

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD136-2018

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	66
Votants	90
Pouvoirs	24

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 21 septembre 2018

LE 27 septembre 2018, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : CHANCELADE : AMENAGEMENT ECONOMIQUE AU ROND-POINT DE LA BEAURONNE

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, KERGOAT, BELOMBO, ROUFFINEAU, GATAULT, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LEON, MONTEIL-MAYAUD, PERRAUD-DAUSSE, MOULENES, TOULAT, DORET, ROUX, DECABRAS, SALOMON.

MM. BUISSON, LE MAO, BONNET, BREAU, MOTTIER, COURNIL, SUBERBERE, PASSERIEUX, GARRIGUE, LECOMTE, CHERON, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, PROTANO, DENIS, FRADON, LEGAY, LE PAPE, LACOSTE, PUYRIGAUD, CHASTENET, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, CIPIERRE, MOSSION, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, MATHIEU, RAUZET, GUILLEMET, LOURD, REYNET, BUFFIERE, RATIER, GENDRE, GEORGIADES, DUCENE, LE ROUX, CACAN.

ABSENTS :

Mmes : SALINIER, DE PISCHOF, CONTIE, FAURE, LABAILS, RAT-SOULLER, PAUL.

MM.: BEYLOT, DESPLAT, LARRE, RAYNAUD, BERIT-DEBAT, GEOFFROY, MOTARD, COUDERC, DUNOYER, GIRAUDEL, KHAIRALLAH, MACARY, LE VACON, MALLET, GRELETTY, LARENAUDIE, COLLINET, USCAIN, COLBAC, HERBRETEAU, MONTORIOL.

POUVOIRS :

Joëlle CONTIE	Pouvoir à	Jean-Pierre ROUSARIE	Roland COLLINET	Pouvoir à	Bernard-Henri SUBERBERE
Christiane RAT	Pouvoir à	Laurence DATRIER	Claudine FAURE	Pouvoir à	Francis MERILLOU
Claude BERIT-DEBAT	Pouvoir à	Michel TESTUT	Bernard USCAIN	Pouvoir à	Christine GATAULT
Bernadette PAUL	Pouvoir à	Mustapha BELLEBNA	Michel BEYLOT	Pouvoir à	Jean-Luc CHERON
Michel GRELETTY	Pouvoir à	Raymond CACAN	J-Claude DESPLAT	Pouvoir à	Laurent ROUQUIE
Jean-Paul MONTORIOL	Pouvoir à	Patrick GUILLEMET	Martin LARRE	Pouvoir à	Christian LECOMTE
GILLES MOTARD	Pouvoir à	Emmanuel LEGAY	Bernard GEOFFROY	Pouvoir à	Daniel LE MAO
Michel MACARY	Pouvoir à	GERARD TENAILLON	Serge RAYNAUD	Pouvoir à	Liliane GONTHIER
Bernadette SALINIER	Pouvoir à	Jean-Pierre BONNET	Jean-Luc GIRAUDEL	Pouvoir à	Robert BARBANCEY
Yves SCHRICKE	Pouvoir à	Evelyne ROUX	Francis COLBAC	Pouvoir à	Olivier GEORGIADES
Jean-F LARENAUDIE	Pouvoir à	Pascal PROTANO	Christian LAROCHE	Pouvoir à	Stéphane DOBBELS
Bruno DUNOYER	Pouvoir à	Catherine DORET			
Louis HERBRETEAU	Pouvoir à	Philippe DUCENE			

OBJET : CHANCELADE : AMENAGEMENT ECONOMIQUE AU ROND-POINT DE LA BEAURONNE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Considérant que dans la commune de Chancelade, en bordure de Péri-Ouest, en face l'entrée du golf de Périgueux, se succèdent plusieurs locaux professionnels et un hôtel-restaurant. C'est un ensemble immobilier avec une faible qualité des bâtiments au milieu de terrains sommairement aménagés. Cela contraste avec l'autre partie de la route où est situé le golf de Périgueux qui est végétalisée et bien aménagée.

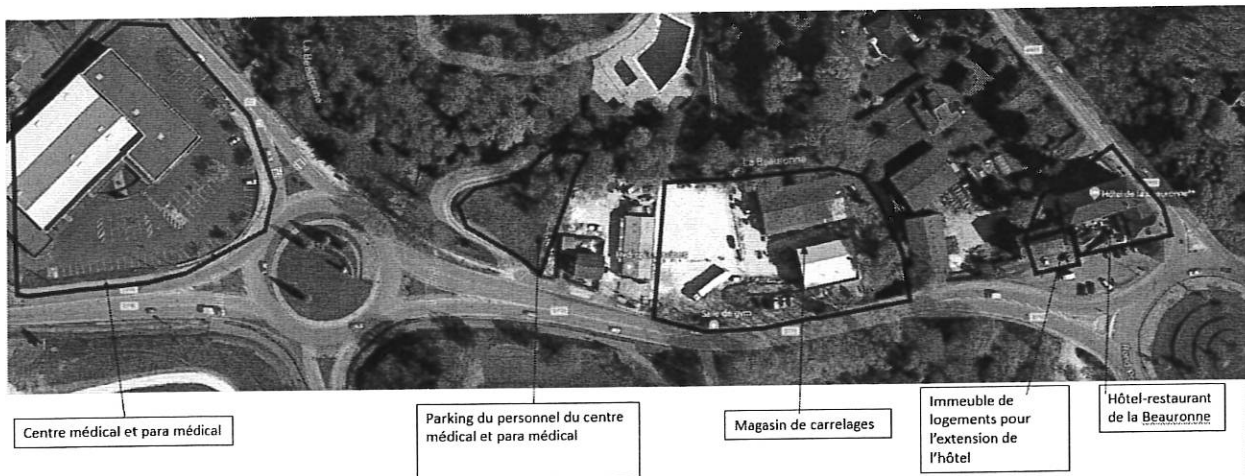
Que même si ce secteur a commencé à changer avec la création d'un ensemble médical et para médical de 3 600 m² dans les anciens locaux de la Halle aux chaussures et de la Halle aux vêtements et la rénovation de l'hôtel-restaurant de la Beauronne, cette entrée de ville aurait besoin d'être requalifiée.

