



SYNDICAT MIXTE DES BASSINS VERSANTS DU REART, DE SES AFFLUENTS ET DE L'ETANG DE CANET/SAINT-NAZAIRE

3, rue des Fenouillèdes – Parc d'activités Sud Roussillon – 66 280 SALEILLES
Tél : 04.68.22.18.53

Délibération N° 2025 - 04

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit février, le Comité Syndical du Bassin Versant du Réart, de ses affluents et de l'étang de Canet-Saint Nazaire, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de Saleilles, sous la présidence de Monsieur François RALLO, Président.

Etaient présents :

PMM CU : MMES. Christine RODRIGUEZ _ Sylvie SAMTMANN _ Sara TOURNE
MS. Modeste BOSQUE _ Michel CRETON _ Jean-François FABRE _ Jean-Louis FOUR _ Rodolphe LAFFONT _ Théophile MARTINEZ _ Jean-Charles MORICONI _ Gérard NOLLEVALLE _ François RALLO _ Jean-François REGNIER _ Max TIBAC
CC Sud Roussillon : MME Nathalie PINEAU _ Colette ROIG
MS. Dominique ANDRAULT _ Robert DIAZ _ Christophe MANAS _ Robert OLIVE _ Louis SALA _ Jean-Jacques THIBAUT _ René WALLEZ
CC Aspres : MME Maya LESNÉ
MS Rémy ATTARD _ Luc DEVEZE _ Philippe LEMAIGRE _ François PATRICK
CC ACVI : M. Olivier BATTLE

Etaient absents et excusés :

PMM CU : MMES. Jacqueline IRLES _ Soraya LAUGARO _ Alexandra MAILLOCHAUD _
MS. Gilles CASAS _ Jean-Pierre LEROY _ Georges PUIG _
CC Sud Roussillon : M. Thierry DEL POSO _ Jean-André MAGDALOU
CC Aspres : MME Annie LELAURAIN
M. Patrick BELLEGARDE
CC ACVI : MME Maria CABRERA

Etaient absents :

PMM CU : MS. Louis PUIG _ Olivier RABAT _
CC Sud Roussillon :
CC Aspres : MME Luce FAXULA
MS. Francis AUSSEIL _ Denis FERRER _ Patrick MAURAN
CC ACVI : MME. Annie PEZIN
M. Raymond PLA

Avaient donné procuration :

PMM CU : M. Gilles CASAS à Jean-Charles MORICONI
CC Sud Roussillon : M. Jean-André MAGDALOU à Robert OLIVE

A été élu secrétaire de séance :

M. Rodolphe LAFFONT.

Avenant à la convention d'acquisition et de portage entre l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée et le SMBVR.

Dossier présenté par : Rodolphe LAFFONT, Vice-président délégué.

Le conseil syndical réuni en séance publique,

Vu la délibération n°2022-40 en date du 06 Décembre 2022, portant sur la convention d'acquisition de portage de parcelles entre le SMBVR et l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée (Etablissement Public Foncier Local)

Vu l'évolution du dossier de reconstruction des digues depuis la signature de la convention (notamment sur les parcelles compensatoires).

Monsieur le Vice-Président rappelle à l'assemblée que le SMBVR, au titre de sa compétence GEMAPI, est gestionnaire des ouvrages hydrauliques relevant de la protection contre les inondations, et porteur du projet de réaménagement des digues du Réart Aval.

Dans ce cadre, il y a nécessité d'acquérir un certain nombre de parcelles à la fois pour la réalisation des travaux mais également pour répondre aux obligations règlementaires, notamment les compensations écologiques.

A ce titre une convention opérationnelle d'acquisition foncière avec l'Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée a d'ores et déjà été signée le 10/01/2023 afin d'accompagner le SMBVR dans ces procédures.

Cet avenant à la convention permet d'apporter quelques modifications de parcelles, présenté en annexe, et de définir les conditions et les modes d'acquisition, de portage et de rétrocession, pour le compte du SMBVR des parcelles comprises dans le périmètre retenu pour le projet de « Reconstruction des digues du Réart, de la voie ferrée au chemin de Las Puntas ».

Pour rappel, L'EPFL PPM s'engage à maintenir dans son patrimoine les biens durant une période de 15 ans et ce à compter du jour de la signature de l'Acte d'acquisition. Il s'engage, au plus tard au terme de cette période à rétrocéder le foncier acquis directement au SMBVR qui supportera financièrement le montant de l'acquisition. Le paiement se fera annuellement par 15^{ème} jusqu'au terme de la convention. En cas d'acquisition anticipée, le solde restant dû sera payé à la signature de l'acte de vente.

Le présent avenant à la convention entrera en vigueur dès le lendemain de la signature

Pour ce faire, il est demandé au conseil syndical d'autoriser le Président ou son représentant à signer l'avenant à la convention joint à la présente délibération.

Le comité syndical, oui l'exposé du Vice-Président et après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres :

- **APPROUVE** l'avenant à la convention opérationnelle d'acquisition foncière entre le SMBVR l'Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à signer tout acte utile en la matière.

Pour : 31 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Président

François RALLO





AVENANT A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE

N° 22/12/2022 bis

CONCLUE ENTRE :

- L'EPFL PERPIGNAN PYRENEES MEDITERRANEE,
- ET
- LE SYNDICAT MIXTE DES BASSINS VERSANTS DU REART

Objet : Acquisition, portage et rétrocession de plusieurs parcelles comprises dans le périmètre du projet intitulé « Reconstruction des digues du Réart, de la voie ferrée au chemin de Las Puntas »

PREAMBULE

L'Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée

L'Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée (EPFL PPM) a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique dont les syndicats mixtes (article L 324-1 CU) en vue de la constitution de réserves foncières (Article L.221- et L.221-2 CU), de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagements (Article L.300-1 CU).



Les activités de l'EPFL PPM s'exercent dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière (PPIF) 2022-2026, dont les interventions ont pour objet :

- Développer l'attractivité économique et reconvertir les friches, préserver le secteur agricole face à la pression urbaine et lutter contre la cabanisation ;
- Favoriser le renouvellement, l'extension ou la création des équipements publics et collectifs afin de contribuer au développement des communes et renforcer les territoires ;
- Répondre aux besoins de logements face à la pression foncière exercée par la croissance démographique et le desserrement des ménages sur le territoire ;
- Anticiper le marché par la constitution de réserves foncières visant à faciliter l'acquisition foncière à coût maîtrisé et préserver les entrées de ville ;
- Permettre aux collectivités de préserver et mettre en valeur leurs espaces naturels remarquables et favoriser la biodiversité ;

A la demande des collectivités locales, l'EPFL peut être Déléataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPFL ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

Le projet

Les objectifs du syndicat mixte des bassins versants du Réart correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée.

Le Réart est un fleuve côtier méditerranéen d'une longueur totale d'environ 40 km prenant sa source dans les Aspres à 350 m d'altitude et qui rejoint l'étang de Canet Saint-Nazaire au droit de Perpignan. Son réseau hydrographique est caractérisé par des écoulements épisodiques, avec des débits quasiment nuls toute l'année, exceptés lors des pluies importantes qui provoquent des crues violentes et rapides, impactant ainsi les populations et les activités bordant ce cours d'eau.

L'objectif du projet est de concevoir des aménagements pour les travaux de reconstruction et de confortement des digues du Réart du pont de la voie ferrée jusqu'au chemin de las Puntas. Ce projet se situe sur les communes de Saleilles, Villeneuve-de-la-Raho, Théza, Perpignan et Saint-Nazaire.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL PERPIGNAN PYRENEES MEDITERRANEE, représenté par son Directeur, Monsieur Philippe MARECHAUX demeurant professionnellement, Centre Del Mon 35, Boulevard Saint Assisde, 86000 PERPIGNAN.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2019.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et dûment autorisé par délibération du conseil d'administration en date du 19 février 2021.

Ci-après dénommé « EPFL PPM »,

Le syndicat mixte des bassins versants du Réart, représentée par son Président, habilité à la signature des présentes par délibération du Comité Syndical en date du

Ci-après dénommée « Le SMBVR »,

CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**ARTICLE 1 : L'OBJET :**

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modes d'acquisition, de portage et de rétrocession, pour le compte du SMBVR des parcelles comprises dans le périmètre retenu pour le projet de « Reconstruction des digues du Réart, de la voie ferrée au chemin de Las Puntas ».

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION :

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPFL PPM est autorisé à acquérir tous les biens fonciers permettant la réalisation des aménagements nécessaires à la reconstruction des digues du Réart, de la voie ferrée au chemin de Las Puntas. (Photo en PJ)

Parcelles à acquérir par l'EPFL et situées dans le périmètre de la phase 1 au jour de la signature des présentes

Commune	Section_num_parcelle	Surface d'acquisition (m ²)
PERPIGNAN	HM276	3749
PERPIGNAN	HM274	2259
PERPIGNAN	HM34	2890
PERPIGNAN	HM36	2560
PERPIGNAN	HM54	1292
PERPIGNAN	HM55	1332
PERPIGNAN	HM58	1730
PERPIGNAN	HM59	575
PERPIGNAN	HM62	2940
PERPIGNAN	HM163	1422
PERPIGNAN	HM166	14878
PERPIGNAN	HM195	3305
PERPIGNAN	HM205	39143
PERPIGNAN	HM212	13900
PERPIGNAN	HM237	300
PERPIGNAN	HM335	89567
VILLENEUVE DE LA RAHO	AW39	3195
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC73	2552
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC75	1369
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC17	1140
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC18	1000
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC69	2564
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC32	3610
VILLENEUVE DE LA RAHO	AC27	6391
SAEILLES	AK203p	373
SAEILLES	AL90	11930
SAEILLES	AL137p	423

SAEILLES	AL85p	896
SAEILLES	AL87p	11134
SAEILLES	AL94p	42812
SAEILLES	AT316p	1236
SAEILLES	AT314	298
SAEILLES	AV102p	45
SAEILLES	AV100p	145
SAEILLES	AV98	91
SAEILLES	AV96	6281
SAEILLES	AV86	6665
SAEILLES	AV76	6446
SAEILLES	AL93	4013
SAEILLES	AK216	22960
SAEILLES	AV88	11300

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

ARTICLE 3 : ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin, à l'achèvement de la durée de portage.

Elle pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la présente convention est conclue pour toute la durée du portage.

ARTICLE 5 : DISPOSITIF DE SUMI

Sur sollicitation de l'EPFL PPM ou du syndicat, les parties, feront le point sur le projet autant que de besoin.

ARTICLE 6 : LITIGES ET CONTENTIEUX :

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif du ressort du siège de l'EPFL PPM.

ACQUISITION PAR L'EPFL PPM

ARTICLE 7 : MODALITES D'ACQUISITION :

Conformément à l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme, les Etablissements Publics Fonciers Locaux peuvent acquérir des immeubles, par voie amiable, par délégation du droit de préemption, par adjudication, par l'exercice du droit de priorité, par droit d'agir dans le cadre des emplacements réservés, par la gestion des procédures de délaissement sur demande de la collectivité ainsi qu'au besoin par voie d'expropriation.

Exercice du droit de préemption et délégation :

La Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, est compétente en matière d'institution et d'exercice du droit de préemption urbain, conformément à l'article L 211-2 du Code de l'Urbanisme disposant que la compétence d'un EPCI en matière de Plan Local d'Urbanisme emporte sa compétence en matière de droit de préemption.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENT FINANCIER

8.1- Obligations de l'EPFL

L'EPFL PPM procédera à l'acquisition desdits biens au prix conforme aux fiches sommaires d'évaluation immobilières réalisées par les Domaines. Toutefois, une marge de négociation facilitant une acquisition amiable pourra être appliquée toujours en accord avec le SMBVR.

L'EPFL s'engage à prendre en charge les frais liés aux acquisitions et à leur gestion :

- Frais afférents aux acquisitions : frais de notaire, frais d'avocat, frais d'experts, frais d'états hypothécaires.
- Frais liés à la gestion des biens acquis : Impôts fonciers, taxes, assurances, travaux d'entretien.

8.2- Obligations du SMBVR

Le SMBVR s'engage à supporter financièrement les frais de portage liés à l'acquisition dont le taux est fixé à 0,5% HT par an du capital restant dû.

Les frais de portage seront exigibles à compter de la date anniversaire de la signature de l'acte. Ils seront exigibles au prorata temporis jusqu'à la date de signature de l'acte de rétrocession.

A cet effet, une convention de portage sera signée entre le SMBVR et l'EPFL pour chaque dossier d'acquisition et un tableau d'amortissement sera joint en annexe après la signature de l'acte d'acquisition.

ARTICLE 9 : DESTINATION

Les acquisitions s'inscrivent toutes dans le projet du SMBVR dénommé « Reconstruction des digues du Réart, de la voie ferrée au chemin de Las Puntas ».

ARTICLE 10 : DUREE DE PORTAGE :

L'EPFL PPM s'engage à maintenir dans son patrimoine les biens désignés à l'article 2 durant une période de 15 ans et ce à compter du jour de la signature de l'Acte d'acquisition.

Il s'engage, au plus tard au terme de cette période à rétrocéder le foncier acquis directement au SMBVR qui supportera financièrement le montant de l'acquisition.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté.



RETROCESSION DES BIENS

ARTICLE 11 : DETERMINATION DU PRIX DE CESSION ET OBLIGATIONS DU SMBVR

Le SMBVR s'engage à la reprise des biens et au remboursement à l'EPFL PPM du montant de l'acquisition des biens.

ARTICLE 12 : RESILIATION

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties ou de plein droit en cas de manquement de la part de la collectivité à ses engagements définis dans le cadre de la présente convention.

Il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFL PPM dont il est dressé un inventaire.

Le SMBVR sera alors tenu de procéder au rachat du bien déjà acquis, dans les conditions définies à l'article 10, dans le délai d'un an suivant la résiliation.

ARTICLE 13: CONDITIONS JURIDIQUE

Le SMBVR prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Fait à Perpignan, le

Le Directeur de
l'EPFL PPM

Le SMBVR