

LE GRAND PERIGUEUX

1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD137-2018

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 : CONVENTIONS OPERATIONNELLES – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE – COMMUNE DE CHANCELADE

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, CURNIL, 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, GEORGIADES, DUCENE, HERBRETEAU, 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, GRELLETY, LARENAUDIE, LAROCHE, COLLINET, USCAIN, COLBAC, GENDRE, 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	Jacques GENDRE	Pouvoir à	Serge BREAU
Bruno DUNOYER	Pouvoir à	Catherine DORET	Christian LAROCHE	Pouvoir à	Stéphane DOBBELS

**OBJET : CONVENTIONS OPERATIONNELLES – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE - SLO
DE CHANCELADE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Considérant que dans un contexte de forte pression foncière liée à la raréfaction des terrains disponibles, au maintien indispensable d'espace agricole, à la nécessaire restructuration d'espaces urbains vieillissants et à des anticipations foncières relatives à de grands projets économiques, d'infrastructures, d'habitat, il est souhaitable de disposer d'un outil d'acquisition et de portage foncier. Le conseil communautaire a décidé par délibération du 23 mars 2017, de participer activement à la création de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine.

Que cet Établissement est conçu pour répondre aux projets longs et complexes et venir en aide aux collectivités fréquemment soumises aux contraintes d'acquisitions foncières et du portage immobilier sur des longues durées.

Que l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine intervient dans le cadre d'une convention cadre approuvée par délibération du 16 novembre 2017, convention qui a pour objectif de lui permettre de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par les EPCI et ainsi réaffirme les enjeux et les objectifs partagés de traitement du foncier.

Considérant que pour rappel : sur le territoire de l'Agglomération du Grand Périgueux les enjeux majeurs identifiés concernent notamment les problématiques :

- **d'habitat** afin de permettre dans le cadre du renouvellement urbain une offre de logements aux ménages modestes et renforcer l'offre en logement sociaux ;
- **de développement économique** afin de traiter les friches et participer au maintien de l'emploi et à la production de foncier en faveur de l'implantation de nouvelles entreprises au niveau local ;
- **d'aménagement et de développement durable** dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et préservation des terres agricoles ;
- **d'attractivité des centres bourgs** en prenant en compte les nombreuses actions engagées par les communes et l'Agglomération (OPAH – PIG..).

Qu'outre ces enjeux, la convention cadre fixe des objectifs d'intervention :

- Accumuler de la connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire,
- Diffuser cette connaissance auprès des communes ;
- Engager des opérations, dans le cadre de conventions opérationnelles, avec dans la mesure du possible cession à opérateur ;
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs ;
- Accompagner les communes dans leur démarche de projet ;
- Développer, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de foncier (dents creuses, friches, emprises économiques sous utilisées).

Considérant que la convention cadre permet, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Que cette convention doit permettre à l'EPF d'intervenir prioritairement en faveur des enjeux identifiés. Suite à la signature de la convention cadre entre l'agglomération du Grand Périgueux et la Commune de Chancelade ont sollicité l'EPF NA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur des fonciers.

Que deux conventions opérationnelles doivent être conclues afin de permettre l'intervention de l'EPF NA :

- l'une engageant la Commune de Chancelade pour son projet de développement et de densification de l'habitat ;
- l'autre engageant le Grand Périgueux pour un projet de développement économique.

Considérant que consciente, de la nécessité de continuer le développement de l'habitat en favorisant la densification, pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles la Commune de Chancelade souhaite reconverter plusieurs fonciers au cœur de son centre.

Que la Commune compte également prendre en compte son déficit en logements sociaux et accroître la production de type de logement pour éviter un constat de carence.

Que dès lors, la municipalité de Chancelade a identifié un site pour accueillir une résidence adaptée aux personnes âgées (LAPA) de 90 logements.

Considérant que la Commune de Chancelade souhaite la réalisation d'une opération pouvant accueillir un projet de 90 logements (L.A.P.A.) sur les terrains qu'elle dispose avenue des Reynats. Cependant la réalisation de ce projet est conditionnée à l'acquisition de l'actuelle pharmacie et du cabinet de kinésithérapeute, qui obstruent l'accès au site. Compte tenu du déplacement très prochain de la pharmacie et de relocalisation potentielle du cabinet de kinésithérapeute ailleurs dans le centre de Chancelade, la municipalité souhaite l'intervention de l'EPF pour acquérir ces deux fonciers. L'EPF pourra également par la suite procéder aux travaux de démolitions de ces deux bâtiments afin de laisser un foncier prêt à bâtir pouvant accueillir le programme de logement.

Que sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles 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.

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



Que cette convention opérationnelle est signée avec un engagement financier maximal de l'établissement public foncier de **SEPT CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (700 000 € HT)** sur l'ensemble du périmètre de la convention

Considérant que 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.

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

Qu'il est important de noter qu'au terme de la durée conventionnelle du portage, la commune 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.

Que compte tenu des orientations en faveur du développement économique, définies dans la convention cadre entre le Grand Périgueux et l'EPF NA, la présente convention opérationnelle a pour objet le réaménagement et la résorption de friches sur l'une des principales entrées de l'agglomération, à Chancelade, au carrefour des routes d'Angoulême et de Ribérac.

Considérant qu'en effet, plusieurs friches commerciales et artisanales sont ou vont apparaître sur ce secteur, alors qu'il bénéficie d'une position stratégique : flux routier, visibilité importante des fonciers, proximité immédiate d'équipements majeurs comme le parc des expositions, le golf de Périgueux, la zone économique et commerciale de Péri-Oeust, le nouvel espace santé de Chancelade.

C'est pourquoi, afin de maintenir et de développer une activité économique et commerciale, de revaloriser et requalifier ce secteur stratégique, le Grand Périgueux et la Commune de Chancelade sollicitent l'intervention de l'EPF NA.

Considérant que le Grand Périgueux, au titre de sa compétence économique, conduit des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet (études foncières, acquisitions, portage foncier, ...).

Que pour ce faire, le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur le périmètre défini au point suivant.



Que sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € HT).

Que 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.

Il est important de noter qu'au terme de la durée conventionnelle du portage, le Grand Périgueux est tenu 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.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- **Approuve** le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre le Grand Périgueux, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, et la Commune de Chancelade, ainsi que le règlement d'intervention
- **Autorise** le Président à signer la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre le Grand Périgueux, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la commune de Chancelade, ainsi que le règlement d'intervention,

- **Autorise** le Président à signer la convention opérationnelle d'action et la densification de l'habitat entre la Commune de Chancelade, l' Nouvelle Aquitaine et le Grand Périgueux, ainsi que le règlement d'intervention
- **Autorise** le Président à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour sa bonne exécution

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	0 4 OCT. 2018	Pour extrait conforme	0 4 OCT. 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	0 4 OCT. 2018	Périgueux, le	0 4 OCT. 2018

Le Président
Jacques AUZOU

