

SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2023

**Projet de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire – Appel à projet : lancement d'une consultation d'opérateurs en vue de la cession de biens fonciers et immobiliers pour la réalisation de constructions à vocation principale de logements –
Règlement de la consultation**

Nombre de Conseillers :	Votes :	Numéro :
En exercice : 33 Présents : 26 Absents : 0 Procurations : 7	Pour : 27 Contre : 0 Abstentions : 6	1-3

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf septembre à 19 h, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi dans le lieu habituel de ses séances en session ordinaire sous la présidence de Madame le Maire, Frédérique THIENNOT.

Date de la convocation : 13 septembre 2023

Présents : Frédérique THIENNOT - Alain ROCHET – Xavier FAURE - Michelle BARDOU - Fabrice BOCAHUT - Cécile POUCHELON – Eric PUJADE – Jean-Luc LUPIERI – Michèle DUPUY – Gérard BORDIER - Martine-GUILLAUME - Patrice SANGARNE - Henri UNINSKI – Michel RAULET – Sandrine AUDIBERT – Alain DAL PONTE - Annabelle CUMENGES - Gilles BICHEYRE – Jean-Christophe CID - Jean GUICHOU - Anne LEBEAU - Clarisse CHABAL VIGNOLES – Françoise LAGREU CORBALAN - Xavier MALBREIL - Michèle GOULIER - Daniel MEMAIN.

Procurations : Maryline DOUSSAT-VITAL à Xavier FAURE - Pauline QUINTANILHA à Fabrice BOCAHUT - Françoise PANCALDI à Eric PUJADE - Véronique PORTET à Michel RAULET - Audrey ABADIE à Cécile POUCHELON - André TRIGANO à Clarisse CHABAL VIGNOLES - Gérard LEGRAND à Françoise LAGREU CORBALAN.

Secrétaire de séance : Henri UNINSKI.

La présente consultation a pour objectif de désigner le ou les acquéreurs de terrains nus et bâtis recyclés par la Ville de Pamiers au sein de l'îlot Sainte-Claire pour la réalisation de constructions à vocation principale de logements.

CONTEXTE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILOT SAINTE-CLAIRE :

La Ville de Pamiers, dans le département de l'Ariège s'est engagée dans une démarche de renouvellement urbain de l'îlot Sainte Claire, au cœur du centre ancien. Son contexte, ses orientations et objectifs généraux ainsi qu'une programmation urbaine indicative sont précisés en annexe du présent règlement, de même que les démarches techniques déjà mises en œuvre à ce jour.

Ce projet s'insère dans le cadre du programme de renouvellement urbain (NPNRU) faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée en décembre 2019 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Elle bénéficie, ainsi, de leviers financiers indiqués également en annexe du présent règlement.

Ce projet porte un ensemble d'opérations dans le centre ancien, en particulier sa fenêtre Nord dans laquelle sont développés plusieurs projets structurants d'aménagement, d'équipement et d'habitat, dont le renouvellement urbain de l'îlot Sainte Claire, objet de la présente consultation.

Ce projet porte sur superficie totale d'environ 0,63 ha, sur le périmètre tel que délimité en annexe, situé en zone urbaine du Plan local d'urbanisme de Pamiers, devant être approuvé d'ici fin 2023 dans le cadre d'une révision générale.

Il s'inscrit ainsi dans une démarche de renouvellement urbain qui vise à valoriser les nouvelles qualités résidentielles d'un secteur en devenir. Elle consiste en la restructuration totale d'un îlot urbain d'habitat dégradé et vacant en vue de créer un programme mixte d'habitat de très grande qualité pour faire revenir des nouvelles familles et actifs, notamment des propriétaires occupants en centre-ancien.

Il s'agit de recréer ainsi un morceau de ville dynamique, qualitatif et attractif, permettant d'accueillir de nouveaux habitants et usagers et de dynamiser la "fenêtre nord" du centre-ancien.

Les études urbaines conduites lors de la préfiguration du projet de renouvellement urbain ont abouti à l'élaboration d'une programmation urbaine et d'un plan guide définis par la ville avec le concours de la communauté de communes.

Sur cette base, une première consultation a été lancée par délibération n° 1-2 du Conseil municipal du 25 octobre 2022, afin de désigner une concessionnaire d'aménagement chargé de réaliser l'opération d'aménagement définie par la Ville et en assumant le risque économique. Cette procédure est demeurée infructueuse en l'absence de candidatures.

A ce jour, il convient de lancer une nouvelle consultation d'opérateurs, sous une forme plus souple d'appel à projet en vue de leur céder les biens immobiliers, constitués de terrains nus et bâtis recyclés par la Ville de Pamiers, sur la base de leur offre, avec les projets immobiliers qu'ils auront cette fois proposés.

Madame le Maire rappelle que cette consultation ne relève pas d'un cadre imposé par les textes, et que ses conditions sont définies par le Conseil municipal.

CONSULTATION D'OPERATEURS DANS LE CADRE D'UN APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSION DES BIENS IMMOBILIERS

La présente consultation d'appel à projet vise à organiser la publicité et la sélection impartiale des candidats à l'attribution de biens immobiliers à céder par la Ville de Pamiers, qui se seront présentés avec leur projet, en vue de la réalisation de programmes de constructions à vocation principale de logements, dans le périmètre de l'îlot Sainte-Claire et dans le respect des conditions définies à ce titre.

Cette consultation s'inscrit dans un processus *ad hoc* défini par la Ville. Elle porte sur trois lots immobiliers distincts au sein de l'îlot de Sainte-Claire, tels que définis dans le document joint au présent règlement de consultation. Chaque candidat peut candidater pour l'attribution d'un ou plusieurs lots. En tout état de cause, les candidatures et les propositions seront analysées lot par lot.

Dans ce cadre, sur la base de mesures de publicité préalables, les candidats intéressés à l'acquisition des biens immobiliers de la Ville qu'elle a recyclés, présenteront dans un premier temps leur candidature. Ils disposeront d'un délai de 45 jours. La Ville vérifiera les conditions de participation relatives aux capacités et aux aptitudes des candidats pour réaliser des programmes de constructions.

Les candidats admis présenteront ensuite leur proposition avec leur propre projet dans un délai de 90 jours. Cette proposition pourra faire l'objet de négociation. Elle sera appréciée sur la base des critères de jugement définis dans le règlement de la consultation. Le programme initialement défini par la Ville, joint au dossier, demeurera purement indicatif.

Au titre de conditions particulières, il est néanmoins précisé que dans le cas où la proposition intègrerait une part de logement locatif social, le candidat devra indiquer les modalités opérationnelles envisagées avec l'OPH de l'Ariège. En effet, dans cette hypothèse, l'OPH doit être obligatoirement associé, étant fléché comme bailleur social unique au titre de la reconstitution de l'offre LLS démolie dans le cadre du projet ANRU de Pamiers.

Il est précisé aussi qu'un volume immobilier en rez-de-chaussée d'immeuble d'une surface de plancher de 310 m² au sein du lot immobilier n°2, donnant sur la rue Gabriel Péri, devra être rétrocédé par l'attributaire à la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) pour la création d'une ludothèque.

Dans ce cadre, une commission ad hoc consultative à constituer par le Conseil municipal, est envisagée, composée d'élus et de personnes extérieures qualifiées ayant voix délibérative, pour donner son avis au cours de la procédure.

De même, il est prévu la désignation par le Conseil municipal de la personne menant la procédure, habilitée à désigner les candidats admis à présenter une proposition et à engager les négociations sur la base de celle-ci, en vue de l'attribution des lots immobiliers par le Conseil municipal.

Pour l'attribution de chacun des lots immobiliers, la Commune de Pamiers se fondera sur les critères d'attribution suivants, selon la pondération indiquée, sur la base des éléments produits dans le cadre de l'offre et après le cas échéant une négociation :

L'attributaire sera celui qui bénéficiera de la meilleure note établie sur 100 points à partir des critères de jugement des propositions pondérés, indiqués ci-après :

1/ Critère technique : Valeur technique et qualitative de la proposition de projet, jugée à partir du mémoire technique et de la note de mise en œuvre : noté sur 100 points et pondéré à 60 % :

Constituent les éléments d'appréciation du critère technique :

o la pertinence et la cohérence du programme proposé au regard des orientations et objectifs généraux de la Ville, notamment en termes de mixité sociale ;

o la qualité architecturale, urbaine et paysagère, au regard des orientations et objectifs généraux de la ville ;

o la faisabilité, pertinence et cohérence des conditions de mise en œuvre projetée, au vu du montage juridique et financier, du calendrier prévisionnel, et des prix de sortie envisagés pour la commercialisation des constructions réalisées.

2/ Critère financier : Intérêt financier de la proposition, jugée à partir de la proposition financière : noté sur 100 points et pondéré à 40 % :

Constituent les éléments d'appréciation du critère financier :

o le montant du prix d'acquisition des biens immobiliers du lot considéré ;

Les objectifs et orientations généraux définis par la ville, ainsi que plus largement les conditions de la consultation, sont précisés dans le règlement de consultation joint à la présente délibération avec ses annexes.

Sur la base de ces éléments, il est proposé au conseil de valider le lancement de la consultation d'appel à projet dans les conditions exposées.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération prise par le Conseil municipal de la Ville de Pamiers le 16 octobre 2019 relative à la validation et signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ;

Vu la précédente procédure de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Sainte-Claire définie par la Ville, demeurée infructueuse ;

Vu le règlement de la consultation avec ses annexes en vue de la cession à des opérateurs des terrains nus et bâtis recyclés par la Ville de Pamiers au sein de l'îlot Sainte-Claire, pour la réalisation de constructions à vocation principale de logements, dans le cadre d'un appel à projet ;

Considérant l'intérêt de lancer une nouvelle consultation d'opérateurs, sous une forme plus souple d'appel à projet en vue de leur céder les biens immobiliers, sur la base de leur offre, avec les projets immobiliers qu'ils auront cette fois proposés, en vue du renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire.

Le Conseil Municipal,

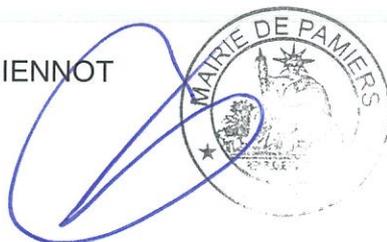
Après avoir délibéré,

Article 1 : Approuve le lancement de la procédure de consultation d'opérateurs, sous forme d'appel à projet, en vue de leur céder les terrains nus et bâtis recyclés par la Ville de Pamiers au sein de l'îlot Sainte-Claire, pour la réalisation de constructions à vocation principale de logements, dans les conditions exposées ci-avant et telles que précisées dans le règlement de consultation avec ses annexes joint à la présente délibération.

Article 2 : Autorise le Maire à prendre toutes mesures visant à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous documents s'y rapportant pour la poursuite de cette procédure.

Fait en l'hôtel de ville, le vingt septembre deux mille vingt-trois
Pour extrait conforme,
PAMIERS, le 20 septembre 2023

Le Maire,
Frédérique THIENNOT



Le secrétaire de séance,
Henri UNINSKI

A black ink signature of Henri UNINSKI, the secretary of the meeting.

Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte le
après transmission en Préfecture le
après publication le **27 SEP. 2023**
ou après notification le

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16553-DE
Date de télétransmission : 25/09/2023
Date de réception préfecture : 25/09/2023