

DELIBERATION DD2025_098

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	56
Votants	73
Pouvoirs	17

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 19 septembre 2025

LE 25 septembre 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

PROJET D'ACQUISITION D'UNE PARTIE DU SITE DU PARC DES EXPOSITIONS SUR LA COMMUNE DE MARSAC SUR L'ISLE

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, Mme CHABREYROU, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, M. DUCENE, Mme ROUX, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, Mme ESCLAFFER, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, 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, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COURNIL, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, Mme ARNAUD, M. PIERRE NADAL, Mme FAVARD, M. GASCHARD, Mme LANDON, Mme REYS, M. VADILLO

POUVOIR(S) :

M. BUFFIERE donne pouvoir à M DENIS
M. CIPRIERRE donne pouvoir à M. BIDAUD
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
M. TALLET donne pouvoir à M. MARTY
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
M. GUILLEMET donne pouvoir à M. PROTANO
M. RATIER donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. CHANSARD donne pouvoir à M. DUCENE
M. BELLOTEAU donne pouvoir à Mme CHERBERO
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. LECOMTE
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à M. BARROUX
M. PALEM donne pouvoir à M. MOISSAT
M. PERIER donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme RENAUD donne pouvoir à M. SERRE

PROJET D'ACQUISITION D'UNE PARTIE DU SITE DU PARC DES EXPOSITIONS SUR LA COMMUNE DE MARSAC SUR L'ISLE

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que la CCI de la Dordogne, propriétaire et exploitant du parc des expositions de Marsac sur l'Isle, a fait savoir au Grand Périgueux sa volonté de vendre une partie du site.

Que ce site représente plusieurs enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire intercommunal :

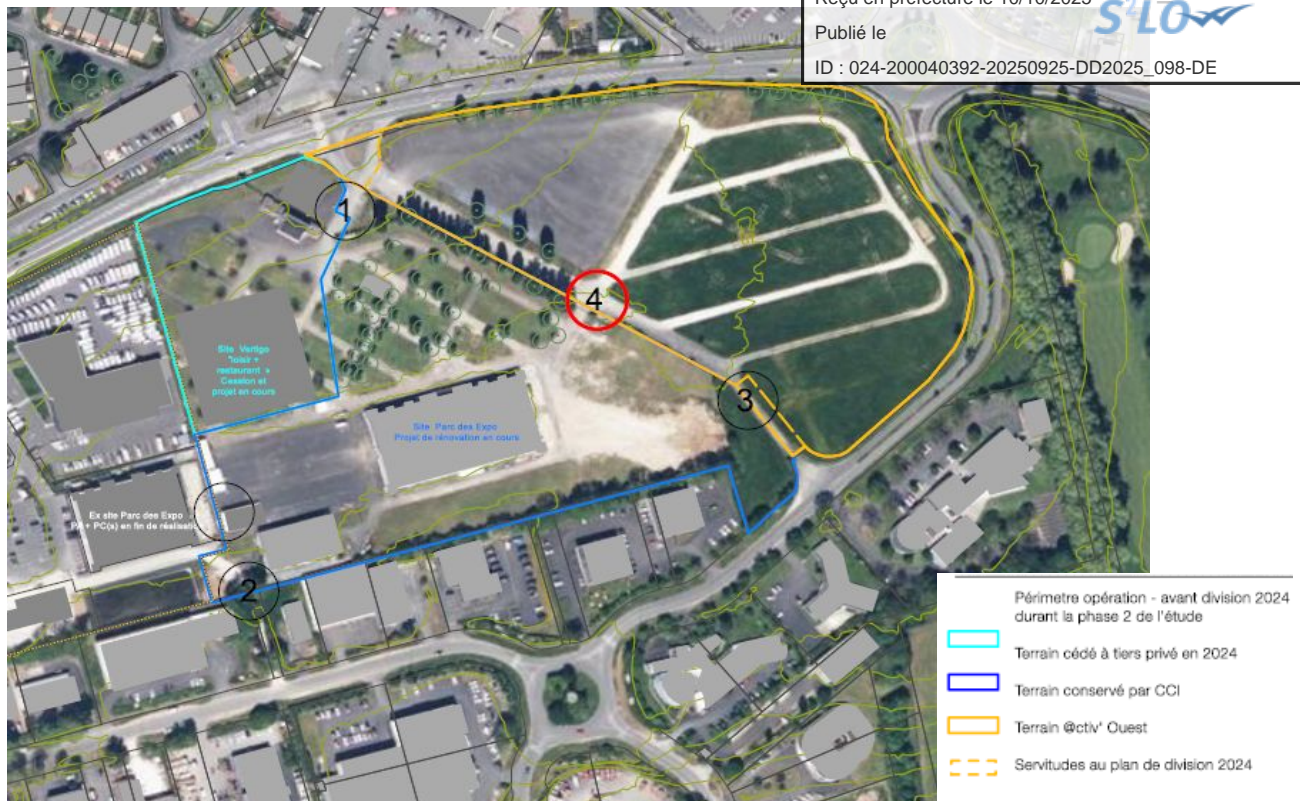
- gisement foncier déjà artificialisé de près de 4 hectares permettant de reconstituer une offre de foncier à vocation économique pour le Grand Périgueux ; foncier bénéficiant d'une visibilité stratégique (RD710) et qui répond aux enjeux de la loi Climat et Résilience (reconquête de friches, densification du bâti,...) ;
- qualité de l'entrée de ville et d'agglomération,
- équilibre territorial Ouest / Est et ville-centre Périgueux / périphérie.

