



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**19 DÉCEMBRE 2023**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2023-420**

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 12 décembre 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

**ETAIENT PRESENTS** : M. Louis ALIOT, M. Charles PONS, M. André BONET, M. Rémi GENIS, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, M. Jean-Yves GATAULT, M. Jacques PALACIN, Mme Laurence PIGNIER, M. Sébastien MENARD, Mme Christelle MARTINEZ, M. François DUSSAUBAT, Mme Danielle PUJOL, Madame Isabelle BERTRAN, M. Frédéric GOURIER, Mme Patricia FOURQUET, M. Xavier BAUDRY, M. David TRANCHECOSTE, M. Jean-Claude PINGET, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Christine ROUZAUD DANIS, Mme Marie-Christine MARCHESI, Mme Florence MOLY, M. Georges PUIG, M. Jean CASAGRAN, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Monsieur Roger TALLAGRAN, Madame Marie ESTEVES, Monsieur Charles IFSSAH, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, M. Bernard REYES.

**REPRESENTE(S)** : Frédéric GUILLAUMON, ayant donné pouvoir à Jacques PALACIN, Soraya LAUGARO, ayant donné pouvoir à Sébastien MENARD, Sandrine SUCH, ayant donné pouvoir à André BONET, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Edouard GEBHART, ayant donné pouvoir à Michèle RICCI, Marie BACH, ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Catherine SERRA, ayant donné pouvoir à Louis ALIOT, Michèle MARTINEZ, ayant donné pouvoir à Patricia FOURQUET, Anaïs SABATINI, ayant donné pouvoir à Charles PONS, Pierre-Louis LALIBERTE, ayant donné pouvoir à Charles IFSSAH, Jean-Marc PUJOL, ayant donné pouvoir à Philippe CAPSIE, Christine GAVALDA-MOULENAT, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Laurence MARTIN, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Bernard REYES

**ABSENT(S)** : Mme Marion BRAVO, Mme Chantal GOMBERT, Mme Joëlle ANGLADE, M. Bruno NOUGAYREDE.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Sébastien MENARD

=====  
**NPNRU - Convention tripartite de financement de l'opération de production de logements locatifs sociaux "PARADIS"**

M. Jean-Yves GATAULT expose :

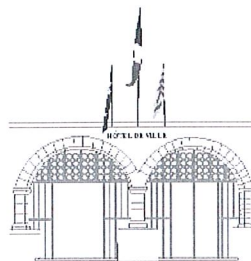
Mes chers collègues,

La Ville de Perpignan et Perpignan Méditerranée Métropole sont chargées de décliner le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), lequel prévoit des opérations stratégiques pour requalifier les quartiers de la ville en difficulté.

C'est dans cette perspective que la municipalité a proposé à ses partenaires une nouvelle convention programmatique, qui a été adoptée lors du Comité d'engagement de l'ANRU du 21 juin 2023.

Désormais, le NPNRU de Perpignan prévoit notamment la reconstruction de l'îlot Paradis dans le quartier Saint Jacques. Cette opération confiée à l'ESH PM participe de nos objectifs de production de logements sociaux et de lutte contre l'habitat indigne.

Concrètement, il s'agit de construire six maisons de ville de type PLAI en lieu et place des immeubles démolis sur le site de l'îlot Paradis.



Le financement de cette opération est assuré par la mobilisation des différents fonds d'aides aux logements sociaux (FALS) des différents partenaires du NPNRU : ANRU, Région, Département, Perpignan Méditerranée Métropole et Ville de Perpignan.

Compte tenu de la complexité de la construction en centre ancien, mais aussi du phénomène inflationniste qui frappe le secteur du bâtiment ; il est apparu nécessaire de sécuriser le modèle financier de l'opération « Paradis » en anticipant un éventuel déséquilibre.

Ainsi, les trois parties prenantes à cette opération ont décidé d'anticiper un éventuel déficit. L'objectif est de garantir la réalisation de l'opération « Paradis », en répartissant d'ores et déjà la charge de ce déficit maximum estimé à 310 000,00 euros.

Cette démarche d'anticipation permet de dépasser les incertitudes quant au montage

financier de l'opération, et donc de ne pas obérer sa réalisation.

L'essentiel de ce déficit d'opération est supporté par l'ESH-PM en sa qualité de maître d'ouvrage (124 000,000 euros d'apport en fonds propres), ainsi que par la Communauté urbaine en sa qualité de porteur de projet (107 000,00 euros de subvention d'équilibre).

Du côté de la ville, son soutien de l'opération est réalisé par l'acceptation d'une cession du foncier à l'euro symbolique.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L.2311-1-1 et D.2311-15,

Vu la délibération n° 2022-201 du 22 juin 2022 du conseil municipal de la Ville relative au Fond d'Aide au Logement Social,

Vu la délibération n°2018-264 du 8 novembre 2018 du conseil municipal de la Ville approuvant le projet de convention du NPNRU,

Vu la Convention NPNRU signée le 9 janvier 2020,

Vu les recommandations du Comité d'engagement de l'ANRU du 21 juin 2023 pour la redéfinition du programme de la convention pluriannuelle,

Considérant l'enjeu pour la Ville de Perpignan de lutter contre l'habitat indigne.

Considérant que la production de 6 maisons de ville de type T4 et T5 en cœur de quartier est nécessaire afin de reloger les ménages.

Considérant la répartition du déficit d'opération entre la Ville, la Communauté urbaine et l'ESH Perpignan Méditerranée, exprimée dans une convention tripartite.



Le Conseil Municipal décide :

- 1) D'approuver la cession des parcelles référencées AH 249 à AH 260 au profit de l'ESH Perpignan Méditerranée à l'euro symbolique,
- 2) D'approuver la convention tripartite de financement de l'opération de production de Logements Locatifs Sociaux liant la Ville de Perpignan, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée ;
- 3) D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.

Où cet exposé,

Le Conseil Municipal adopte :

40 POUR

11 ABSTENTION(S) : Mme Marie BACH, M. Jean-Marc PUJOL, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, Mme Christine GAVALDA-MOULENAT, Mme Laurence MARTIN, M. Bernard REYES, Mme Catherine PUJOL.

=====

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

ID Télétransmission : 066-216601369- 20231219-184552-AR-J-J

Accusé reçu le : 28 DEC. 2023

Affiché le : 28 DEC. 2023

M. Jean-Yves GATAULT, Pour le Maire l'Adjoint délégué





Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du **19 DEC. 2023**



Pour le Maire  
L'Adjoint délégué

Jean-Yves GATAULT



**CONVENTION TRIPARTITE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE  
PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
« PARADIS » A PERPIGNAN**

**ENTRE :**

**LA VILLE DE PERPIGNAN**, représentée par son Maire, Louis ALIOT, dûment autorisé par délibération N° ..... du .....

Ci-après désigné, « la Ville »

**ET :**

**PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE**, représentée par son Président, Robert VILA, ou l'élu délégué en la matière dûment autorisé par délibération N° ..... du .....

Ci-après désigné, « PMM »

**ET :**

**ESH HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE**, représenté par sa Directrice Générale, Muriel CORREARD, dûment autorisée par .....

Ci-après désigné, « ESH HPM »

## IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Ville de Perpignan se sont engagées dans un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. La convention relative à ce projet a été signée par les partenaires le 9 janvier 2020. Un réexamen du dossier a reçu validation du Comité d'Engagement de l'ANRU le 21 juin 2023 et sera matérialisé dans le cadre d'un Ajustement Mineur suivi d'un Avenant à la Convention.

Dans le cadre de ce programme de renouvellement urbain, des opérations de production de logements sociaux dans le quartier Saint-Jacques sont prévues.

L'ESH HPM est Maître d'Ouvrage pour l'opération « PARADIS » qui consiste en la production de 6 maisons de ville en PLAI.

