

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION



CONVENTION REALISATION N° 24-23-029

D'ACTION FONCIERE SUR LA BOULANGERIE DE MARSANEIX

ENTRE

LA COMMUNE DE SANILHAC

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAIN

ENTRE

La Commune de Sanilhac dont la Mairie est située 2 rue de la Mairie à Notre Dame de Sanilhac, 24750 SANILHAC représentée par son maire, **Monsieur Jean-Louis AMELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 à PÉRIGUEUX Cedex (24019) – représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, “**CAGP**”,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du 16 Mars 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 02/05/2023

Reçu en préfecture le 02/05/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230330-DD2023_036-DE



La Commune de Sanilhac

La Commune de Sanilhac, est une commune nouvelle issue de la fusion en 2017 de Notre-Dame-de-Sanilhac, Marsaneix et Breuilh. Elle se situe au sud de Périgueux (dont le nord de la commune est en conurbation directe avec le quartier des Cébrades), mais aussi au centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux dont elle fait partie depuis le 1 janvier 2017.

Elle est à la fois traversée par l'A89 dans sur l'axe Est-Ouest et la N21 sur l'axe Nord-Sud ce qui a favorisé l'installation de la zone d'activité économique de la Créo-vallée à l'intersection des deux principaux axes routiers du département.

Si l'extrême nord de son territoire est très urbanisée, l'essentiel de son territoire demeure rural, avec toutefois une urbanisation de plus en plus dynamique du bourg de Notre-Dame-de-Sanilhac et dans une moindre mesure de ceux de Marsaneix et Breuilh.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Sanilhac	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	Dordogne
Population	4 604 habitants	110 043 habitants	427 680
Variation annuelle de la population (derniers recensements)		+6,26%	-0,44 %
Taux de Logements locatifs sociaux	6,02 %	13,47%	8%
Rythme de construction annuel	20	286	2046
Taux de vacance du parc de logements	9,33 %	9,64%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2	2,04	2,1

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a été créée par l'arrêté préfectoral du 23/05/2013, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 15/09/2016, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 110 043 habitants/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) HD	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
	19/12/2019	Modification Simplifiée 1 approuvée le 17/12/20 Modification Simplifiée 2 approuvée le 16/12/21 Modification Simplifiée 3 approuvée le 03/03/22 Modification Simplifiée 4 approuvée le 03/03/22 Modification n°2 approuvée le 29/09/2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 02/02/2023

SCOT	En cours	
------	----------	--

Envoyé en préfecture le 02/05/2023

Reçu en préfecture le 02/05/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230330-DD2023_036-DE



L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâties destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centre-ville,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités d'intervention de la Commune et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

Production de logements	Risques technologiques et naturels
x Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
Développement économique	Etudes
Protection de l'environnement	Friches complexes
Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA 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 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est la boulangerie au cœur du bourg de Marsaneix défini par les éléments suivants :

Parcelles Cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ?SMS ?)	Occupation
AB 477	1 656 m ²	Boulangerie, maison d'habitation et dépendances	Rue de Château Missier	UA	Néant	Occupé par les propriétaires

Le foncier, actuellement mis en vente par les propriétaires qui l'occupent, est dans ses portes en janvier 2023.

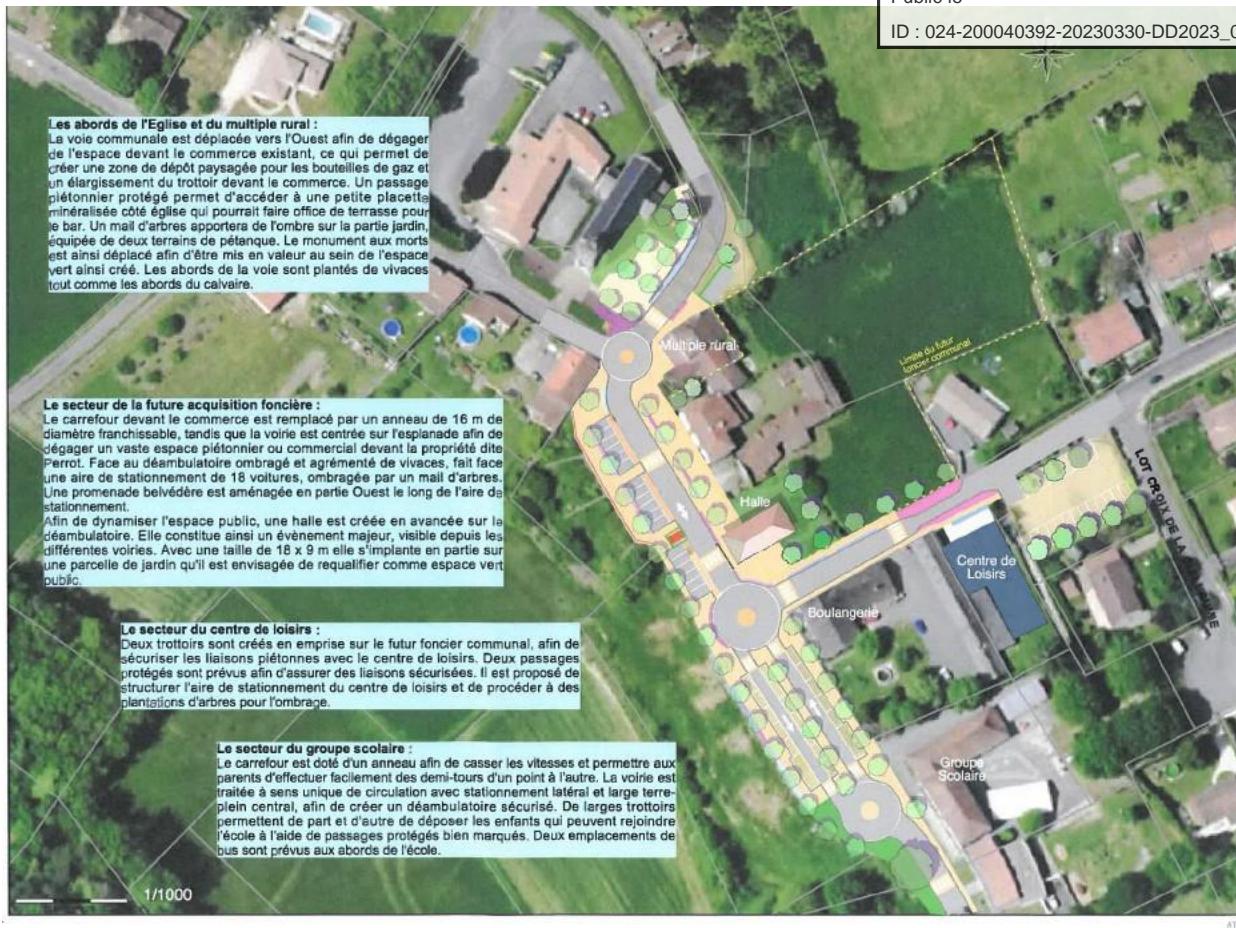
Le bien est entouré de chaque côté par des propriétés communales et notamment l'école de Marsaneix, le centre culturel et la future halle du village.



2.2 Définition du projet

La Commune de Sanilhac est une vaste commune fusionnée de l'agglomération de Périgueux dont la partie nord limitrophe du centre-ville de cette dernière est très urbanisée, mais dont l'essentiel de son territoire demeure rurale notamment sur les anciennes communes de Marsaneix et Breuilh.

A la suite d'une étude d'aménagement réalisée par l'ATD en octobre 2020 sur le bourg de Marsaneix, la Commune a lancé de nombreux travaux avec notamment la restauration de l'école, l'aménagement d'espaces de stationnement et paysagés, mais surtout l'acquisition d'une habitation vacante pour le déménagement de la mairie et la construction d'une halle.



Ces aménagements ont aussi permis de mettre en valeur les deux derniers commerces du bourg, le multiple rural et la boulangerie. Mais cette dernière vient de fermer au début de l'année 2023 à cause du contexte économique et les propriétaires l'ont mis en vente.

La Commune souhaite que l'EPF acquiert le bâtiment pour ne pas laisser partir cette opportunité foncière au cœur des propriétés communales.

Le projet serait de retrouver un commerçant pour exploiter la boulangerie et de mettre en location le logement.

Un diagnostic amiante sera réalisé par l'EPFNA avant l'acquisition du bien pour permettre de connaître le coût éventuel du désamiantage.

La cession du bien se fera au profit de la Commune.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiabiles** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** le ou les biens compris dans le périmètre de réalisation à la demande de la Commune (*pour précision, chaque DIA de ce périmètre doit faire l'objet d'un échange entre l'EPF et la commune*).

Par délibération en date du 06/02/2020, le Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les dénominations sont à préciser place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2 Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition dans un premier temps
- Cession de l'usufruit dans un second temps pour permettre la réalisation des travaux par la Commune

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 200 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition

- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition....)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, La Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs. L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune Sanilhac
Représentée par son Maire,

Jean-Louis AMELIN

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

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux,
Représentée par son Président

Jacques AUZOU

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur BRUHNES Pierre**, n° 2023/ en date du