



CONSEIL MUNICIPAL
19 DÉCEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2023-424

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, Mme Marion BRAVO, 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 GOMBERT, 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, Anais 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, Bruno NOUGAYREDE, ayant donné pouvoir à Chantal GOMBERT, Laurence MARTIN, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Bernard REYES

ABSENT(S) : Mme Joëlle ANGLADE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Sébastien MENARD

=====
Établissement Public Foncier d'Occitanie- Avenant n°1 à la convention

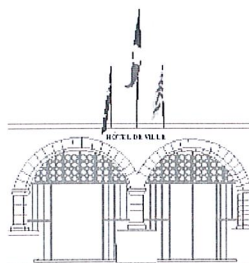
M. Jean-Yves GATAULT expose :

Mes chers collègues,

Le nouveau projet de renouvellement urbain de Perpignan Méditerranée en appui du contrat de ville, a pour objectif d'améliorer la situation des quartiers prioritaires de la ville-centre en prenant en compte l'urgence sociale, la dégradation massive du bâti, le sentiment d'insécurité, le recul de l'attractivité commerciale et le déficit d'image.

La convention NPNRU pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Perpignan a été signée le 9 janvier 2020.

Le NPNRU prévoyait le traitement de 24 ilots dégradés représentant 74 immeubles et 171 logements. Dans ce cadre, une convention opérationnelle EPF/Ville de Perpignan/Perpignan Méditerranée Métropole, sur le secteur Ouest du quartier Saint Jacques. Ilots 1, 2, 10 et 11, a été signée le 15 octobre 2018 et une deuxième convention opérationnelle portant sur les flots 2 bis et 6 du secteur Ouest et 1, 3, 4, 5 bis et 8 du secteur Est du périmètre NPNRU a été signée le 21 août 2021.



Or, devant les difficultés de mise en œuvre opérationnelle du projet, rencontrées par la ville de Perpignan, une mission d'appui à « la stabilisation des montages opérationnels; financiers et programmatiques du projet de renouvellement urbain du quartier Saint Jacques » a été lancée en mai 2022.

La stratégie globale du projet de renouvellement urbain du quartier Saint Jacques a été redéfinie suite à la mission d'appui de l'ANRU. Sur les 24 îlots prioritaires initialement déterminés, 6 îlots ont finalement été retenus dans le cadre du traitement des îlots dégradés financés par l'ANRU, en adéquation avec le projet global.

En effet, dans le cadre de la requalification du centre-ville, des grands projets tels que la création du site du Campus universitaire à l'entrée du quartier Saint Jacques, la rénovation de l'hôtel Pam's, la restructuration de la Place Rigaud ainsi que l'amélioration de la voirie dont la piétonisation de l'axe Augustin - Lucia participeront à faire évoluer positivement Saint Jacques, tant sur le cadre de vie et le désenclavement du quartier, que sur la mixité sociale.

Pour compléter cette transformation, les 6 îlots sélectionnés au titre du NPNRU (îlots 2 bis Ouest, 11 PA, 12 PA, 13 PA, 15 PA et 18 PA) suivent l'axe stratégique reliant la Place Rigaud à la Place Cassanyes.

Il est attendu que l'EPF d'Occitanie (EPFO) participe à la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain du quartier Saint Jacques par la maîtrise foncière des îlots d'intervention prioritaire déterminés à l'issue de cette mission d'appui pilotée par l'ANRU. A ce titre, la Ville de Perpignan a saisi l'EPF d'Occitanie aux fins de la signature d'une nouvelle convention foncière portant sur les îlots 2 bis O, 11 PA, 12 PA, 13 PA, 15 PA et 18 PA du NPNRU.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration ou de finalisation du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement;
- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet.

Ainsi, une convention opérationnelle entre EPFO, la ville de Perpignan et Perpignan Métropole a été signée le 12 Janvier 2023. La durée de la convention est de 8 ans. Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPFO au titre de la présente convention est fixé à 3 000 000 €.

Un avenant à la convention modifiant l'article 2 de l'annexe 2 doit être pris afin que la Ville réalise les travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil et/ou les travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens dès transfert de garde à la place de l'EPFO comme prescrit précédemment.

Considérant la nécessité de rectifier l'article 2 de l'annexe 2 de la convention et d'intégrer la nouvelle rédaction

Le Conseil Municipal décide :

- 1) D'approuver l'avenant n°1 de convention opérationnelle entre l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, Perpignan Méditerranée Métropole et la Ville de Perpignan annexé à la présente
- 2) D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière,

Où cet exposé,
Le Conseil Municipal adopte :

42 POUR

12 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, M. Bruno NOUGAYREDE, 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 :

066-216601369-20231219-183676-DE-1-1

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**



Commune de Perpignan

**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE**

**« NPNRU Quartier Saint Jacques îlots 2 bis O, 11.PA, 12.PA, 13.PA, 15.PA,
18.PA »**

Opérations d'aménagement – Axe 1

N° 0855PO2023

Approuvé par le préfet de région le.....

Entre

La commune de Perpignan, représentée par monsieur Louis Aliot, maire, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil municipal en date du,

Dénommée ci-après " La commune",

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° XXXX en date du 10 octobre 2023, approuvée le XXXX par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Rappel :

- Objet de la convention : La commune de Perpignan confie à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs dénommés îlots 2 bis O, 11.PA, 12.PA, 13.PA, 15.PA, 18.PA, compris dans le périmètre du NPNRU Quartier Saint Jacques, en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant des logements dont très majoritairement des logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics.
- Date de signature : 12 janvier 2023
- Date d'approbation par le préfet de région : 13 janvier 2023
- Durée : 8 ans
- Engagement financier : 3 000 000€

PREAMBULE

Par convention opérationnelle signée le 12 janvier 2023, la commune de Perpignan confie à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs dénommés îlots 2 bis O, 11.PA, 12.PA, 13.PA, 15.PA, 18.PA, compris dans le périmètre du NPNRU Quartier Saint Jacques, en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant des logements dont très majoritairement des logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis 3 immeubles représentant 4 logements ainsi que 2 lots de copropriétés (logements). Un quatrième immeuble est également en cours d'acquisition.

L'EPF poursuit sa mission de maîtrise foncière et mène actuellement des négociations amiables avec plusieurs propriétaires.

En parallèle, la commune de Perpignan constitue un dossier d'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Eu égard à la situation spécifique du quartier Saint Jacques, et sur demande de la commune de Perpignan qui dispose des moyens dédiés, les parties signataires de l'annexe 2 de la convention foncière acceptent de modifier l'article 2 de ladite annexe et de confier ainsi à la commune de Perpignan, si l'état du bien l'exige, la réalisation :

- Des travaux dits de grosses réparations définis par l'article 606 du code civil ;
- Des travaux de désencombrements, de mise en sécurité ou de confortements du gros œuvre et de tout élément présentant un risque pour la sécurité des biens et des personnes du fait de l'état de conservation du bien.

Ces travaux seront réalisés sous la pleine et entière responsabilité de la commune de Perpignan qui en assurera la maîtrise d'ouvrage, l'EPF étant déchargé de sa responsabilité pour tout fait dommageable qui serait subi au préjudice de la collectivité elle-même ou de tout tiers du fait de la réalisation de ces travaux.

Pour ces motifs, l'article 2 de l'annexe 2 de la convention désignée ci-dessus, relative à la jouissance et à la gestion des biens acquis par l'Etablissement public foncier d'Occitanie, est modifié suivant les conditions fixées à l'article suivant :

ARTICLE 1

L'article 2 « conditions de mise à disposition » de l'annexe 2 « jouissance et gestion des biens acquis par l'établissement public foncier » de la convention, initialement rédigé comme suit :

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

« La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à la commune.

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion, d'interventions, remises en état ou réparations.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF procédera avant tout transfert de garde :

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...) ».

Est supprimé et remplacé par :

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

« La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à la commune.

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion, d'interventions, remises en état ou réparations.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commune de Perpignan procédera dès transfert de garde :

- **aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;**
- **aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...) ».**

Ces travaux seront réalisés sous la pleine et entière responsabilité de la commune de Perpignan qui en assurera la maîtrise d'ouvrage, l'EPF étant déchargé de sa responsabilité pour tout fait dommageable qui serait subi au préjudice de la collectivité elle-même ou de tout tiers du fait de la réalisation de ces travaux.

ARTICLE 2

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à
Le
En deux exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Perpignan
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Louis Aliot

