un projet axé sur la vue vers ce paysage ou un accès direct sur les rives.

#### 4.4.1 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section BB n° 110 et 111 + domaine public

Surface de la parcelle : environ 700 m<sup>2</sup> d'emprise totale

Plan local d'urbanisme : Zone UA

Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire

#### 4.5 Plan et photographies





#### 4. Lot 4 : 15 avenue du Général Santraille, dit « L'Ancienne Poste »

##### 4.1 Propriété du lot

Cette parcelle, qui accueillait les anciens services postaux et le logement du receveur, est propriété de la Commune du Boulou.

Elle y accueillait les services publics postaux (désaffectation et déclassement éventuels à prévoir).

##### 4.2 Adresse du lot

15 avenue du Général Santraille

##### 4.3 Composition du lot

L'ancien bureau de poste est constitué d'un local en rez-de-chaussée (bureaux et locaux techniques) et d'un logement à l'étage.

##### 4.4 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section BC n° 14

Surface de la parcelle : 287 m<sup>2</sup>

Plan local d'urbanisme : Zone UB

Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire.

##### 4.5 Plan et photographies





## 5. Lot 5 : 25 rue des Écoles, dit « Le Club des Aînés »

### 5.1 Propriété du lot

Cette parcelle est propriété de la commune du Boulou (domanialité : désaffectation et déclassement éventuels à prévoir).

### 5.2 Adresse du lot

25 rue des Écoles

### 5.3 Historique du lot

Ensemble composé d'une grande salle de réunion au rez-de-chaussée accessible et de plusieurs autres salles à l'étage accessibles par un escalier.

### 5.4 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section BB n° 278

Surface de la parcelle : 213 m<sup>2</sup>

Plan local d'urbanisme : Zone UA

Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire.

### 5.5 Plan et photographies





## 6. Lot 6 : 1 rue des Écoles, dit « Ancienne Maison de l'Histoire »

### 6.1 Propriété du lot

Cette parcelle est propriété de la Commune du Boulou (domanialité : désaffectation et déclassement éventuels à prévoir).

### 6.2 Adresse du lot

1 rue des Écoles

### 6.3 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section BB n° 234

Surface de la parcelle : 43 m<sup>2</sup>

Plan local d'urbanisme : Zone UA

Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire.

### 6.4 Plan et photographies





## 7. Lot 7 : 52 avenue du Général de Gaulle, dit « Point info jeunes »

### 7.1 Propriété du lot

Cette parcelle est propriété de la commune du Boulou (domaine public).

### 7.2 Adresse du lot

52 avenue du Général de Gaulle

### 7.3 Implantation et régimes juridiques spéciaux applicables

Références cadastrales : Section AL n° 58<

Surface de la parcelle : 160 m<sup>2</sup>

Plan local d'urbanisme : Zone UA

Servitudes d'utilité publique :

- Abords de Monument Historique (servitude AC1).
- Risques naturels prévisibles : Néant

Observations : La parcelle se situe dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire.

### 7.4 Plans et photographies





## 8 Candidatures

### 9.1 Dossier de remise des candidatures

Les candidatures sont ouvertes aux personnes physiques (à conditions qu'elles soient bien les personnes signataires des actes d'acquisition) comme aux personnes morales. Les associations sont bienvenues pour candidater. Il est possible de candidater à un ou plusieurs lots de cet appel à manifestation d'intérêt.

Les dossiers de candidatures doivent comprendre **une copie des justificatifs de la personne qui candidate** :

- Personne physique : pièce d'identité en cours de validité
- Personne morale :
  - Extrait kbis
  - Pièce d'identité en cours de validité du dirigeant
  - 3 derniers bilans
  - Attestation de moins de 3 mois du paiement des cotisations sociales
  - Statuts en vigueur

### 9.2 Critères d'analyse des candidatures

Les candidatures sont analysées au regard des documents fournis. Les candidats qui n'auront pas fourni les documents, pour lesquels une incapacité serait constatée pourront être écartés sans possibilité de recours ou de compensation. La ville du Boulou se laisse la possibilité d'entamer toute recherche par tous moyens lui permettant de s'assurer de la capacité juridique, technique, et financière de chaque candidat.

## 10 Offres de projet

Les offres peuvent porter sur un ou plusieurs lots.

### 10.1 Publicité, délais et modalités

**Les candidatures au présent appel à manifestation d'intérêt sont à déposer au plus tard le 01/04/2025, directement sur le profil AWS ([www.marches-publics.info](http://www.marches-publics.info)) de la ville du Boulou.**

Exceptionnellement, les candidatures papiers sont admises et doivent être adressées par pli recommandé comprenant un accusé réception à l'adresse suivante :

AMI « Réinventons le centre-ville »  
Hôtel de ville  
2 avenue Léon-Jean Grégory  
66160 Le Boulou

La Commune se réserve le droit, pour chacun des lots, de ne pas donner suite au présent appel à manifestation d'intérêt pour tout motif et ce quel que soit le stade d'avancement de la procédure. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité.

