

## PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Eglise-Neuve-de-Vergt



### CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-19-119 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'EGLISE-NEUVE-DE-VERGT,

ET

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

**La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt**, dont le siège est situé au lieudit Le Bourg, 24380 - Église-Neuve-de-Vergt, représentée par son maire, **Monsieur Thierry NARDOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**D'une part,**

**Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération**, dont le siège est situé – 1 Boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, **Monsieur Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....,  
Ci-après dénommée « **le 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-2019-141 en date du 24/09/2019  
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE D'ÉGLISE-NEUVE-DE-VERGT (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF





## **PRÉAMBULE**

### **La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt**

La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt est une commune du sud-ouest de la France, située au cœur du département de la Dordogne, en Région Nouvelle-Aquitaine. Elle se compose de nombreux hameaux qui diffusent la population sur l'ensemble de son territoire. La Commune dépend du canton de Saint-Astier, et de l'arrondissement de Périgueux.

Elle appartient aux 43 communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, depuis son rattachement au territoire le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Avec seulement 546 habitants en 2015, Eglise-Neuve-de-Vergt figure parmi les plus petites communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Malgré une baisse de la démographie dans les années 1950-1960, on constate désormais une reprise démographique depuis les années 1980-1990. Dans les années 2000 la Commune a connu l'une des plus fortes croissances démographiques du département en passant de 326 habitants en 1999 à plus de 500 en 2010.

Cet essor de la population s'explique par l'intégration de la Commune à l'aire urbaine de Périgueux dont elle se situe à moins de quinze minutes, bénéficiant ainsi du bassin d'emplois périgourdin.

La Commune est au carrefour des principales infrastructures routières de la Dordogne que sont l'A89 qui la traverse d'ouest en est et de la N21 qui relie le nord au sud. Elle est également à moins de 20 minutes de la gare de Périgueux et 35 minutes de l'aéroport de Bergerac.

Eglise-Neuve-de-Vergt dispose d'un petit patrimoine culturel avec son église, mais surtout d'espaces naturels préservés mis en valeur par le parc de loisir Vergt Aventures. La Commune accueille également de nombreuses exploitations agricoles participant ainsi à l'entretien des espaces naturels. Elle est l'un des pôles historiques de la production de fraise dans le Département.

La Commune accueille également une dizaine d'entreprise sur son territoire, un centre de soins mais également une école primaire en RPI avec les communes voisines.

Toutefois, le village n'abrite aucun commerces ainsi, l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à créer une activité commerciale pour répondre aux attentes de ses nouveaux habitants et conforter son attractivité.

Enfin, la Commune présente une offre résidentielle monotypée avec une grande majorité du parc composé de maisons individuelles. En 2015, le parc de logements est très largement dominé par des résidences principales dont la plupart sont occupées par leurs propriétaires.

Le taux de logements vacants n'est pas significatif puisque seulement quelques logements sont vacants, ce qui marque le dynamisme de la municipalité pour revitaliser et rendre attractif son centre-bourg.

### **La Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux**

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP), qui est constituée des communes de Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-l'Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-l'Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Maime-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac, Salon, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligueux-en-Périgord, Trélissac, Val de Louyre et Caudeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt, a été créée en janvier 2014.

Le Grand Périgueux réalise et gère des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose de compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville et d'accueil des gens du voyage. La CAGP peut également à titre de compétences optionnelles participer à la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire. Mais également mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ainsi des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km<sup>2</sup>, au cœur de la Dordogne, et sa population de 103 500 habitants en 2014, la CAGP ne rassemble pas moins du quart de la population départementale.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trelissac (6800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant. Il existe de très fortes disparités sur le territoire entre les zones urbaines et les espaces ruraux puisqu'il reste encore 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains.

La population du Grand Périgueux, qui est en augmentation constante, a gagnée plus de 4000 habitants entre 2007 et 2012. Toutefois cette croissance ne profite pas à Périgueux qui a perdu près de 7500 habitants depuis 1968. Bien que cette hémorragie tend à se ralentir, se sont bien les communes rurales de la CAGP qui tirent la démographie vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du département, le nombre d'exploitations agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de la CAGP à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'Ouest et l'Est de la France. C'est autour de cette autoroute que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le

territoire est aussi traversé du Nord au Sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême. Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du département, est assez bien desservie par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

La CAGP est aussi gestionnaire de l'aéroport de Périgueux-Bassillac, dont le développement des lignes et l'augmentation du nombre de passagers, est un élément clef de son projet de développement économique. Elle veut notamment augmenter la fréquence des vols vers la capitale, qui reste assez éloignée par le train ou le réseau routier.

Le parc de logement du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc. En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logement de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération

## **Le Projet de la Commune :**

La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt souhaite requalifier un îlot du centre-bourg en déshérence. Les hangars actuels donnent une image industrielle peu attractive pour la commune. La zone d'habitat intégrée au bâti de stockage existant ne présente pas de cohérence. De plus, les systèmes de refroidissement des hangars créent des nuisances sonores en centre-bourg.

Les orientations de la Commune pour cette zone sont donc :

- Animer le centre

- redynamiser le bourg en créant une zone de commerces et de services du quotidien (coiffeur, restauration, épicerie,...)
- utiliser les hangars pour une activité de production ou de transformation agricole par les producteurs locaux
- embellir ainsi l'espace public et rendre attractif le centre-bourg par la création de devantures de commerces.

- Aménager l'espace public

- La majorité de la zone à traiter est actuellement dépourvue d'affectation. La requalification des espaces publics (aire de stationnement, place, disposition de mobilier urbain,...) est primordial pour donner une image dynamique du bourg.
- travailler sur la requalification de l'îlot. Actuellement, les bâtiments d'habitation sont imbriqués dans les espaces de stockage. Il n'y a pas de réelle séparation entre les zones d'activités et celle de l'habitat. Il faut donc rendre lisible les parties commerciales afin que ces dernières soient tout de suite identifiables

de la route. De plus, il semble important de réaménager les espaces d'habitation afin de les distinguer des zones d'activités.

- Ouvrir les espaces. Les hangars actuels sont le résultat d'ajouts de bâtiments successifs dus à l'évolution de l'activité. L'aspect extérieur est donc très hétérogène et donne une vision industrielle peu adaptée à une activité de centre bourg. De plus, les moteurs des unités de refroidissement ont été installés directement côté rue. L'objectif sera donc de transformer voire d'ouvrir les espaces existants pour abandonner la continuité des façades disparates, de limiter ainsi le caractère industriel et les nuisances sonores. Une opération de curetage peut s'avérer profitable pour débloquer du foncier inaccessible ou valoriser le bâti avoisinant.

- Reconquérir l'îlot en adaptant le logement aux besoins des habitants
- Redistribuer le bâti foncier. L'îlot est composé de deux maisons d'habitation. Le travail va être de redimensionner les logements pour proposer une offre de logements variée T2 et T3.
- Conserver le bâtiment en bon état structurel et démolir les constructions vétustes, trop coûteuse à réhabiliter.
- proposer une architecture contemporaine adaptée aux usages d'aujourd'hui et valorisante pour l'image du bourg.
- aménager un espace de stationnement commun et créer un jardin ou une cour extérieure aux habitations qui n'en disposent pas.
- densifier l'habitation par la création de logements neufs.

L'emplacement des bâtis est très pertinent pour la commune d'Eglise Neuve de Vergt puisque situés en plein bourg. Le plan de zonage du futur PLUi a intégré cette zone en UX. Cette dernière couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf les activités industrielles ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Plus spécifiquement, la zone UX est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, 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 logement, 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. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, 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.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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.**

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.



# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-82 signée le 16 avril 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 13 décembre 2017 (n°CA-2017-84).

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération et de la commune, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAGP et de la Ville de Périgueux, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CAGP, la Ville de Périgueux et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace



- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

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.

### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg d'Eglise-Neuve-de-Vergt (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Friche industrielle, Lieu-dit « Le Bourg »**

Site : Parcelles cadastrées B 1262, 923 et 922, Lieu-dit « Le Bourg »

Superficie totale estimée : 19 700m<sup>2</sup>

Le projet d'acquisition est situé dans le bourg au 8, 10 et 12 rue de la Fraise. L'ensemble est actuellement composé de deux espaces : un premier espace bâti et un espace naturel.

L'espace bâti comporte des parkings et plusieurs bâtiments :

- 2 hangars : hangar n°1 de 1 840 m<sup>2</sup> et hangar n°2 de 400 m<sup>2</sup>

- 2 maisons : maison n°1 de 140 m<sup>2</sup> et maison n°2 de 60 m<sup>2</sup>

L'ensemble des trois parcelles appartiennent au même propriétaire. Toutefois les bâtiments des hangars sont actuellement en location mais avec des contrats de location qui arrivent bientôt à leurs termes.

Projet : La Commune d'Eglise-Neuve-Vergt, comme il a été expliqué dans le préambule, souhaite redynamiser son centre- bourg en créant développant une offre commerciale et de service. Grâce à

l'acquisition de ces parcelles par l'EPF, la Commune va pouvoir développer des activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, mais aussi réhabiliter les logements. Ce projet devrait ainsi permettre de conserver le tissu économique, et d'attirer une nouvelle population.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune  
d'Eglise-Neuve-de-Vergt  
représentée par son Maire,

L'Etablissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,

**Thierry NARDOU**

**Sylvain BRILLET**

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

**Jacques AUZOU**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/350 en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre