

DELIBERATION DD2025_066

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	58
Votants	71
Pouvoirs	13

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 27 juin 2025

LE 3 juillet 2025, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU
GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en
session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

PÉRIMOUV' - CENTRE OPÉRATIONNEL DES MOBILITÉS

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COUNIL, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, Mme DOAT, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, Mme ARNAUD, Mme FAVARD, M. GASCHARD, Mme LANDON, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, Mme REYS, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. BUFFIERE donne pouvoir à M. DENIS
M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. DOBBELS donne pouvoir à M. NARDOU
M. DUCENE donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE
M. PARVAUD donne pouvoir à M. MARTY
M. FALLOUS donne pouvoir à M. MOISSAT
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à Mme KERGOAT
M. LAGUIONIE donne pouvoir à M. LE MAO
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. MARSAC

PÉRIMOUV' - CENTRE OPÉRATIONNEL DES MOBILITÉS

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que depuis les dernières délibérations relatives au projet de Centre Opérationnel des Mobilités, en date du 28 septembre 2023, celui-ci a fait l'objet de nombreux approfondissements et enrichissements, notamment sur le plan programmatique.

Que ces évolutions ont toutes été soumises à un examen rigoureux – technique, juridique, opérationnel ou économique – mené soit par des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisés, soit par les services de la communauté d'agglomération.

Que la maturité du projet ainsi que l'ensemble des prérequis nécessaires à sa concrétisation étant désormais jugés suffisants, le présent rapport-cadre vous est présenté. Il vise à dresser un état d'avancement exhaustif du dossier et à permettre la prise des décisions requises pour poursuivre la démarche engagée.

Considérant que le conseil communautaire, en septembre 2023, a rappelé les grandes orientations poursuivies par le COM d'une part, a déterminé un périmètre d'intervention sous la forme d'un outil d'urbanisme opérationnel d'autre part.

Contexte initial, rappel

Considérant que le Grand Périgueux et Périmouv' ont été amenés à s'interroger sur le renouvellement de la flotte de bus de l'EPIC, dans un contexte de transition énergétique et d'évolution réglementaire en matière environnementale. Une étude comparative des différentes énergies a été confiée à la RATP, dont les conclusions ont été entérinées par le conseil communautaire le 16 décembre 2021. L'électricité a été retenue comme énergie principale décarbonée, sans exclure d'autres alternatives qui pourraient devenir accessibles localement.

Que ce choix implique :

- Une réorientation du renouvellement du parc vers l'électrique. Le conseil communautaire du 30 juin 2022 a validé un plan d'acquisition de nouveaux véhicules : 3 bus hybrides en 2022, suivis de 5 bus électriques d'ici 2024.
- La prise en compte des contraintes techniques et spatiales liées à l'adaptation du dépôt de bus à cette nouvelle motorisation.

Que début 2023, une étude a été lancée pour comparer deux options d'implantation pour le nouvel équipement :

- Une réhabilitation sur site,
- Un transfert sur le site dit « Champarnaud », acquis par le Grand Périgueux via l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine en 2020.

Que le site de Champarnaud a finalement été retenu et validé par le conseil communautaire en raison de plusieurs atouts :

- Sa position centrale au sein du réseau, à proximité du PEM,
- La possibilité de réduire d'environ 30 % les trajets à vide (haut-le-pied), au profit de l'offre commerciale,

- La proximité du poste source d'électricité principal de la transition énergétique progressive sur 5 à 10 ans.

Que le plan de financement validé en 2023 s'élevait à 11,8 M€ HT (hors acquisitions foncières) pour un projet exclusivement dédié aux services liés à la mobilité. Au niveau des recettes, des subventions à hauteur de 30 % étaient attendues et il était prévu la valorisation du site dit du 5ème Chasseurs, voué à être cédé. L'équilibre financier reposait sur un autofinancement partiel du Grand Périgueux, compensé par un loyer annuel de 500 000 € versé pendant 12 ans par l'EPIC Périmouv'.

Que la délibération de septembre 2023 prévoyait un lancement des travaux en janvier 2025, pour une durée de 15 mois.

Périmètre d'étude

Considérant qu'en parallèle, lors du même conseil communautaire, un périmètre d'étude a été arrêté afin d'accompagner le volet maîtrise foncière du projet. Il est à noter qu'à l'époque pour autant le foncier assiette du projet n'était pas intégralement maîtrisé par l'agglomération.

Que la mise en place de ce dispositif légal, lié à la compétence de l'agglomération en matière de planification (PLUi), était adossé à plusieurs données de contexte impactant par ailleurs directement l'évolution du programme présenté infra :

- Le site est fortement imperméabilisé, alors qu'il est le dernier maillon de l'évacuation des eaux pluviales avant leur rejet dans la rivière. Il apparaît donc opportun de procéder à une réelle renaturation du secteur, permettant ainsi de faire entrer celui-ci dans une nouvelle ère d'aménagement.

- Au-delà du Centre Opérationnel de la Mobilité, le site pourrait être mis à profit pour y développer des activités économiques complémentaires à celles déjà présentes dans le secteur et celles accueillis dans le Quartier d'Affaires.

- Le plan crèches du Grand Périgueux prévoit la réhabilitation complète de la crèche des Arènes. Or, le foncier dédié à cet équipement est contraint au regard du nombre d'enfants accueillies, au détriment des espaces extérieurs.

Que les projets en cours dans le quartier de la gare, portés à la fois par la Ville, le Grand Périgueux ainsi que des promoteurs privés vont en outre amener de nouveaux emplois et de nouveaux habitants dans un secteur en renouveau. Il apparaît donc opportun d'envisager un déplacement de l'équipement vers le quartier de la gare.

Que les aménagements induits par la création du COM permettront par ailleurs le désenclavement de cet îlot, aujourd'hui uniquement desservi par la rue Alphée Mazieras en permettant la mise en relation des différentes voiries.

Que pour mémoire, le projet de requalification globale de cet îlot fait l'objet d'une inscription au programme Action Cœur de Ville 2 présenté sous la forme de 4 fiches actions cohérentes et complémentaires :

- La création de Centre Opérationnel de la Mobilité
- La renaturation et l'ouverture de l'îlot sur son environnement
- La création d'activités économiques complémentaires à celles du quartier de la gare
- La création d'une nouvelle crèche

Que l'approche urbaine et foncière est ainsi globale et cohérente.

Que le périmètre d'étude s'appuie sur l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, permettant au Grand Périgueux de s'opposer ou de négocier tout projet incompatible avec l'aménagement global envisagé, en lien direct avec la ville de Périgueux.

Considérant que la Communauté d'Agglomération a choisi de confier la gestion et l'exploitation du réseau de transports publics Péribus et des prestations de mobilités durables qui y sont associées, par le biais d'un contrat de Contrat d'Obligation de Service Public (COSP), à l'EPIC Périmouv'.

Que la Communauté d'Agglomération est propriétaire du dépôt, des aires de stationnement, des locaux de stockage, garages, ateliers, bureaux situés 16 rue du 5^{ème} Régiment de Chasseurs à Périgueux.

Qu'aujourd'hui, le dépôt ne répond plus aux besoins des activités de mobilités et la Communauté d'Agglomération a décidé sa reconstruction sur une emprise foncière (le site de Champarnaud) lui appartenant, derrière la gare SNCF, à proximité du pôle d'échange multimodal de la gare de Périgueux, dans une logique d'optimisation de l'offre bus et notamment des haut-le-pied.

Qu'une transition énergétique du parc bus est validée de manière progressive vers du 100% électrique depuis 2021 jusqu'en 2040.

Que le futur COM devra également intégrer des fonctions complémentaires :

- Entretien/maintenance du parc des véhicules légers de service de l'agglomération du Grand Périgueux ;
- Des locaux atelier et stockage du service des espaces verts de l'EPIC Périmouv' ;
- Des locaux de stockage du service vélos de l'EPIC Périvélo.

Vers un outil mutualisé

Considérant que le projet validé par le conseil communautaire en septembre 2023 prenait déjà en compte des besoins élargis, transformant le dépôt de bus en un outil de mutualisation à l'échelle du Grand Périgueux dédié à sa stratégie de mobilité. Il était prévu qu'il accueille :

- Un service dédié aux 1000 vélos de la flotte (espaces de stockage, pièces détachées) ;
- Des ateliers assurant la maintenance des véhicules en autopartage, suite à des expérimentations à Vergt et Sorges-et-Ligueux ;
- Un service de vélos en libre-service, déployé d'abord sur les gares de Boulazac-Isle-Manoire et Périgueux, puis sur d'autres haltes ferroviaires ;
- L'entretien des véhicules de service, en lien avec l'espace Aliénor, avec possibilité d'extension aux entités voisines.

Que des évolutions ont enrichi significativement la programmation depuis 2023. La présentation générale du projet, telle que reprise dans le document de programmation élaboré depuis 2023, est décrite ci-après.

Contexte général de l'opération à ce jour

Considérant que le projet de COM prévoit la création et l'aménagement des espaces nécessaires au remisage et à la maintenance des véhicules destinés au réseau actuel et futur.

Que le COM se compose des entités suivantes :

- Des locaux administratifs et d'exploitation ;
- Un atelier de maintenance et de stockage ;
- Des locaux techniques bâtimentaires et liés au matériel roulant ;
- Un parking de stationnement des bus ;
- Un parking de stationnement des véhicules légers de service ;
- Un parking de stationnement des véhicules légers du personnel ;
- Une station-service et une aire de lavage ;
- Des aménagements extérieurs paysagers (y compris bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales).

Que l'ensemble du parc qui circule aujourd'hui sur le réseau de l'agglomération est composé de divers matériels roulants à la motorisation majoritairement diesel. Le réseau compte actuellement six bus électriques standard et 3 hybrides standard sur un parc total de 51 véhicules dont 6 en réserve.

- 24 bus standard dont 6 électriques et 3 hybrides + 4 en réserve ;
- 12 bus midi + 2 en réserve ;
- 8 bus mini + 1 en réserve.

Que début 2025, avec les 4 véhicules 100% électriques supplémentaires qui ont été mis en service et qui porte le parc à 6 véhicules, nous avons atteint le maximum de puissance possible sur le site du dépôt actuel sans devoir réaliser d'importants travaux d'infrastructures.

Qu'à l'ouverture du COM en mai 2028, des livraisons complémentaires de bus électriques (8 bus environ) viendront compléter la flotte actuelle. Puis un rythme de 4 véhicules 100% électrique par an compléteront ensuite la flotte.

Qu'à terme, en 2040, l'ensemble du parc du matériel roulant sera électrique.

- 34 bus standard + 4 en réserve ;
 - 15 bus midi + 2 en réserve ;
 - 10 bus mini + 1 en réserve ;
- Soit un parc de 59 bus + 7 en réserve = 66 bus remisés.

Qu'à ces véhicules viennent se rajouter les besoins en véhicules légers du personnel et de service.

- 55 places VL pour le personnel dont 2 PMR,
- 2 places pour les visiteurs,
- 16 véhicules légers de service, dont 8 VL électriques dès l'ouverture du site et le reste à terme.

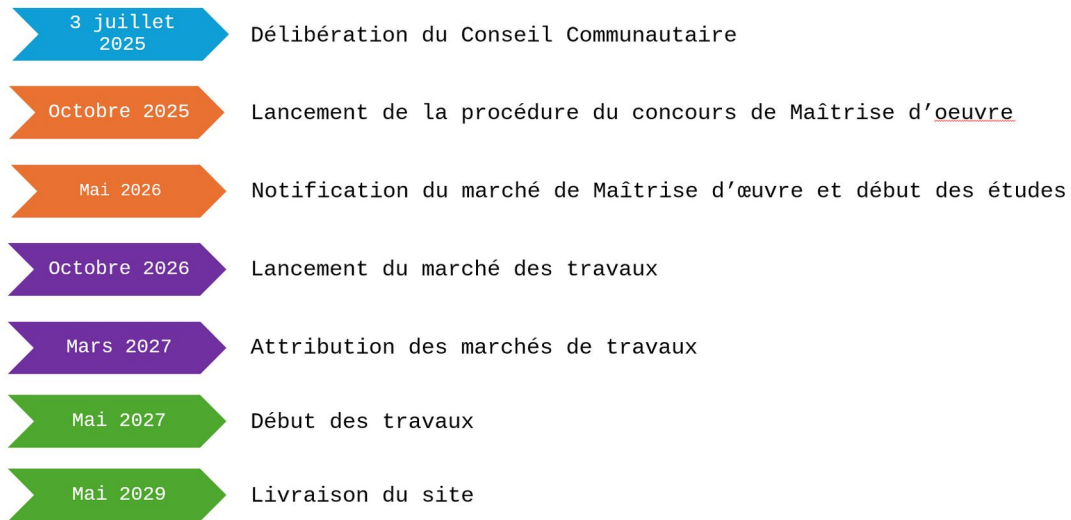
Que pour les véhicules du personnel, il sera prévu des possibilités de recharge pour des véhicules et motos électriques à hauteur de 25% du parc, soit 14 VL dont 7 places seront équipées et 7 seront pré-équipées avec fourreaux et dans la même proportion pour les motos, soit 3 places équipées et 3 places équitables.

Valorisation foncière complémentaire

Considérant qu'en outre, au titre des compléments programmatiques apportés depuis 2023, le parti est pris désormais de valoriser le foncier, voir infra, de manière complémentaire en implantant des activités « tiers » situées, soit sur le foncier optimisé, soit au-dessus des locaux du COM. Elles seraient plutôt destinées à :

- Des activités de type bureaux et/ou services privés ;
- Des activités des services pouvant recevoir du public (restaurant administratif).

Calendrier prévisionnel actualisé.



Les grands principes d'aménagement retenus

Considérant que les terrains affectés au projet du COM sont constitués de plusieurs propriétés :

- Des anciens terrains industriels dont les bâtiments ont été démolis. Ces terrains ont été rachetés par le Grand Périgueux (dits « terrains Champarnaud ») ;
- Un terrain occupé par un bâtiment abritant une salle de sport privée dont l'ensemble bâti sera propriété du Grand Périgueux ;
- Une parcelle encore propriété de la Ville de Périgueux, d'une contenance de 70 m², qui permettra la remise à jour du Dantou.

Que la surface totale du site, est d' environ : 21 000m².



Que le projet du COM s'inscrit donc en parallèle de la réflexion sur l'aménagement du secteur Plaine-Champarnaud et les deux projets devront s'alimenter.

Que le Grand Périgueux se fixe les objectifs suivants s'agissant de l'aménagement du foncier :

• Réaliser un COM fonctionnel, opérationnel répondant pouvant assurer la transition environnementale opérée sur le matériel roulant.

• Optimiser le foncier en :

- libérant du terrain pour permettre de réaliser des opérations immobilières totalement indépendantes du COM qui seraient confiées à des aménageurs/promoteurs ;
- créant de la surface de plancher « tiers » en superposition des surfaces tertiaires du COM ;
- créant un front bâti urbain le long de la rue Alphée Maziéras, potentiellement discontinu ;
- favorisant des constructions tierces dont la hauteur soit cohérente avec l'environnement urbain : le PLUi autorise une hauteur maximale de 22 m, à considérer comme un potentiel. À titre de comparaison, le bâtiment Aliénor, situé plus au sud, culmine à 20 m ;
- menant une opération de renaturation du ruisseau le Dantou sur une partie de son linéaire. Une renaturation totale n'est pas impérative, mais une intervention aussi large que possible sera étudiée, incluant éventuellement le déplacement du lit du ruisseau sur le foncier du COM ;
- valorisant autant que possible les ressources du site : matériaux, récupération des eaux, potentiel photovoltaïque, etc.



Estimation des surfaces d'aménagement

Considérant que le groupement de Maîtrise d'œuvre aura pour mission d'imaginer un aménagement permettant de dégager un maximum de réserve foncière, tout en répondant aux objectifs fixés par le programme, à savoir :

- Voirie et parking bus : 14 500 m²
- Espaces enherbés : 900 m²
- Surfaces de plancher créées : 8500 m² comprenant :

- 700 m² de locaux d'exploitation
- 1 200m² de locaux tertiaires
- 5 000 m² de parking (silo)
- 1 600 m² de locaux de maintenance

État d'avancement des acquisitions

Considérant qu'en 2022, le Grand Périgueux a acquis, auprès de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, une parcelle de 11 098 m² sur l'îlot Champarnaud, dans le cadre d'un portage foncier initial de 2018. À la suite d'échanges avec la Ville de Périgueux, une surface de 2 000 m² a été mobilisée pour l'opération d'aménagement du Grand Stade.

Que cette réduction de l'assiette foncière initiale a rendu nécessaire l'acquisition de terrains complémentaires, dont ceux actuellement exploités par la SARL FIRST ROUND, qui y développe une activité de remise en forme.

Que par délibération du 27 octobre 2023, le Conseil communautaire a autorisé le Président à engager des négociations avec les propriétaires et exploitants concernés. Le site FIRST ROUND présente une particularité juridique : une même personne assure la gérance de la société propriétaire et de la société exploitante.

Que l'éviction de la SARL FIRST ROUND est donc nécessaire pour libérer une assiette foncière exploitable d'environ deux hectares. Il est rappelé que cette assiette ne sera pas exploitée intégralement par le COM : l'objectif connexe est bien l'optimisation foncière, dans un équilibre entre exigences environnementales et développement économique.

Que deux protocoles transactionnels distincts sont requis :

1. L'un pour l'indemnisation du fonds de commerce ;
2. L'autre pour l'acquisition du foncier à proprement parler.

Considérant que ces transactions doivent respecter le droit applicable, notamment le code de l'expropriation, le droit des personnes publiques, la jurisprudence nationale et européenne (CEDH), qui impose une indemnisation complète du préjudice direct, matériel et avéré.

Que les évaluations ont été conduites selon :

- Les avis des services des Domaines ;
- La méthode par comparaison ;
- L'analyse des trois derniers chiffres d'affaires annuels justifiés par des pièces comptables certifiées, jointes aux protocoles ;
- L'ensemble des diagnostics requis.

Bilan des négociations (conduites depuis deux ans) :

- Indemnité foncière : 1 675 947,94 €
- Indemnité liée au fonds de commerce : 638 916,50 € (montant susceptible d'être réduit avant signature selon les indemnités à verser, licenciements, etc.)

Que le montant total prévisionnel de l'acquisition est de 2 314 864,94 €

Qu'une libération du site est envisagée pour février 2026.

La réglementation urbaine et les servitudes

Considérant que le site est situé en zone UMaP.

Qu'il est par ailleurs localisé en zone bleue foncée du PPRI. Sur ces deux points, un travail préalable approfondi a été réalisé avec les services de la DDT et de la ville de Périgueux, future instructrice du permis de construire.

Que pour l'essentiel :

- S'agissant des droits à construire, le COM relève de la destination « Équipement d'Intérêt collectif et services publics ». De fait, il déroge à la règle du règlement du PLUi demandant 60 % d'emprise au sol maximum.

Que toutefois, le règlement du PPRI prévoit que l'ensemble des extensions réalisées sur les biens immobiliers, ne devront pas excéder 30% de l'emprise au sol existante sur l'ensemble du périmètre de la ZAC en zone bleu foncé. Pour les bâtiments futurs, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50%.

Que la ZAC n'ayant pas d'existence légale, comme cela a été précisé par le service urbanisme de la ville de Périgueux, et pour respecter la contrainte, la ville applique les 30% (pour les extensions) ou les 50% (pour le neuf) sur la superficie de l'unité foncière du projet.

Que l'unité foncière présentée étant de 3200 m², cela représente 960 m² d'extension possible et 1600 m² de neuf.

- Le PLUi demande à ce que lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moins de risque pour la circulation générale.

Considérant que l'accès devra avoir une largeur minimum de 3 mètres et une largeur plus importante peut être imposée au regard de l'importance du projet. Les accès doivent être regroupés dans la mesure du possible.

Que pour les activités : les accès auront une largeur égale à 4m avec une circulation en sens unique alterné et 6m avec une circulation à double sens.

Que la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

- Rien n'est imposé en termes de pleine terre car il est possible de déroger à la règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Pour autant, le but est d'avoir des espaces de pleines terres même si le projet peut déroger à la règle initiale (20%) et ne respecte pas la règle.

- Rien n'est imposé non plus au sujet des retraits et des hauteurs possibles de constructions car il est possible de déroger à la règle pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Considérant que par ailleurs, le futur COM pourra être soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Qu'il a été réalisé, lors de l'élaboration du programme, un recensement des rubriques ICPE susceptibles d'être appliquées au futur projet de COM. Ce recensement a été produit sur la base des besoins recensés avec une première estimation des puissances électriques nécessaires. Des échanges techniques avec la DREAL ont aussi eu lieu dans ce cadre.

Que l'objectif est de rester dans des régimes déclaratifs.

Les prescriptions environnementales

Considérant qu'une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès des services de l'État le 26 mai 2025, en vue de déterminer la nécessité ou non de conduire une évaluation environnementale complète.

Que les services de l'État disposent d'un délai réglementaire de 30 jours pour se prononcer à compter de cette date. Le cas échéant, le calendrier du projet pourra être ajusté en conséquence.

Que concernant la loi sur l'eau, un éventuel dossier réglementaire reste à confirmer selon les impacts hydrauliques du projet (notamment liés à la renaturation du Dantou).

Que par ailleurs, après échanges avec le SMBI, et contacts exploratoires avec l'Agence de l'Eau, il en ressort que la plupart des conditions pourraient être réunies pour pouvoir prétendre à des aides de l'Agence, à hauteur de 50% pour les études et 70% pour les travaux (nature à définir).

Qu'il est encore nécessaire de confirmer le cadre dans lequel s'insère le projet vis-à-vis de la stratégie d'urbanisation et de la gestion intégrée des eaux pluviales.

Qu'en ce qui concerne le réaménagement du cours d'eau, la DDT sera sollicitée par le SMBI pour le classement officiel du cours d'eau.

Impact trafic

Considérant que dans le cadre de l'instruction du projet par les services municipaux, une étude modélisant l'impact du projet sur le trafic au sein du quartier d'implantation a été conduite.

Que la circulation des bus liée au fonctionnement du COM s'effectue majoritairement en dehors des heures de pointe, l'apport de véhicules ne perturbera pas l'état du trafic dans sa globalité.

Que pour autant, des adaptations du plan de circulation seraient rendues nécessaires, notamment via la mise en sens unique de la rue Alphée Maziéras, qui nécessiterait elle-même une adaptation des différents plans de feux, chacun étant dépendant de la configuration viaire retenu.

Que cette mise à sens unique gagnerait à être accompagnée par l'inversion de sens de la rue Murger et par la suppression du tourne à gauche, les flux de circulation au débouché de la rue Maziéras se scindant alors entre l'avenue Juin et la rue Murger, ce qui ne provoquerait plus d'engorgement du carrefour Juin / bretelle du Bassin. Cette configuration permettrait également de réduire la congestion de la branche sud de ce même carrefour. De plus, une sécurisation des cheminements piétons serait aussi permise par cette mise en sens unique, c'est en effet l'endroit qui est le plus étroit au niveau de la rue avec des habitations.

Le montant opération du projet

DEPENSES		RECETTES	
Poste de dépenses	Montant € HT	Financement	Montant
Acquisitions Et frais annexes	3 400 000 €	État (Fonds Friche-Versé)	497 700 €
Études	2 700 000 €	Subventions (Fonds Vert, DETR...à solliciter)	2 052 300 €
Travaux	22 800 000 €	Cession 5 ^{ème} chasseur	4 000 000 €
		Loyers COM	6 000 000 €
		Loyers RIA	600 000 €
		Loyers espace tertiaire Sur 12 ans	1 440 000 €
		Autofinancement	14 310 000 €
TOTAL	28 900 000 €	TOTAL	28 900 000 €

Évaluation en coût global, soutenabilité financière

Considérant que le montant total du projet fera de celui-ci le programme le plus important porté depuis 10 ans par le Grand Périgueux.

Que les dépenses présentées ci-avant s'entendent par ailleurs charges d'exploitation non incluses.

Que l'article D.1611-35 du CGCT indique que, « en application de l'article L. 1611-9, (une) étude d'impact pluriannuel sur les dépenses de fonctionnement est établie pour tout projet d'opération exceptionnelle d'investissement. Cette étude est jointe à la présentation du projet d'opération exceptionnelle d'investissement à l'assemblée délibérante, qui peut intervenir à l'occasion du débat d'orientation budgétaire ou du vote d'une décision budgétaire ou lors d'une demande de financement.

Que l'étude d'impact pluriannuel sur les dépenses de fonctionnement est obligatoire pour tout projet d'opération d'investissement dont le montant prévisionnel total des dépenses est supérieur aux seuils suivants :

- Pour les communes et les établissements de coopération intercommunale dont la population est comprise entre 50 000 et 400 000 habitants, le seuil est fixé à 50 % des recettes réelles de fonctionnement ou à 50 millions d'euros ».

Compte tenu du montant évalué par notre AMO, le Grand Périgueux n'est pas concerné par le seuil.

Que néanmoins, dans le contexte budgétaire contraint autant qu'incertain que nous subissons, il a semblé de bonne gestion de conduire cette évaluation de manière volontaire.

Considérant que le Grand Périgueux a réalisé un test de sensibilité afin d'anticiper les conséquences financières du projet sur les budgets concernés, en s'appuyant sur les données de l'AMO.

Que cette prospective, jointe en annexe, montre que :

- La réalisation du projet n'obère pas la capacité d'investissement du budget des mobilités, qui se maintient à 9 000 000 € /an, soit la dépense d'investissement moyenne des 5 derniers exercices.

- Le taux d'autofinancement se maintient au-dessus du seuil
- Le délai de désendettement n'excède pas 10 ans, ce qui d'investissements de long terme.

Que s'agissant des autres budgets concernés, la prospective est équilibrée du fait des recettes envisagées :

- Sur le budget principal : la vente de la propriété du 5ème chasseurs viendrait équilibrer les coûts de construction d'un restaurant administratif, estimés à 1 600 000 €. En effet, il s'agirait, une fois le COM réalisé, de désaffecter le dépôt actuel, qui sera transféré au budget principal pour sa valeur nette comptable (elle est de 530 000 € au 17/06/2025).

- Par hypothèse le coût net résiduel d'un restaurant administratif est évalué à 100 000 € par an, il s'agit d'un plafond, ce montant devra être affiné.

- Sur le budget « immobilier » : les coûts de la partie tertiaire s'équilibreraient avec un loyer estimé à 160 € le m².

Que pour réaliser cette prospective, les hypothèses retenues pour le modèle sont les suivantes :

- Inflation à 2% par an.
- Évolution du produit fiscal (versement mobilité) de 2% par an.
- Taux de subvention du COM de 10% du montant des travaux, les acquisitions ne sont donc pas incluses à ce stade dans l'assiette subventionnable.
- Majoration de la dotation à PERIMOUV' de 2% par ainsi que du loyer reversé pour le COM, estimé à 500 000 € ht par an (un avenant au COSP sera nécessaire).
- Taux d'emprunts fixes de 4,5% sur 20 ans.
- Frais de maintenance, d'entretien, de grosses réparations, de taxe foncière liée au COM rapportés à un montant annuel de 200 000 €.
- Surcoût lié à l'électrification de la flotte de véhicules estimé à 110 000 €/an
- Maintien des coûts d'exploitation de la navette ferroviaire à 900 000 € par an.
- Cession du terrain du 5ème chasseurs à hauteur de 4 000 000 € sur le budget principal.

Considérant que la délibération de septembre 2023, alors que le programme n'était pas finalisé, prévoyait le recours à un marché global de performance (MGP). Ce type de marché permet de confier à un groupement unique la conception, la réalisation des travaux et la maintenance technique.

Que cependant, l'évolution du programme – notamment grâce au travail de l'AMO – a conduit le Grand Périgueux à reconsidérer les outils juridiques les plus adaptés.

Qu'une étude comparative des différents outils de commande publique a donc été lancée. La méthode adoptée s'inspire de celle recommandée dans les études de faisabilité de Contrats de Partenariat, suivant les bonnes pratiques de la Mission d'Appui au Financement des Infrastructures (MAFI), rattachée au ministère de l'Économie.

Que la progression méthodologique a été la suivante :

- Dresser un panorama général des montages pouvant éventuellement être envisagés afin de réaliser l'opération ; cette première approche conduisant à écarter certains montages qui ont paru immédiatement inadaptés à l'opération.
- Appliquer au cas particulier de l'opération les hypothèses de montage restantes ; cela ayant, de la même manière, conduit à écarter certaines formes de montage en raison de leur inadaptation aux spécificités de l'opération.
- Retenir la procédure de consultation à mettre en place la plus adaptée.

Que de manière synthétique, il est ressorti en premier lieu les montages exclus :

- Bail emphytéotique administratif : ne doit pas répondre à
- Bail à construction : ne doit pas émaner d'une initiative, d'
- Concession de travaux : implique que le concessionnaire assume un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage pouvant le conduire à ne pas amortir son investissement.
- Contrat de partenariat :
 - o Transfert de la maîtrise d'ouvrage au titulaire pas adapté à l'opération,
 - o Mode de financement différé pas nécessairement adapté à l'opération,
 - o Nécessité de produire une analyse d'opportunité qui, d'une part, est relativement lourde à mener et, d'autre part, dont le bilan plus favorable que les autres modes de réalisation ne pourra pas être démontré.

Puis les montages envisageables :

- Montage classique de type « loi MOP ».
- Montage COREA (conception-réalisation).
- Montage MGP (initialement envisagé en 2023 avant finalisation et enrichissement du programme).

Considérant qu'une grille d'analyse comparative a été élaborée.

Que dans ce cadre, la pertinence du montage MGP a notamment été réinterrogée sous l'angle performanciel. Or, Les surfaces de locaux concernés par des engagements de performance mesurables sont relativement faibles par rapport à l'ensemble des surfaces bâties. En effet, l'exploitation/maintenance des ateliers et équipements/ systèmes liés aux bus électriques sera assurée par Périmouv'. Par ailleurs, l'exploitation du restaurant administratif sera probablement confiée à un prestataire tiers spécialisé et il reste à déterminer le mode de gestion des bureaux.

Qu'aussi, le titulaire d'un potentiel MGP s'engagerait sur les performances d'un périmètre de projet assez restreint par rapport à l'ensemble bâti (locaux d'exploitation du COM uniquement). Ce qui a tendance à rendre les enjeux performanciel et exploitation/maintenance du MGP (dont c'est la raison d'être) moins prépondérants par rapport au volet conception et réalisation.

Que bien que le MGP apporterait une garantie plus forte au GP (en comparaison d'un projet mené en loi MOP) pour l'atteinte des exigences de performances des installations, une procédure en MGP apparaît donc lourde compte tenu des surfaces/locaux concernés du COM.

Considérant qu'il est à noter que la passation d'un contrat séparé d'entretien/maintenance sera quoi qu'il en soit nécessaire à l'issue de la durée d'exploitation-maintenance fixée à un éventuel MGP (entre 3 et 5 ans selon les premières intentions du GP). Dans le cadre d'un projet réalisé en loi MOP, il sera tout à fait possible de préparer ce contrat d'entretien-maintenance en parallèle des travaux pour prise d'effet à la mise en service du COM, sans les surcoûts inhérents au MGP et constatés par le GP sur d'autres opérations.

