

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N° 2

À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-18-028 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE

ENTRE

LA VILLE DE PERIGUEUX,

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Périgueux, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie 23 rue du Président Wilson – 24 005 PERIGUEUX représentée par son Maire, **Monsieur Emeric LAVITOLA**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la Collectivité** »,

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé 255 rue Martha Desrumaux – 24 000 PERIGUEUX, représentée par son Président, Monsieur Jacques AUZOU, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du 2025.

Ci-après dénommée « **la CAGP** ».

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Ville de Périgueux et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 juin 2018 une convention opérationnelle d'action foncière (annexe n°1). Un premier avenant a été signé le 17 février 2021 afin de modifier, entre autres, les périmètres d'intervention et de répartir entre la Ville de Périgueux et la CAGP les projets et engagements de chacun (annexe n°2).

Dans le cadre de cette convention et en vue de la requalification du secteur gare, l'EPFNA a acquis, pour le compte de la Ville, plusieurs fonciers situés dans ce secteur.

Dans le cadre de l'opération n°1 (îlot du Bassin), l'EPFNA a entrepris la démolition de l'ensemble des fonciers acquis. La première phase de démolition est achevée depuis l'automne 2023 et la seconde devrait être achevée courant 2025. En termes de cessions, la majorité des fonciers acquis dans le cadre de cette opération avait vocation à être cédée à un opérateur - choisi par la Ville en fin d'année 2023 lors d'un AMI - pour la réalisation d'un programme de logements et commerces. Néanmoins, plusieurs éléments sont venus modifier le projet initial pour lequel l'opérateur avait été sélectionné par la Ville entraînant notamment une diminution de la surface de logements et commerces à créer. Les conditions du projet sur lesquelles l'opérateur a été retenu ne sont plus remplies et l'équilibre du projet s'en trouve ainsi bouleversé. Face à ce constat, et au regard des conséquences notamment financières pour la Ville, il apparaît opportun et nécessaire de réfléchir à la manière dont cet équilibre peut être rétabli. À ce jour, l'EPFNA et la Ville n'ont pas eu de réponse formelle de l'opérateur interrogé à ce sujet. Un nouveau dialogue devrait donc désormais être relancé avec les autres opérateurs s'étant montrés intéressés à l'époque de l'AMI.

Deux autres immeubles d'habitation situés à quelques mètres de l'îlot du Bassin ont également été acquis dans le cadre de cette opération. L'un a été cédé à un opérateur privé pour la réhabilitation de l'immeuble (8 logements). Le second a également vocation à être cédé à un opérateur pour du logement locatif.

D'autres fonciers bâtis ont également été acquis dans le secteur de la gare notamment avenue Maréchal Juin et avenue Alphée Maziéras. La Ville et l'EPFNA travaillent ainsi avec des bailleurs sociaux à la cession des trois immeubles d'habitation, situés avenue Maréchal Juin pour un projet de logements. Pour le foncier situé avenue Alphée Mazieras, foncier nu, une cession pour un projet public ou privé est prévue.

La Ville de Périgueux et l'EPFNA travaillent ainsi actuellement à la rétrocession des divers fonciers à des opérateurs. Néanmoins, pour l'ensemble de ces opérations, les perspectives de recettes, une fois mises en rapport avec les dépenses effectuées (multiples acquisitions, travaux de démolition,...) sont faibles. La Ville de Périgueux, personne publique garante du rachat du stock de la convention, doit ainsi envisager le remboursement des sommes dues au titre de la convention n°24-18-028. Afin de faciliter cette perspective, le présent avenant a notamment pour objet de **proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2028 et d'intégrer un remboursement anticipé des sommes dépensées par l'EPFNA durant le portage.**

De manière générale, cet avenant a pour but de faciliter la sortie de la convention et de traduire une trajectoire jusqu'en 2028.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action

- l'aménagement durable des territoires
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- l'habitat ;
- le développement des activités et des services
- la protection des espaces naturels et agricoles ;
- la protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient remplacer l'article 4 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La convention sera échue au 31 décembre 2028. Au cours de l'année 2028, l'EPFNA et la Ville s'engagent à effectuer un bilan du stock de la convention et du reste à charge prévisionnel.

ARTICLE 3 – MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS DU RESTE A CHARGE PREVISIONNEL

:

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Dispositions et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la Ville de Périgueux est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser le reste à charge supporté par l'EPFNA avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

La Ville de Périgueux et l'EPFNA travaillent actuellement à la rétrocession de l'ensemble des fonciers acquis par l'EPFNA. Dans le cas de cessions de ces fonciers à des opérateurs, la Ville de Périgueux sera tenue de solder l'engagement financier de l'EPFNA déduction faite du montant des ventes des biens.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement des paiements.. Cet échelonnement engage la Ville de Périgueux à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du montant du reste à charge prévisionnel TTC dû par la collectivité.

2- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la CAPG et la Ville de Périgueux arrive à échéance le 31 décembre 2028.

Au 7 mai 2025, l'EPFNA porte pour le compte de la Ville de Périgueux un stock financier prévisionnel de 4 648 393,46 € HT (correspondant au coût d'acquisition de divers bâtis, au frais de portage, aux travaux de démolition,...). Les perspectives de recettes, une fois mises en rapport avec les dépenses effectuées, sont faibles.

Afin de calculer les annuités du reste à charge prévisionnel, ce dernier a été estimé au 31/12/2028 à un montant prévisionnel situé entre 2 500 000 HT et 3 000 000 € HT. Ce montant de reste à charge prévisionnel HT inclus l'hypothèse de la cession de l'ensemble des fonciers en amont à divers opérateurs.

Il est donc proposé d'amortir le montant du reste à charge prévisionnel arrêté à 2 700 000 € HT (soit 3 240 000 € TTC), représentant le solde prévisionnel de la convention dû par la Ville de Périgueux, garante du rachat, jusqu'en 2028, par annuités constantes. Il ne s'agit que d'un reste à charge prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants, suivant les dépenses et les recettes envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Il est convenu entre les parties :

- **avant le 30 octobre 2025**, la Ville de Périgueux verse à l'EPFNA la somme de : 300 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **avant le 30 octobre 2026**, la Ville de Périgueux verse à l'EPFNA la somme de : 1 000 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **avant le 30 octobre 2027**, la Ville de Périgueux verse à l'EPFNA la somme de : 700 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **avant le 30 octobre 2028**, la Ville de Périgueux verse à l'EPFNA la somme de : 700 000 € HT, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer.

Une facture d'apurement interviendra concomitamment ou postérieurement à la dernière annuité afin de solder le compte de gestion de l'EPFNA, de déterminer un éventuel reste à payer et d'entériner l'engagement de la Ville de Périgueux à l'égard de l'EPFNA.

3- Règlement des échéances de remboursement :

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante (Ville de Périgueux) au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

La Ville de Périgueux dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi de l'avenant n°1 et de la convention initiale auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Ville de Périgueux dans le cadre de ce présent avenant, de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se

rattache. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la Ville de Périgueux sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant, de l'avenant n°1 et de la convention initiale auxquels il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le montant définitif restant à la charge de la Ville de Périgueux, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel. S'il s'avère que la Ville de Périgueux a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport à son reste à payer définitif, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement, sans que la Ville de Périgueux ne soit obligée d'en faire la demande.

4- Mise à jour du bilan

L'EPFNA et la Ville de Périgueux s'engagent, dès le 1^{er} trimestre 2028, à évaluer le bilan du reste à charge prévisionnel dû par la Ville de Périgueux.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 24-18-028 et de son avenant n°1 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Périgueux
représentée par son Maire,

Emeric LAVITOLA

La Communauté d'Agglomération Le
Grand Périgueux
représentée par son Président

Jacques AUZOU

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n°.....en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-18-028

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-18-028

Annexe 3 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

PROJET