

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 24-25-067

POUR LA VALORISATION DU SITE DU PARC DES EXPOSITIONS DE MARSAC-SUR-L'ISLE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX,
ET
L'EPFNA

ENTRE

La **Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 255 rue Martha Desrumaux – PERIGUEUX (24 000) représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°..... en date du 2025,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Communauté d'agglomération** » ou « **la personne publique garantie** » ;

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 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 2 octobre 2025, n°B-2024-..... en date du,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux :

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, préfecture mais aussi ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9 900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8 200 habitants) ou Trélissac (6800 habitants).

La population du Grand Périgueux est en augmentation constante et est passée de 102 200 habitants en 2011 à 104 930 en 2022

Le site du parc des expositions :

L'aménagement du site du parc des expositions représente un enjeu majeur pour l'Agglomération en matière de maîtrise et d'aménagement de foncier à vocation économique :

- Reconstituer une offre de foncier économique sur près de 4 hectares afin de répondre à une demande des acteurs économique du territoire ;
- Tout en limitant la consommation d'espaces naturels puisqu'il s'agit d'un espace déjà artificialisé, en voie d'être enrichi, donc compatible avec les objectifs ZAN ;
- Une implantation stratégique forte : entrée de ville, image de l'agglomération, visibilité forte depuis la RD710 très fréquentée,
- Garantir le développement d'une offre non concurrentielle avec la ville-centre (Périgueux), avec l'Est du territoire, et également avec les activités déjà installées à Périouest.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la Commune, l'EPCI et le Département :

INDICATEURS	COMMUNE Marsac-sur- l'Isle	EPCI CA Le Grand Périgueux	DÉPARTEMENT Dordogne	SOURCE
Population (habitants)	3 142	103 969	413 223	INSEE
Variation annuelle de la population	0,13 %	0,12 %	-0,15 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	7,97 %	10,57 %	6,20 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	13	288	1 059	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	167 m ²	9 232 m ²	41 548 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	5,65 %	10,84 %	11,34 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 963	46 075	147 283	INSEE
Nombre d'entreprises	26	1 051	4 287	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	10,37 %	13,11 %	13,70 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,22	2,07	2,10	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	127	2 308	10 247	INSEE

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi-HD	Approbation le 19 décembre 2019	
SCOT de la Vallée de l'Isle	Approbation en novembre 2023	
SRADDET NA	27 mars 2020	SRADDET modifié approuvé le 18 novembre 2024

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 bâtis 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 centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. 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 prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention

- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

1.2. Documents contractuels

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 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 au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation 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.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

Parcelle	Surface totale de la parcelle existante	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AL 864 (avant division)	80 309 m ²	Terrain nu	Saltgourde	UM	Libre

AL 502 (avant division)	1 324 m ²	Terrain nu	Saltgourde	UY	Libre
-------------------------	----------------------	------------	------------	----	-------

Remarque : parcelles AL 864 et AL 502 acquises en partie seulement cf *infra*.

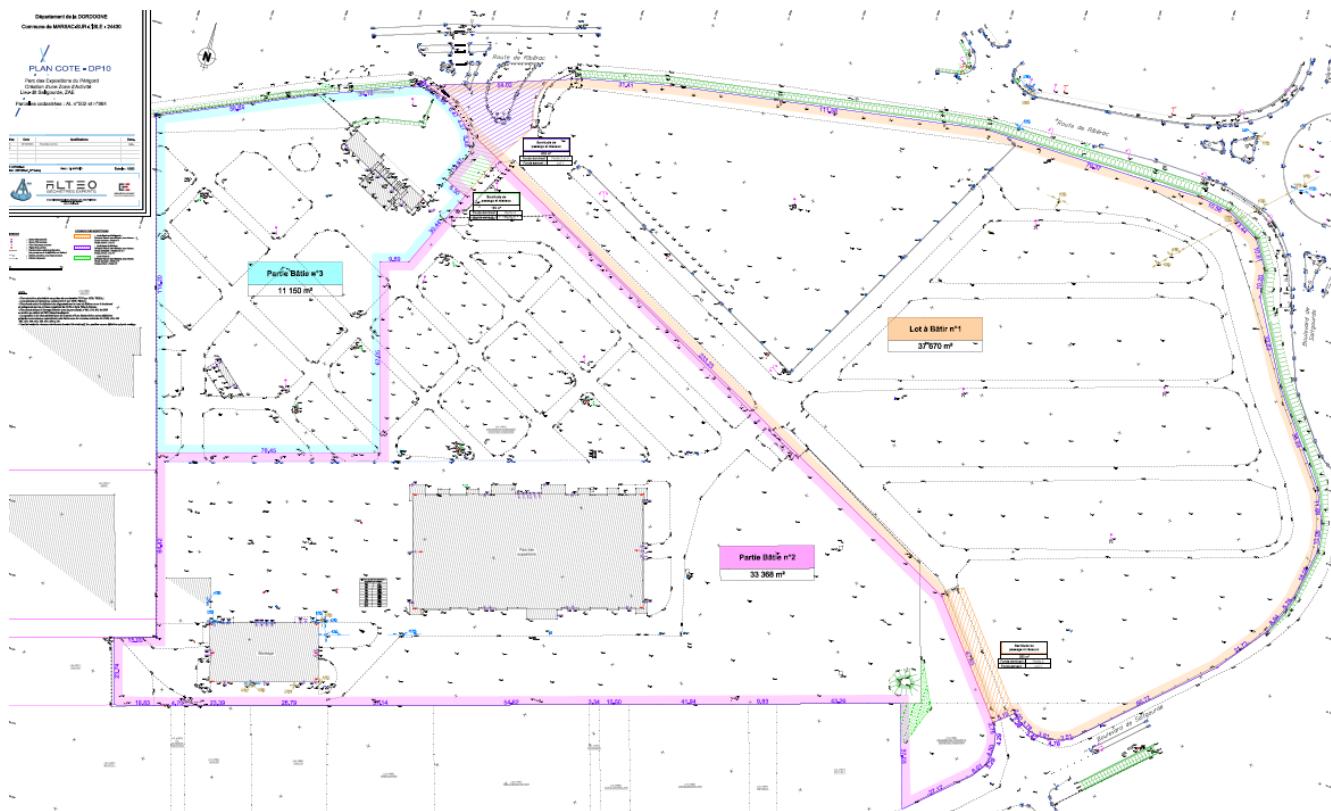
L'emprise foncière objet de la présente convention est constituée de deux parcelles et appartiennent au même propriétaire. Elle est située à l'extrême nord de la ZAE Péri Ouest qui regroupe près de 200 entreprises au carrefour des communes de Périgueux, Chancelade et Marsac-sur-l'Isle.

Les deux parcelles de terrain sont rattachées au site du parc des expositions et servent actuellement de stationnement (parking enherbé et parking enrobé). L'EPFNA n'a pas vocation à acquérir l'entièreté de la parcelle AL 864 et de la AL 502 mais seulement une partie. Une déclaration préalable de division a été réalisée par le propriétaire actuel. **L'EPFNA se portera acquéreur, au total, de 37 670 m² seulement.**

Le site accessible depuis la route départementale 710 et est desservi par les transports en commun de l'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.





DP de division - Alteo

2.2. Définition du projet

À ce stade, la Communauté d'agglomération a déjà réalisé sur ce périmètre les études suivantes, qu'elle remet à l'EPFNA :

		Etudes environnementales et diagnostic pollution
X	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation urbaine	x Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale	x Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Stratégie d'intervention foncière
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire	Diagnostic amiante

La présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

Aménagement d'une zone d'activités économique intercommunale via la valorisation des emprises nues du parc des expositions.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, il est envisagé le programme suivant :

Aménagement et densification du site du parc des expositions en vue du développement économique du secteur.

Intentions de projet et programme prévisionnel :

Nombre de macro-lots prévus	5
Nombre de lots prévus maximum	19
SDP préprogrammée	25 209 m ²

Enjeux de la Communauté d'agglomération :

- Marquer un **pôle d'équilibre complémentaire du centre-ville et de Péri-Ouest** (ZAE existante) et marquer la bascule d'une zone commerciale périphérique à une zone d'activité urbaine ;
- Développer **une offre foncière et immobilière adaptée** pour permettre un développement des activités locales dans le cadre du **parcours résidentiel des entreprises** ;

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA et le Grand Périgueux acquièrent en démembrement de propriété le foncier objet de la présente convention (l'EPFNA la nue-propriété et la Communauté d'Agglomération l'usufruit).

La nue-propriété des fonciers sera rétrocédée à la Communauté d'agglomération, après délibération de celle-ci afin qu'elle reconstitue la pleine-propriété. La CAGP commercialisera les lots avant d'avoir reconstitué la pleine-propriété et avant achèvement des travaux.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- T4 2025 : signature d'un compromis avec clause suspensive (obtention d'un PA purgé de tout recours) ;
- T4 2025 : dépôt par la CAGP d'un permis d'aménager avec visa EPFNA
- T2 2026 : acquisition en démembrement de propriété par l'EPFNA et la CAGP ;
- T3 2026 : consultation et recrutement des entreprises
- T4 2026/T1 2027 : lancement des travaux d'aménagement et viabilisation pour une durée estimée à 18 mois
- T2 2028/T3 2028 : réception des travaux

NB : ce phasage est indiqué à titre prévisionnel seulement.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Communauté d'agglomération.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Communauté d'agglomération.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du conseil communautaire 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.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Communauté d'agglomération et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité 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, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, 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,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATION D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet objet de la présente convention n'est pas concerné par la réalisation d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA.

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Communauté d'agglomération pourra, si nécessaire, solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Etudes capacitaires
Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Etude de programmation urbaine ou commerciale
Étude géotechnique
Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)

	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Communauté d'agglomération, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la collectivité sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

Le projet objet de la présente convention n'est pas concerné par la réalisation d'études sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA.

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Communauté d'agglomération sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Communauté d'agglomération des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. 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.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens seront acquis par l'EPFNA et le Grand Périgueux en démembrément de propriété. Le bien sera donc géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte et la convention de démembrément.

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 ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le projet objet de la présente convention n'est pas concerné par la déconstruction et dépollution.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **3 000 000 € HT**. L'EPFNA réalisera annuellement un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

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.

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir. Elle pourra aussi, sous certaines conditions, prendre la forme d'un accord du président de l'EPCI selon la nature de la collectivité garante.

La délibération, ou accord donnant 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 ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante 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.

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante 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 personne publique garante, 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 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.

5.4. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Collectivité

DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT ANTICIPE

5.4.1 Disposition et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière sur l'exercice 2027.

Dans le cadre de la présente convention n°24-25-067, l'EPFNA a vocation à acquérir la nue-propriété des parcelles cadastrée AL 502 et AL 864 avant division.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé. Le présent échelonnement de paiement engage le Grand Périgueux à verser sur l'exercice 2027 à l'EPFNA une somme correspondant à approximativement 1/3 du stock porté par l'EPFNA. Ainsi, le Grand Périgueux **versera au plus tard le 15/10/2027, une avance sur le prix de vente final du bien, soit la somme de 908 600 € TTC**, mais n'entrera en pleine-propriété qu'au terme du portage et de la rétrocession de la nue-propriété.

5.4.2 Annuité et échéancier

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles, lissée sur la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée a une échéance au 31/12/2029 (article 6 de la présente convention).

A ce jour, le prix de revient prévisionnel du portage par l'EPFNA sur cette opération est estimé à **environ 2 725 801 € TTC, augmenté des frais de notaire. Etant entendu, que ce bilan a été élaboré en se basant sur l'hypothèse de l'acquisition du foncier concerné dans le champ d'application de la TVA.**

Afin de faciliter la cession de la nue-propriété des fonciers prochainement acquis au profit du Grand Périgueux, il est envisagé d'amortir, par une avance sur paiement, le montant de 908 600 € TTC sur l'exercice 2027 (conf. art 5.4.1).

5.4.3 Règlement de l'échéance

Pour l'échéance du paiement anticipé sur l'exercice 2027 pour le Grand Périgueux, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, cette annuité versée sur l'exercice 2027, dans la cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M57), en section d'investissement (et non comme des provisions). Il revient à la collectivité de veiller à prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de cette avance.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivants la décision de résiliation.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenir et de la convention auquel 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.

5.4.4 Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mis en place dans cet avenir est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, l'annuité sur l'exercice 2027 sera considérée comme une avance. Le transfert de la nue-propriété se fera à la date de signature de l'acte notarié.

DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat par le Grand Périgueux des parcelles cadastrées AL 502 et AL 864 avant division, qui ont vocation à être maîtrisées par l'EPFNA, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

5.4.5 Disposition et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre la présente convention, l'EPFNA sera nu-propriétaire des parcelles cadastrées avant division AL 502 et AL 864 sises à Marsac-sur-l'Isle, l'usufruit ayant vocation à être acquis par le Grand Périgueux en 2026 en même temps que la nue-propriété par l'EPFNA.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par le Grand Périgueux, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage le Grand Périgueux à payer en plusieurs fois le montant de l'acte notarié.

Calcul du prix de cession

Le bilan prévisionnel du stock en fin de portage est **estimé à 2 271 501 € HT soit 2 725 801 € TTC, augmenté des frais de notaire.**

Le Grand Périgueux devra délibérer pour le rachat de la nue-propriété avant le 30/06/2029. La cession devra intervenir avant le 15/10/2029.

Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date, et prenant en compte le paiement anticipé de 908 600 € TTC sur l'exercice 2027 (soit bilan prévisionnel du stock en fin de portage **estimé à 2 725 801 € TTC déduction faite de l'avance soit 1 817 201 € TTC**) :

- **avant le 15/10/2028** : signature de l'acte authentique notarié, entérinant la cession de la nue-propriété, au profit du Grand-Périgueux avant le 15/10/2029, le montant correspondra à 50% du stock, restant, porté par l'EPFNA (*soit environ 908 600 € TTC*). Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle

liquidation de TVA. Le prix de cession définitif sera donc calculé en 2028, permettant à la collectivité de pouvoir délibérer en Conseil communautaire sur le montant de cession à jour.

- **avant le 15/10/2029** : paiement du solde du prix de vente, le montant correspondra à 50% du stock, restant, porté par l'EPFNA, fixé par le calcul du prix de cession, soit **908 601 € TTC**.

Le présent différé de paiement engage le Grand Périgueux à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

5.4.6 Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel 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.

5.4.7 Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2029**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante 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 après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le président de la communauté d'agglomération et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du président de la communauté

d'agglomération. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La communauté d'agglomération transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La communauté d'agglomération transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discréetion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à communauté d'agglomération toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

La communauté d'agglomération et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe communauté d'agglomération de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La communauté d'agglomération dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération Le Grand
Périgueux
représentée par son président,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Jacques AUZOU

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleur général économique et financier, n° en date du 2025

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA