



**CONSEIL MUNICIPAL  
DU VENDREDI 16 JUIN 2023  
SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL**

## Note explicative de synthèse sur les affaires présentées à l'ordre du jour et soumises à délibération

### - COMPTE RENDU DES DELEGATIONS AU MAIRE – (M. le maire)

Monsieur le Maire rend compte au conseil municipal des décisions prises dans le cadre des délégations accordées par le conseil municipal, par délibération du 15 juillet 2020 :

**Décision n°16/2023 du 12 mai 2023** : Un engagement dans le cadre de la mission d'accompagnement à la phase de sourcing et candidatures d'une future externalisation de la caserne de gendarmerie est conclu avec la société Stratégies Locales domiciliée 111 cours Maréchal Galliéni – 33000 BORDEAUX, représentée par Monsieur Franck Valletoux Dirigeant Fondateur.

La rémunération de la mission de conseil (incluant celle du sous-traitant) est forfaitaire et arrêtée à un montant de 20 000.00 Euros Hors Taxe et hors débours.

**Décision n°17/2023 du 17 mai 2023** : Autoriser dans le cadre du festival Jazz en Tech, le régisseur de la Régie de recettes pour la perception des droits du service municipal de la culture à utiliser sa billetterie pour les concerts qui auront lieu Place de la République,

Les tarifs applicables à partir du 15 juin 2023 sont les suivants :

TARIFS				
Catégorie	Plein	Abonnés *	réduit **	- 12 ans
I concert	25,00€	20,00€	15,00€	gratuit
PASS 2 concerts	45,00€	36,00€		gratuit
PASS 3 concerts	65,00€	52,00€		gratuit
* Détenteurs de la carte d'abonnement à la salle de l'Union - saison 2022/2023 (42 personnes)				
** réduit : Demandeurs d'emploi, 12-18 ans, Etudiants, Personnes à mobilité réduite et accompagnants.				

Les détenteurs de la carte abonnement Salle de l'Union 2022 2023 peuvent bénéficier du tarif abonné festival Jazz en Tech. Les tickets EXO de la salle de l'Union peuvent être utilisés pour le Festival Jazz en Tech 2023.

-=-=-=-=-=-

### - PATRIMOINE –

#### 1- Acquisition d'un Bien Par Voie De Prémption (cinéma- parcelle BD 170)

*Rapporteur : Monsieur le Maire*

Par délibération n° 92/2021 du conseil municipal du 21/07/2021 il a été institué un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Céret.

Une déclaration d'intention d'aliéner a été enregistrée en mairie sous le n° IA06604923B0046, reçue le 03/05/2023, adressée par maître Béatrice LLAUZE, notaire à Céret en vue de la cession moyennant le prix de 680 000 €, d'un bien situé 13 avenue Georges Clémenceau 66400 Céret, sur la parcelle BD170 d'une superficie totale de 390 m<sup>2</sup> appartenant à M. LAPORTA Michel.

Le bien est composé d'un immeuble abritant au premier étage une salle de spectacle avec ses dépendances (hall d'accueil, sanitaires, locaux techniques...), et au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie de 40m<sup>2</sup> et une zone de garage. Le bien fait l'objet de deux contrats de bail dont un commercial qui courent chacun jusqu'au 31 décembre 2023 ;

Etant donné la demande d'estimation du service du Domaine en date du 16/11/2021 portant sur la parcelle cadastrée BD170 et la décision de la DGFIP en date du 23/02/2022: « La valeur vénale est déterminée par méthode de comparaison. Elle est fixée à 500 000 € »;

Considérant que la délibération du conseil municipal du 21/07/2021 instituant un droit de préemption urbain vise à poursuivre les objectifs tels que précisés aux articles L210-1 et L300- 1 du code de l'urbanisme : « Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300- 1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ». « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels »

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) porté à travers le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 30 juin 2021 identifie « la poursuite de la dynamique économique et la valorisation des atouts du territoire » comme un axe stratégique de développement à travers le maintien, la valorisation et le renforcement des commerces et services de proximité mais également le confortement de l'attrait touristique de Céret grâce aux atouts culturels, patrimoniaux et naturels du territoire communal.