Qu'aujourd'hui le propriétaire de l'Hôtel (SCI Bella Vista) et du restaurant de la Beauronne souhaite vendre son bien.

Que le propriétaire du magasin de carrelage (SCI Chada) situé un peu plus loin est également vendeur. Le propriétaire du local entre les deux (Syndicat des co-propriétaires du Pont de la Beauronne) pourrait l'être également.

Se pose la question de :

- conserver un hôtel restaurant dans l'ouest de l'agglomération ;
- réaménager ce secteur de l'agglomération.



Considérant que lors des discussions avec les entreprises du club de Péri-Ouest, et notamment Auchan et Leroy Merlin, sur les activités à faire venir dans Péri-Ouest la restauration et l'hôtellerie arrivent en tête. Le propriétaire des locaux de l'hôtel et du restaurant de la Beauronne les a mis à la vente.

Que pour le restaurant, le propriétaire voulait le transformer en logements, ce qui rendrait difficile un développement de l'hôtel. C'est la raison pour laquelle la commune de Chancelade a alerté le Grand Périgueux sur cette vente.

Qu'aujourd'hui l'hôtel compte 26 chambres. Il faudrait pourvoir l'agrandir pour dépasser le seuil des 30 chambres.

Qu'une DIA a été déposée le 24 juillet 2018 pour la vente des murs de l'hôtel. Il serait intéressant que l'EPF puisse préempter sur cette vente mais la convention entre la Commune de Chancelade, le Grand Périgueux et l'EPF ne porte que sur de l'habitat et pas sur ce secteur.

Considérant qu'aujourd'hui, s'il n'y a pas d'intervention publique les biens mis à la vente trouveront preneurs car l'emplacement est commercialement intéressant mais il ne va pas y avoir forcément d'amélioration de la visibilité de ce secteur.

Qu'un scénario d'aménagement pourrait être le suivant :

- L'hôtel et les restaurants sont conservés. L'hôtel peut être agrandi en se servant de l'immeuble de logements contigu. Cela permettrait à l'hôtel de dépasser les 30 chambres et ainsi de pouvoir intéresser les grandes enseignes de l'hôtellerie.
- l'emplacement du magasin de carrelages pourrait être remplacé par un parking de bus pour l'hôtel et des activités para médicales. Un projet existe avec des kinésithérapeutes.

Que si la parcelle 1035 se vendait soit le restaurant de la Beauronne pourrait être réalisé et laisser de la place pour de nouvelles chambres.

Si ce scénario ne pouvait pas se réaliser les locaux pourraient être revendus en l'état. Du fait de leur emplacement intéressant les locaux du marchand de carrelages pourrait être revendus à des artisans. L'hôtel pourrait continuer en hôtel ou réaménagés en appartements.

Ce secteur est en zone rouge du PPRI. Pour les biens professionnels il est possible de rénover ou d'étendre de 15 % maximum les locaux actuels (hormis l'hôtel-restaurant qui n'est pas en zone rouge et peut être réaménagé comme il est souhaité.

3/ avec un plan de financement équilibré

La SCI Bella Vista (parcelles AR 573, 1033 et 1038 – superficie du terrain de 1 142 m²)

Le bâtiment est à la vente pour un montant total de 515 000 € découpé et la manière suivante :

Hôtel : 225 000 €. Aujourd'hui il est loué pour un montant annuel de 19 200 €. Les gérants actuels ne souhaiteraient pas rester.

Restaurant et appartement : 290 000 €

Le restaurant n'est pas exploité actuellement. Le loyer annuel potentiel est de 15 000 €.

L'appartement situé dessous est loué pour un loyer annuel de 7 200 €.

La SCI Chada

Parcelles AR 354 et 541 - superficie du terrain de 4 548 m² avec un local commercial de 500 m² (2 niveaux de 250 m²) et un atelier de 400 m²

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant HT
Hotel	225 000	Loyer hôtel (3 ans)	57 000
Restaurant + Appt	290 000	Loyer appartement (3 ans)	21 000
Local carreleur	412 000	Vente hôtel restaurant	437 000
		Vente local carreleur	412 000
Total général	927 000	Total général	927 000

Ce site est intéressant Les deux opportunités d'acquisition sont intéressantes. Il est proposé qu'elles fassent l'objet d'une démarche opérationnelle via l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, avec une garantie de rachat à terme portée par la communauté d'agglomération.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide de solliciter l'EPF-NA pour ces projets d'acquisition

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	08 OCT. 2018	Pour extrait conforme	08 OCT. 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	08 OCT. 2018	Périgueux, le	08 OCT. 2018

Le Président
Jacques AUZOU