Que le site a déjà fait l'objet de plusieurs découpages et de ventes :

- une vente d'environ 3 hectares à l'été 2020 à des porteurs de projets privés qui y ont réalisé diverses constructions à usage de loisirs (salles de sport, restauration, cabaret, hôtel,...), de bureaux, et une concession de camping-cars.
- une vente de 1,1 hectare à une société pour qu'elle y développe un projet de loisirs et restauration (projet VERTIGO).

Considérant que la CCI souhaite rester propriétaire d'une partie du site afin de poursuivre son activité d'accueil de foire, salons et événementiels, nécessitant donc de conserver les deux halles (Montaigne et Eugène Leroy) (+ projet de réhabilitation de la halle Montaigne) et d'avoir des espaces de stationnement (nécessaire pour le calcul des jauges).

Que l'emprise en vente représente une surface de 37.670 m² (périmètre jaune sur le plan ci-après).



Qu'il s'agit de prendre une délibération sur :

- le projet d'acquisition des 37.670 m² du parc des expositions restant à commercialiser par le Grand Périgueux, et cela en mobilisant l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (outil de portage),
- l'aménagement d'une Zone d'Activités Economiques par le Grand Périgueux (dépôt du PA, consultation des entreprises, recrutement,...).

Considérant que le Grand Périgueux a mené en 2024-2025, une étude afin d'analyser l'opportunité et, de définir les possibilités, contraintes et modalités d'aménagement de la zone, à des fins de développement économique.

Que cette étude menée avec la CCI Dordogne a associé également les trois communes de Marsac sur l'Isle, Chancelade et Périgueux (directement concernée par le projet : proximité du golf, de l'îlot Beauronne,...), les entreprises et autres acteurs intervenant sur le secteur de Périouest.