Considérant l'importance d'un équipement de type cinéma à vocation publique, en matière de maintien et de développement de la culture, du lien social et de l'activité économique en cœur de ville ;

Considérant que ce type d'équipement s'adresse à un public diversifié, jeunes seniors, homme, femmes, cadres, ouvriers et qu'il participe à l'attractivité de la commune et au développement d'une mixité sociale au sein de cette dernière ;

Considérant le rôle que peut jouer ce type d'équipement en termes de lien social, de développement personnel en favorisant l'échange, le partage, d'ouverture d'esprit et de point de vue ;

Considérant que la fermeture du cinéma serait préjudiciable à la dynamique économique du centre-ville et à la fréquentation des commerces locaux situés à proximité immédiate de ce dernier (moins de 500 mètres) tels que Bars, brasseries, restaurants dans la mesure où l'ouverture simultanée de ce service et des commerces attirent les clients et les usagers ;

Considérant que la fermeture du cinéma serait préjudiciable à l'intérêt général des habitants de la commune, et des communes limitrophes qui seraient contraints de se déplacer sur les communes d'Amélie-les Bains distante de 10 km, de Prats-de-Mollo située à 31km, Argelès-Sur-Mer éloignée de 27 km ou encore Perpignan située à 30 km, ce qui engendrerait des déplacements supplémentaires ;

Considérant l'identité artistique de la ville de Céret, son rapport singulier à la culture, à l'art et à l'image comme en témoignent l'engouement de plusieurs grands peintres du modernisme ou artistes sculpteurs pour la ville ou encore la présence d'une trame riche d'espaces d'exposition dont le musée d'Art Moderne est le l'élément central.

Considérant que le cinéma est identifié au titre de la classification moderne des arts comme le 7ème art ;

Considérant que la fermeture du cinéma nuirait au développement touristique de la commune de Céret, qui connaît une forte fréquentation du fait de la présence du musée d'art moderne, d'un patrimoine culturel et architectural riche et dispose d'un tissu d'animation fort ;

Considérant l'identité du cinéma cérétan dont la façade présente des caractéristiques propres au style art déco et l'aménagement intérieur des locaux reflètent l'histoire du lieu à travers une salle de cinéma chaleureuse, entourée de murs en pierres et dont le sol est recouvert de parquet ;

Considérant la volonté de la commune de préserver ce pan de l'histoire de la ville ainsi que le patrimoine architectural local ;

Considérant l'historique du projet communal de maintien d'un cinéma sur la commune dans l'intérêt général des populations, dont les étapes principales sont les suivantes :

- 26/02/2021 - Comité Technique de lancement du dispositif expérimental FOCCAL sur la commune de Céret en partenariat avec l'agence nationale de cohésion des territoires, l'établissement public foncier Occitanie, La région Occitanie, l'agence régionale d'aménagement et de construction d'Occitanie, la banque des territoires et la caisse des dépôts. L'objet du projet est de contribuer à la promotion du territoire en identifiant avec les collectivités partenaires des locaux commerciaux cibles ainsi que leur conditions d'acquisition dans un objectif de redynamisation commerciale et de revitalisation du centre-ville. Dès le lancement de la mission une quinzaine de locaux sont identifiés dont sur le boulevard Clémenceau le cinéma cérétan du fait de son rôle social et des réflexions portées autour d'un projet communal sur le site. La stratégie développée par les bureaux d'études AID et SCET permet d'identifier l'avenue Georges Clémenceau en tant que polarité structurante et de décliner des objectifs à court et moyen termes dont la création d'un pôle de convivialité sur cette avenue, l'émergence d'un parcours marchand sur le même axe et la mise en place d'une veille sur les locaux stratégiques présent sur cette polarité structurante identifiée pour s'assurer du maintien d'activités locomotives ;

- Août 2021 – Signature de la convention d'adhésion au programme Petite Ville de Demain (PVD) sur le territoire de la communauté de communes du Vallespir au profit des communes du Boulou et de Céret. Il s'agit d'un programme actif pour le territoire visant à accompagner la réalisation de projets. 10 sont identifiés pour la commune de Céret autour des thématiques suivantes : santé, culture et loisirs, TEE, mobilité, vie sociale. La stratégie du territoire se développe autour de 3 enjeux dont celui de durabilité des activités et des emplois et d'axes opérationnels dont celui de conforter un développement économique et commercial équilibré et de fournir l'accès aux équipements et aux services publics. C'est le cadre de ce dernier axe qu'une fiche projet est dédiée à la reprise du cinéma.

- 16/11/2021 - Demande d'estimation au service du Domaine de la valeur vénale du cinéma en vue de son acquisition par la commune ;

- Novembre 2022 - Sollicitation de la commune à l'Agence de Développement Régional du Cinéma (ADRC) en vue d'un accompagnement de cette dernière dans le cadre d'une mission de réalisation d'une étude de faisabilité comprenant des préconisations en termes de réaménagement et de gestion du cinéma.

- 23/01/2023 - Rédaction par la commune de Céret de la trame d'un projet « cinéma » centré autour des trois atouts de ce dernier :

- Un lieu culturel, acteur de la vie sociale et locale
- Un lieu pédagogique de découverte de l'image animée
- Un lieu de partage et d'échanges avec les publics Identification des services et d'une organisation potentielle à travers une programmation régulière, la mise en place d'un ciné-club, la formalisation d'un programme pédagogique autour de l'initiation à l'image animée, des partenariats à envisager avec les établissements scolaires de la ville et des villes alentours, d'autres collectivités ou structures locales, des réflexions sur le développement d'une ouverture de la salle pour la présentation de films par des associations, des locations extérieures, la création d'événements (un festival de film pour enfant, des soirées à thème, des rencontres avec des professionnels, des avant-premières), une programmation citoyenne autour de thème de société : prévention (santé, violence..., écologie, Journée

des femmes, Retirada, associés à une communication offensive pour une communauté autour de l'image animée.

- 31/01/2023 – Organisation d'une visite du cinéma le 31/01/2023 avec la participation de l'ADRC. L'objectif est de réaliser le diagnostic de l'existant au regard du respect des normes (cinématographique, accessibilité), identifier les possibilités de création d'un 2nd écran, identifier le potentiel de réorganisation des espaces d'accueil et valorisation des espaces permettant les animations, gestion de flux, identité dans l'espace public, concilier la prise en compte des enjeux de transition écologique et énergétique dans le projet de restructuration, modernisation du cinéma.

- 31/03/2023 – La commune fait appel à la SPL ARAC Occitanie en vue d'étudier les possibilités de partenariat et de portage de l'investissement en vue de l'acquisition, la réhabilitation, l'entretien et la maintenance du cinéma.

- 05/04/2023 – Comité de Pilotage n°2 du projet « Transmission du cinéma » dont l'ordre du jour porte sur la réalisation d'une étude de marché dont les objectifs sont de déterminer et analyser la zone d'influence cinématographique de Céret et l'offre dans la Région, d'estimer le marché cinématographique potentiel. Plusieurs options sont envisagées :

- Option 1 – étude économique : analyse des conditions de viabilité économique de l'exploitation, en fonction des résultats de l'étude de marché

- Option 2 – étude financière : identification des éléments de coûts d'investissement et de reste à charge pour la ville après subventions, dans l'hypothèse d'une modernisation-extension du cinéma en sous-sol versus sur un autre site, en fonction des résultats de l'étude de marché ;

- De produire une analyse des différents montages juridiques et des modes de gestion dans le contexte céretan

- 20/04/2023 Comité de projet conventionnement Petite Ville de Demain (PVD) et Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Validation du périmètre et de la convention ORT ainsi que des fiches actions notamment celle portant sur le cinéma.

Considérant que les locaux actuels du cinéma ne répondent pas aux exigences de la réglementation notamment en matière de sécurité incendie et accessibilité aux personnes handicapées ; avis de la commission sécurité,

Considérant l'état d'entretien du cinéma qui n'a pas fait l'objet de travaux d'entretien et de mise aux normes récents ;

Considérant les différentes études réalisées par la commune en vue de chiffrer le coût des aménagements nécessaires à la mise aux normes du cinéma ;

Considérant que le bien fait l'objet de deux contrats de bail, dont un commercial, qui courent chacun jusqu'au 31 décembre 2023 ce qui vient limiter la capacité d'intervention de la commune dans un premier temps ;

Considérant les démarches engagées par la commune à travers des rencontres et des discussions régulières avec le propriétaire du cinéma ;

Considérant que compte tenu de l'incapacité pour la commune en l'état actuel du droit de s'opposer, le cas échéant, à un changement de destination de l'immeuble par un futur acquéreur et qu'en exerçant son droit de préemption cette dernière est plus à même de garantir le maintien d'une activité cinématographique sur la commune de Céret ;

Considérant qu'en exerçant son droit de préemption la commune garanti sur site actuel, le maintien et la valorisation de la salle de cinéma aménagée au premier étage de l'immeuble concerné et ce dans l'intérêt général de ses administrés, ce qui répond parfaitement aux objectifs visés aux articles L210-1

et L300-1 du code de l'urbanisme à savoir : organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme.

Il est proposé au conseil municipal :

- D'acquérir par voie de préemption un bien situé en zone UA, 13 avenue Georges Clémenceau à Céret, parcelle cadastrée BD170, composé d'un immeuble abritant au premier étage une salle de spectacle avec ses dépendances (hall d'accueil, sanitaires, locaux techniques...), et au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie de 40m<sup>2</sup> et une zone de garage appartenant à M. LAPORTA Michel aux motifs :

- Que l'acquisition de la parcelle cadastrée BD170 abritant le cinéma céretan permettra de sauvegarder à la fois un service de proximité pour les céretans et les habitants des communes voisines, une activité culturelle indispensable à la préservation du lien social, de contribuer au maintien du tissu économique local notamment celui du centre-ville et de protéger le patrimoine architectural de la commune dans l'intérêt général de la population de Céret et de l'activité économique, commerciale et touristique de la commune ;

- De proposer à M. LAPORTA Michel d'acquérir ce bien au prix de 400 000 € net, ce prix étant inférieur à l'estimation du service du Domaine, en date du 23/02/2022 mais parfaitement justifié par l'état d'entretien du cinéma et les travaux indispensables à la mise aux normes de ce dernier. L'estimation des domaines à 500 000 € inclue 100 000 € de matériel.

M. LAPORTA Michel dispose, à compter de la réception de la présente offre d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence gardé par M. LAPORTA à l'expiration du délai de deux mois mentionné supra équivaut à une renonciation d'aliéner. A défaut d'acceptation de cette offre, le juge de l'expropriation sera saisi dans le délai de 15 jours à compter du refus notifié par M. LAPORTA Michel, afin de fixer le prix d'acquisition.

- Qu'en cas d'accord sur le prix offert par la commune de Céret, un acte authentique sera dressé dans un délai de trois mois à compter de celui-ci.

- Que le prix d'acquisition sera payé ou, le cas échéant, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix accepté par le vendeur, soit, le cas échéant, la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, si le prix ainsi fixé est accepté par les deux parties.

- Que le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

- Dit que cette décision sera notifiée à Maître Béatrice LLAUZE et M. LAPORTA Michel, aucun acquéreur n'étant mentionné dans la DIA.

## **- FINANCES –**

### **2- Périodes d'ouverture et tarifs de la piscine municipale**

*Rapporteur : Monsieur José Beltran*

Cette année, dans un contexte particulier de sécheresse exceptionnelle, impacté par des mesures de crise dont des restrictions d'eau entrées en vigueur depuis le 10 mai 2023, Monsieur le Maire rappelle

tout l'enjeu de l'ouverture de la piscine municipale : l'objectif est d'atteindre un maximum d'économie d'eau en conciliant impact économique, social et environnemental.

Il indique qu'une réflexion a été menée conjointement avec la commune du Boulou, et plus largement avec l'ensemble des communes du territoire de la Communauté de Communes du Vallespir (CCV) pour répondre au mieux aux attentes de la population dans ce contexte de pénurie d'eau.

Il est proposé au conseil municipal de valider comme suit les horaires d'ouverture et tarifs de la piscine municipale pour cette année particulière 2023.

Il rappelle que, depuis le 1er juin 2023, la piscine municipale est ouverte exclusivement aux établissements scolaires et ce, jusqu'aux vacances scolaires :

Il propose au conseil municipal de valider les horaires et tarifs à compter du 8 juillet 2023 jusqu'au 3 septembre 2023 inclus comme suit :

- Horaires d'ouverture : Du 08 juillet au 03 septembre 2023 : Ouverture au public tous les jours de 10 h 00 à 13 h 00 et de 14 h 30 à 18 h 30.

- Associations/Club : Cercle des Nageurs Céretans

Juin : 17h30 à 19h30.

Juillet et août : de 19h à 21h.

### Tarifs :

Tarifs piscine municipale CERET (jauge : 300)	Tarif résident territoire CCV	Tarif résident hors territoire CCV	
enfant moins de 7 ans	gratuit	2,00 €	
enfant de 7 à 17 ans		3,00 €	
adulte		4,00 €	
carte 10 entrées enfant jusqu'à 17 ans inclus		25,00 €	
carte 10 entrées adulte		30,00 €	
carte saison enfant moins de 7 ans		20,00 €	
carte saison enfant de 7 à 17 ans		40,00 €	
carte saison adulte		50,00 €	
Associations sportives ayant pour objet la pratique d'activités aquatiques, dont le siège social est sur le territoire de la CCV, centre de loisirs du territoire		gratuit	

Il est précisé que les justificatifs suivants seront exigés au passage en caisse :

- Enfant jusqu'à 17 ans inclus : justificatif d'identité,
- Territoire CCV : justificatif de domicile et justificatif d'identité correspondant,
- Associations sportives : justificatif de l'association (récépissé de déclaration en préfecture...).

Le personnel de la piscine se réserve le droit de refuser l'entrée de la piscine en cas de non-présentation des justificatifs, ou devront appliquer le plein tarif (résident hors CCV sans réduction).

En cas de fermeture au titre de décisions préfectorales, les cartes seront prolongées du nombre de jours de fermeture.

Il est proposé au Conseil Municipal de confirmer les horaires pratiqués depuis le 1er Juin 2023 pour les scolaires et de valider les horaires d'ouverture et les tarifs de la piscine municipale tels qu'énoncés ci-dessus, à compter du 8 Juillet 2023.