### 10.2 Contenu de l'offre de projet

- **Un mémoire libre (trois pages maximum) :**
  - présentant la candidature du porteur de projet
  - pour chaque lot, le projet proposé
  - pour un projet économique ou un projet mixte (habitat, commerce...) concernant un lot :
    - l'étude de marché réalisée,
    - le nombre d'emploi potentiellement créé,

- un prévisionnel d'exploitation sur 5 ans démontrant la viabilité du projet dans la durée.
- Les conditions particulières nécessaires à la réalisation du projet
- Le planning d'acquisition et de réalisation pour chaque lot le cas échéant
- Le prix proposé pour chaque lot concerné.
- Le plan de financement du projet.
- Tout élément permettant au candidat de démontrer que son projet est en adéquation avec les besoins de la ville

### 10.3 Durée de validité de l'offre de projet

L'offre faite devra être valable six mois après la fin du délai de dépôt.

RGPD : Les données personnelles recueillies à l'occasion de l'offre seront supprimées après un délai d'un an à partir de la fin du délai de dépôt.

### 10.4 Questions et visite des lots

Toute question ou demande de visite devra être formulée par courriel à [habitat@mairie-leboulou.fr](mailto:habitat@mairie-leboulou.fr), en en précisant « AMI » en objet.

### 10.5 Jury d'analyse des projets

Cet appel à manifestation d'intérêt fait l'objet d'une analyse des offres qui sera examinée par un jury spécifique composé pour la circonstance de :

- Le Maire
- Le 1<sup>er</sup> adjoint au maire délégué au cadre de vie et à l'attractivité
- L'adjointe au maire déléguée aux finances
- Les membres titulaires de la commission d'appel d'offre
- Le Directeur général des services
- Le Directeur du pôle Vie Citoyenne
- Le Directeur des services techniques
- La cheffe de projet Petites Villes de demain
- Un représentant de l'Etat au titre du programme Petites Villes de Demain
- Un représentant de la Banque des Territoires
- Un représentant du Conseil Régional Occitanie Pyrénées Méditerranée au titre du programme Bourg-centre Occitanie
- Un représentant du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales
- Un représentant de la Communauté de communes du Vallespir
- Un urbaniste
- Un architecte
- Un représentant du lot concerné s'il n'est pas propriété de la ville.

### 10.6 Critères d'analyse des projets

Les projets sont analysés lots par lots. Les critères d'analyse des projets sont définis comme suit :

#### **Critère n° 1 : ambitions « Petites Villes de Demain » et « Bourg-centre Occitanie » : 45%**

Les projets seront évalués au niveau de leur capacité à répondre aux objectifs définis dans les contrats de projet Petites villes de demain et Bourg-centre Occitanie, et notamment les aspects suivants :

- l'angle cadre de vie en matière de réponse à l'enjeu de revitaliser le centre-ville et de renforcer la centralité de la commune (avec une approche d'attractivité, de piétonisation, de mobilité, et/ou d'animation),
- l'angle règlementaire et partenariale avec ces dispositifs en cours notamment la faisabilité en matière de droit de l'urbanisme.
- ou encore l'angle habitat et aménagement urbain dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme.

**Critère n° 2 : faisabilité financière : 40%**

Les projets seront évalués dans le cadre du mémoire présenté par les candidats en fonction de deux sous-critères :

- le prix d'achat proposé
- et la capacité financière des porteurs de projet, tant sur le plan de financement que sur le prévisionnel d'exploitation pour les projets mixtes.

**Critère n° 3 : planification : 15%**

Les projets seront évalués suivant le planning détaillé proposé dans leur mémoire.

\*\*\*

# “ Ecrivez la nouvelle histoire de nos bâtiments publics ”

APPEL À  
MANIFESTATION  
D'INTÉRÊT

Candidatez  
avant le  
**1<sup>er</sup> avril  
2025**

## VOUS AVEZ UN PROJET ?

*la Mairie du Boulou propose des  
bâtiments pour accueillir votre idée !*

19 rue Arago - Hostellerie Catalane  
18 rue du Quatre Septembre - La Grange  
20 rue Neuve - Le Balcon du Tech  
15 avenue du Général Santraille - L'Ancienne Poste  
1 rue des Écoles - L'Ancienne Maison de l'Histoire  
25 rue des écoles - Le Club des Aînés  
52 avenue du Général de Gaulle - Point Info Jeunes

[www.mairie-leboulou.fr](http://www.mairie-leboulou.fr)



**04 68 87 51 00**