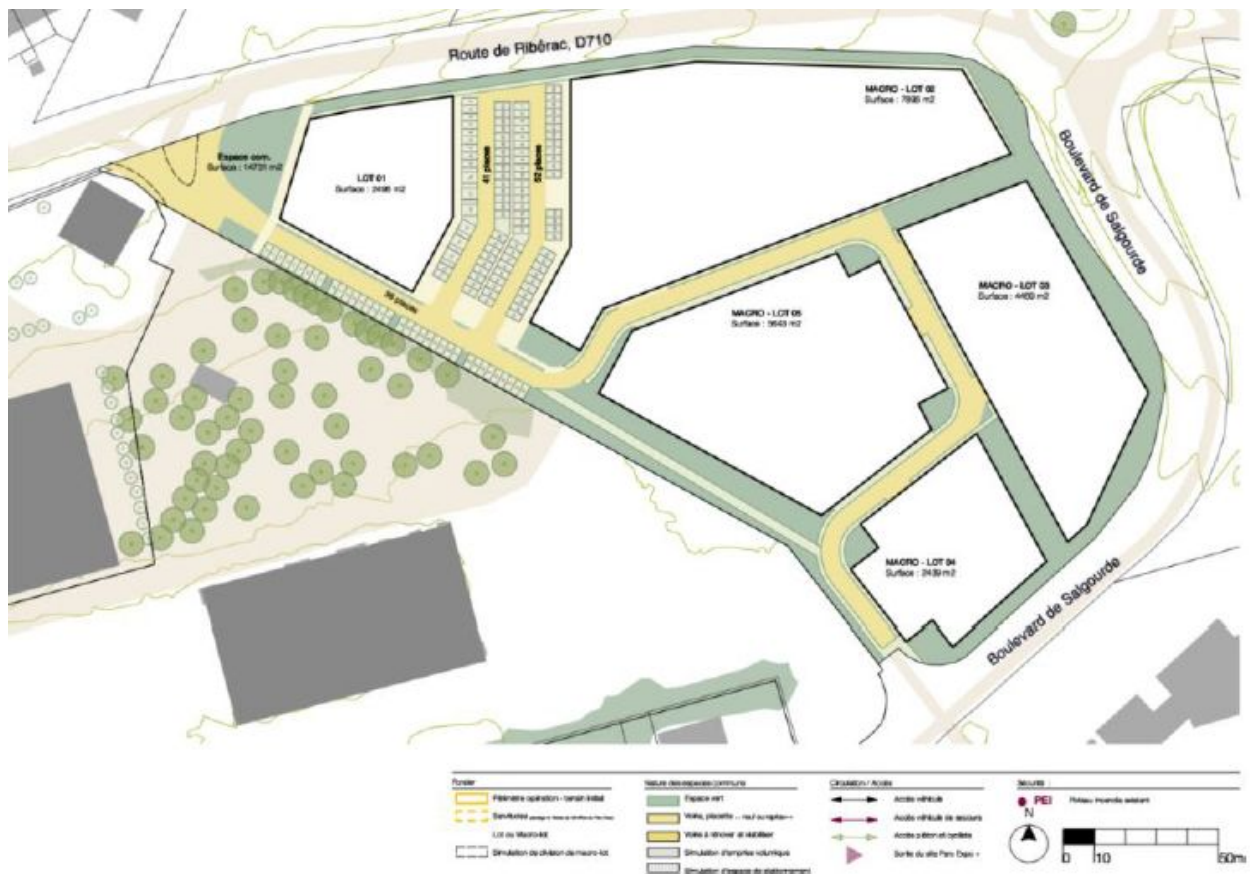
Qu'elle a permis de définir :

- les besoins et potentialités de développement du territoire en matière d'accueil d'activités nouvelles et/ou complémentaires à celle de la zone Périouest, et vis à vis de la ville-centre (diagnostic du site et définition des différents enjeux),
- l'ensemble des contraintes afférentes au site à lever avant l'acquisition :
 - diagnostic archéologique (contraintes levées auprès de la DRAC – pas de fouille archéologique à réaliser),
 - identification des enjeux d'accès et de desserte : accès sur la route départementale, capacité des réseaux, pollutions éventuelles,...
- des scénarios d'aménagement chiffrés selon les surfaces exploitables ont été analysés,
- un scénario d'aménagement a été dessiné et a fait l'objet d'une analyse capacitaire et financière : l'aménagement d'un lotissement avec plusieurs macro-lots permettant d'offrir un parcours résidentiel aux entreprises (hôtel d'entreprises, village d'entreprises/d'artisans, lots à bâtir), le tout avec une haute qualité environnementale et d'insertion architecturale et paysagère (un architecte-conseil sera mobilisé sur le dépôt des permis de construire pour garantir une la qualité des dossiers).

Les grands principes d'aménagement qui trouveront une traduction (PA) :

- Des espaces communs : des espaces de stationnement mutualisés pour la ZAE, un mode de desserte intérieure calibrée en fonction des flux attendus et intégrant les mobilités douces,...
- Une opération « souple » : des divisions secondaires qui pourront s'ajuster au fil des programmes (1 lot + 4 macros-lots divisibles en 18 lots maximum estimés), les règles demandées au PLUI à propos de la pleine terre sont tenus par les équipements communs
- Une optimisation des surfaces planchers : hauteurs des constructions, stationnement en RDC,...

Proposition d'aménagement (à confirmer au stade du PA) :



Exemple de projection de la future ZAE :

1 - L'Espace Phare

- Hôtel d'entreprises et espaces mutualisés
- Bureaux
- Salles de réunions / conférence,
- Activités de formation,
- Espace d'accueil et de promotion territoriale économique,
- Autres services et commerces (minoritaires)

2 - L'Espace Tertiaire

- Commerces de détail (> 300 m², non concurrents de l'existant)
- Services à une clientèle, services tertiaires aux entreprises (bureaux)

3, 4 et 5 - Village d'entreprises et services partagés

- Activités de production / transformation (industrie / artisanat - hors artisans-commerçants) dont stockages
- Commerce interprofessionnel BtoB
- Activités de logistique urbaine
- Bureaux associés aux activités cibles
- Services mutualisés aux entreprises et actifs de la ZAE



Qu'au total, le lotissement pourrait représenter :

- 19 lots maximum,
- 25.300 m² de surface plancher,
- la création de 180 à 235 emplois.

Considérant qu'une estimation de l'ensemble des travaux a été réalisée : environ 1,5 million d'euros, auxquels s'ajouteront les frais d'acquisition du foncier, défini à partir de l'estimation des Domaines, sur la base d'un prix de 67 €HT/m².

Que le prix de cession sera affiné une fois les marchés de travaux attribués.

Considérant que le montant de l'acquisition de la parcelle est basé sur l'estimation des Domaines, soit 67 €HT le m².

Que la contenance des parcelles à acquérir est de 37.670 m².

Que le montant de l'acquisition s'élèverait donc à 2.523.890 €HT.

Considérant que l'EPF-NA, partenaire du Grand Périgueux, a été sollicité afin d'acheter pour le compte de l'agglomération ces terrains et ainsi d'assurer le portage foncier pendant la durée prévue dans la convention (Cf Annexe), à savoir jusqu'au 31/12/2029.

Que la convention négociée avec l'EPF est très opérationnelle et so

Qu'en effet, il est prévu que :

- dans un premier temps, en 2026, l'EPF-NA acquiert la nue-propriété du foncier (90 % du coût TTC) et le Grand Périgueux l'usufruit (10 % du coût TTC). De cette façon, le Grand Périgueux pourra déposer un permis d'aménager et effectuer les travaux de viabilisation (avec l'autorisation de l'EPF-NA) ;
- en 2027, le Grand Périgueux versera à l'EPF-NA une avance d'environ un tiers du montant TTC du foncier porté, soit 908.600 € TTC ;
- en 2028, afin de permettre la commercialisation des lots avant l'achèvement des travaux de viabilisation, le Grand Périgueux procédera au rachat de l'ensemble de la nue-propriété, selon l'échelonnement suivant 1/3 du stock porté par l'EPF-NA en 2028 et l'autre tiers en 2029.


Que le calendrier est le suivant :

- dernier trimestre 2025 : signature d'un compromis entre l'EPF-NA (nu-propiétaire), le Grand Périgueux (usufruitier) et la CCI : clause suspensive = obtention d'un PA purgé de tout recours ;
- dernier trimestre 2025 : recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour dépôt d'un permis d'aménager au 1^{er} trimestre 2026
- 2^{ème} trimestre 2026 : acquisition du foncier en démembrement de propriété par l'EPF-NA et le Grand Périgueux
- 3^{ème} trimestre 2026 : consultation et recrutement des entreprises
- dernier trimestre 2026/1^{er} trimestre 2027 : début des travaux d'aménagement et de viabilisation
- durée des travaux estimée à 18 mois.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver et de confier l'acquisition, à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, pour le compte de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, d'une partie du site du parc des expositions, sur la commune de Marsac sur l'Isle, à la CCI de la Dordogne, d'une contenance de 37.670 m², au prix de 67 € HT le m², soit 2.523.890 €HT ;
- Autorise le Président à déposer un permis d'aménager pour l'aménagement d'une zone d'activités économiques et à conduire toutes les études et démarches nécessaires à sa mise en œuvre

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 10/10/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 10/10/2025	Périgueux, le 10/10/2025
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 