



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION PRE-OPERATIONNELLE**

« OPERATION DE REVITALISATION TERRITORIALE »

N° 0672AR2021

Approuvé par le préfet de région le.....0.3 AVR. 2023.....

Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte le **11 AVR. 2023**
après transmission en Préfecture le
après publication le **12 AVR. 2023**
ou après notification le

AVENANT N°2 A LA CONVENTION PRE OPERATIONNELLE N°0672 AR 2021

Entre

La commune de Pamiers, représentée par madame Frédérique Thiennot, maire, dûment habilitée à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil municipal du 8 mars 2023

Dénommée ci-après « la commune »,

La communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées représentée par monsieur Alain Rochet, Président, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil communautaire en date du 26 janvier 2023

Dénommée ci-après « l'EPCI »

D'une part,

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° 2023/022 en date du 16 février 2023, approuvée le 16 février 2023 par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Rappel :

- **Objet de la convention : Mission d'acquisitions foncières sur un ou des secteurs susceptibles d'accueillir, sur le long/moyen terme, des opérations d'aménagement et des acquisition-amélioration en vue de la création de logements dont au moins 25% de logements sociaux.**
- **Date de signature : 21 juin 2021**
- **Date d'approbation par le préfet de région : 7 juillet 2021**
- **Durée : 5 ans**
- **Engagement financier : 1 000 000 €**

PREAMBULE

La ville de Pamiers, en partenariat avec la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées, mène une politique volontariste en matière de renouvellement urbain. Dès 2011, les collectivités se sont engagées dans des acquisitions foncières afin d'enrayer le phénomène de spécialisation mise en œuvre par des investisseurs en quête d'immeubles à diviser en logements de très faible surface ainsi que pour lutter contre la vacance de longue durée d'immeubles laissés à l'abandon.

Ainsi, en appui d'un dispositif de veille active (commission « stratégie foncière ») et d'outils juridiques (droit de préemption urbain et des locaux commerciaux), cette politique volontariste (toujours en cours) a permis d'acquérir des îlots urbains qui constituent des sites de projets majeurs pour le renouvellement urbain de la ville de Pamiers (îlots NPNRU). Des acquisitions plus « parsemées » sont également réalisées à l'échelle d'immeubles pour permettre notamment le redéveloppement de ceux-ci et une intervention progressive à l'îlot ou dans le but de permettre de « développer un avenir » aux bâtis voisins (dans le cadre de regroupement d'immeubles ou de parcelles par exemple). Enfin, ces acquisitions s'exercent également à l'échelle d'espaces plus ouverts pour permettre le passage de cheminements ou la réalisation d'espaces publics sur des ciblage stratégiques. A ce jour 54 immeubles vacants sont donc sous maîtrise foncière de la Ville (dont une trentaine d'immeubles inscrits dans le programme NPNRU _ pilier 3 du contrat de ville). Pour compléter le dispositif, des acquisitions de fonds de commerce sont également en cours afin de permettre le déploiement de valorisation de locaux commerciaux aujourd'hui vacants, mal calibrés en vue d'une nouvelle appropriation encadrée et accompagnée par la collectivité (opération FISAC et Manager de Centre-ville).

En outre, le travail partenarial mené durant la phase d'initialisation visant la transformation de la convention cadre « Action Cœur de Ville » (ACV) de Pamiers en « Opération de Revitalisation Territoriale » (ORT), a permis, en appui d'une étude pré-opérationnelle en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, de confirmer la mise en œuvre d'une « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat privé avec un volet Renouvellement Urbain » (OPAH-RU) ambitieuse, pensée en multisites sur les centres anciens de Pamiers, Mazères et Saverdun.

Dans cette volonté d'amélioration de l'habitat en centre ancien, « l'OPAH-RU » s'est recentrée sur des périmètres restreints. Au cœur de ces périmètres, des zones prioritaires d'interventions ont été définies dans le but de prioriser l'intervention sur les îlots et immeubles présentant les principaux « troubles » du logement : vacance notamment structurelle, dégradation du bâti, indignité et indécence des logements, précarité énergétique, fragilités sociales ...

A noter qu'à Pamiers, une réservation de crédits d'un montant de 3 107 400€ a été actée à travers un conventionnement avec Action Logement sur la base de 13 immeubles vacants dit stratégiques et sous maîtrise foncière de la ville. Avec l'appui d'investisseurs locaux, des sorties d'opérations sont en cours et d'autres sont étudiées. Enfin, en appui du volet incitatif, plusieurs immeubles et îlots déjà repérés en centre ancien feront cette année l'objet d'études complémentaires en vue d'opérations publiques ORI/ RHI THIRORI ou de recyclage foncier.

L'ensemble de ces dynamiques s'inscrivent dans une stratégie globale d'amélioration de l'habitat en centre ancien et plus largement dans celui d'un projet de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu de la mise en place d'une convention opérationnelle.

Dans ce cadre, la commune de Pamiers a signé le 21 juillet 2021 avec l'EPF d'Occitanie et la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées une convention pré-opérationnelle visant à l'acquisition du foncier, au portage et à la démolition éventuelle des biens nécessaires à son projet.

L'EPF a réalisé plusieurs acquisitions sur 3 sites stratégiques :

- Ilot Gabriel Péri : situé entre la rue Lakanal et la rue Gabriel Péri, il a été identifié par l'étude RHI THIRORI menée par la CCPAP et le cabinet Urbanis : l'EPF a acquis 5 biens pour un montant de 381 500 €, 3 autres biens sont en négociation ;
- Rue des Jacobins : la commune de Pamiers a missionné l'EPF pour maîtriser les biens situés entre le n°27 et le n° 35 de cette rue. L'EPF a acquis les biens situés au n°29, 33 et 35, représentant 2 transactions pour un montant total de 116 000 €. Les deux derniers bâtiments (situés aux numéros 27 et 31) sont en cours de négociation ;
- Rue Eugène Duprat : l'EPF a acquis 2 biens non bâtis pour un montant global de 146 000€. Un troisième et dernier bien devrait être acquis début 2023 pour un montant de 96 300 €. Deux programmes sont envisagés avec le bailleur Alogéa.

Par ailleurs, la commune de Pamiers a saisi en décembre 2022 l'EPF pour l'accompagner dans un nouveau projet sur l'ilot « République » qui comprend 5 biens situés sur la rue de la République (du numéro 5 au numéro 13), axe majeur du centre-ville, et dont l'objectif est de rénover la totalité des immeubles concernés pour aménager de nouvelles cellules commerciales en rez-de-chaussée et de créer des appartements dans les étages.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire d'ajuster l'engagement financier disponible dans la convention initiale.

Pour ces motifs, l'article 3.2 de la convention désignée ci-dessus est modifié suivant les conditions fixées aux articles suivants :

ARTICLE 1

Le paragraphe 1 de l'article 3.2 « ENGAGEMENT FINANCIER » initialement rédigé comme suit :

*« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **1 000 000 €**. »*

est supprimé et remplacé par ;

*« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **2 000 000 €**. »*

ARTICLE 2

En correction d'une erreur matérielle, il est précisé que la convention pré opérationnelle s'intitule « Opération de Revitalisation Territoriale » et non « Opération de Revitalisation Rurale ».

ARTICLE 3

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 Montpellier

Le 30 MARS 2023

En trois exemplaires originaux

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale</p>  <p>Sophie Lafenêtre</p> 	<p>La commune de Pamiers</p>  <p>Frédérique Thiennot</p>	<p>La communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées</p> <p>Le président</p>  <p>Alain Rochet</p> 
--	---	---