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

### 1- OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre des financements de chacune des parties dans le cadre de l'opération de production des 6 logements locatifs sociaux PLAI, îlot « PARADIS » à Perpignan, énoncée dans l'exposé ci-dessus.

### 2- COUT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNELS

Dépenses		Recettes	
Acquisitions	72 495 €	Fonds propres	139 887 €
Travaux	1 064 495.45 €	PMM	36 000 €
Honoraires	106 449.55 €	Ville	160 000 €
		Conseil Départemental	102 000 €
		Conseil Régional	27 000 €
		ANRU	46 800 €
		Prêts	492 958 €
		Dont Prêts bonifiés	58 800 €
		Besoins complémentaires	179 995 €
Total	1 243 440 €	Total	1 243 440 €



### 3- ENGAGEMENT DE L'ESH HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE

L'ESH HPM s'engage à fournir à PMM et à la Ville de Perpignan tout document permettant d'apprécier le déséquilibre de l'opération.

### 4- ENGAGEMENT DE PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE

L'aide accordée, au titre du Fonds d'Intervention Logement (FIL), par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine vise à rendre faisable par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée l'opération « Paradis » à Perpignan.

Cette aide FIL, d'un montant total de 143 500 € est octroyée sous forme de subvention à l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine. Celle-ci se répartit de la manière suivante :

- Aide classique d'un montant de 36 000 € ;
- Aide exceptionnelle de 107 500 €.

### 5- ENGAGEMENT DE LA VILLE DE PERPIGNAN

La Ville de Perpignan s'engage à céder le foncier pour la réalisation de l'opération « PARADIS » à l'euro symbolique.

Financement Ville	Montant
FALS	120 000 €
Bonus Grands Logements	40 000 €
Cession foncière	72 495 €
<b>Total soutien financier</b>	<b>232 495 €</b>

### 6- MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DES FINANCEMENTS

Le versement des financements se feront sur simple sollicitation de l'ESH HPM

Pour Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, le paiement de l'aide FIL s'effectue de la manière suivante :

- La demande de paiement doit intervenir sur la base de la fiche navette transmise ;
- Le paiement de l'aide sera échelonné : à savoir 30 % à l'ordre de service et jusqu'à 80% de l'avancée de l'opération, le solde à la clôture de l'opération.

## **7- ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION**

La Convention prend effet à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties.

La Convention prendra fin soit :

- Après le versement des aides complémentaires par les parties,
- Dans le cas où l'opération serait équilibrée sans besoin de surfinancement,
- Au plus tard 7 années après sa prise d'effet. Le cas échéant, cette date pourra faire l'objet d'une prorogation par l'Etat.

## **8- COMMUNICATION**

L'ESH Habitat Perpignan Méditerranée s'engage à faire mention de la participation de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Ville de Perpignan, sur tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération aidée au titre de la présente convention (affiche, brochure de présentation...), en y apposant le logo de cette dernière. En outre, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Ville de Perpignan devront être informées de toute initiative de communication émanant de L'Entreprise Sociale pour l'Habitat « Habitat Perpignan Méditerranée ».

## **9- AVENANT**

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, la Ville de Perpignan et l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **10- MODALITES RELATIVES AU REVERSEMENT ET A LA RESILIATION**

En cas d'inexécution, de modification des conditions d'exécution ou de retard pris dans l'exécution de la présente convention par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, pour une raison quelconque, celle-ci doit en informer Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Ville de Perpignan sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'inexécution, de modification substantielle ou en cas de retard significatif des conditions d'exécution de la convention par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée sans l'accord écrit de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la



Ville de Perpignan, celle-ci peut ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, la suspension de l'aide ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée.

## **11- REGLEMENT DES LITIGES**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

La présente convention est établie en trois exemplaires originaux.

Fait à Perpignan, le

Pour Perpignan  
Méditerranée Métropole  
Communauté Urbaine

Pour la Ville de Perpignan

Pour l'ESH Habitat  
Perpignan Méditerranée