Qu'en conclusion, il est ressorti de l'analyse comparative qu'il n'y a pas de contre-indication, dans le contexte du COM, à opter pour un montage en loi MOP ou en Marché global de performance (MGP), chacun présentant des avantages et inconvénients auxquels le GP sera plus ou moins sensible. Il a toutefois été aussi pris en compte que le montage en loi MOP offrira davantage de souplesse au GP pour consulter un MOE puis dérouler les études de conception.

Qu'en effet, compte tenu des éléments programmatiques à compléter/ajuster (restaurant administratif, bureaux tertiaires, périmètre et mode de gestion des locaux tertiaires, etc.) un avancement pas à pas avec un MOE permettra un plus grand contrôle des ajustements programmatiques à effectuer.

Qu'aussi, le programme sera réalisé in fine en retenant un montant de notre AMO sera avenanté en conséquence.

Que ce choix du montage en loi MOP implique les orientations et prérequis suivants qui représentent autant de balises opérationnelles, juridiques et calendaires pour la poursuite du projet :

Considérant qu'en application de l'article R2172-2 du Code de la commande publique, parce que l'opération en question est d'abord une opération ayant pour objet la construction de bâtiments neufs (l'éventuelle réhabilitation de la salle de sport n'est pas la composante principale du projet) et parce que le montant estimé de la mission de MOE (fonction du coût prévisionnel travaux du COM) se situe au-delà du seuil européen de procédure formalisée en vigueur au 1er janvier 2025 (soit 221 000 € HT pour les marchés de services), la procédure de consultation à mettre en œuvre devrait prendre la forme d'un concours de maîtrise d'œuvre devant aboutir à la désignation d'un ou de lauréats avec lesquels le Maître d'ouvrage négociera un marché en application des dispositions de l'article R2122-6 du Code de la commande publique.

Que les prérequis identifiés au lancement du concours de MOE sont :

- Mise au point du programme technique et fonctionnel selon le périmètre et l'enveloppe prévisionnelle des travaux fixés par le Maître d'ouvrage (programme finalisé de manière définitive).
- Élaboration et mise au point du DCC (dossier de consultation des concepteurs) par le Maître d'ouvrage ou l'AMO (sous réserve que celui-ci ait été missionné à cet effet).
- Démolition et la libération d'emprise devra être effective au plus tard au démarrage des travaux préparatoires du futur COM.


Qu'au vu de ce qui précède, il est nécessaire de lancer une procédure de concours d'architectes. A ce titre, il est proposé de retenir, à l'issue de la phase de candidatures, 3 groupements auxquels sera transmis le programme de l'opération. Il leur sera demandé de produire une offre en phase APS pour laquelle ils seront rémunérés 144 000€. A noter que seuls les 2 groupements non retenus se verront attribuer cette prime.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'arrêter le programme de l'opération tel que défini ci-avant ;
- Engage l'opération de construction du Centre Opérationnel des Mobilités (COM) dans les conditions définies ci-avant ;
- Dit que le montant de l'opération est arrêté à 28 900 000 € HT acquisitions comprises ;
- Autorise le Président à signer le protocole d'accord transactionnel pour l'indemnisation du fonds de commerce et l'acte authentique à intervenir avec la SARL FIRST ROUND pour un montant de 638 916, 50 euros ;
- Autorise le Président à signer le protocole d'accord transactionnel pour l'acquisition du foncier et l'acte authentique à intervenir avec LA SCI ALEFLORIE pour un montant de 1 675 947,94 € ;

- Autorise le Président à signer les deux protocoles transactionnels ;
- Décide de confier la présente affaire à maître Claudia Medeiros, notaire à Périgueux
- Décide de désaffecter et transférer l'ancien dépôt PERIMOUV' au budget principal du Grand Périgueux pour sa valeur nette comptable après construction du COM ;
- Engage la procédure d'attribution du marché de maîtrise d'œuvre pour la construction du COM ;
- Dit que cette procédure sera soumise à concours conformément aux articles L2125-1 et suivants du code de la commande publique ;
- Dit que le nombre de candidats admis à présenter une offre sera limité à 3 et que conformément à l'article R2172-4 les candidats ayant remis une offre conforme percevront une prime de 144 000 € ;
- Autorise le président à déposer le permis de construire et tout acte lié ;
- Autorise le Président à faire les demandes de subventions pour cette opération.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 24/07/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 24/07/2025	Périgueux, le 24/07/2025
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 