

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°18-33-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE TRELISSAC (24)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Trélistac dont la Mairie est située Place Napoléon Magne, 24750 TRELISSAC - représentée par son maire, **Monsieur Francis COLBAC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Boulevard Lakanal - 24000 PERIGUEUX - représentée par son président, **Monsieur Jacques AUZOU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ;

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 Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°..... en date du 7 mars 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part

Envoyé en préfecture le 18/06/2018

Reçu en préfecture le 18/06/2018

Affiché le

SLOW

ID : 024-200040392-20180531-DD0952018-DE

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Trélassac (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètres de réalisation (33,18 ha)

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Trélissac (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (4,39 ha)

0 50 100 m

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Trélissac (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente, afin d'assister à leur demande ses communes membres dans la conduite, sur le long terme, d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. La convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment du développement économique.

La présente convention a pour objectif de mettre en place un partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante, afin de procéder à la maîtrise foncière d'un site sur la Commune de Trélissac.

La Commune de Trélissac

La Commune de Trélissac est située dans le département de la Dordogne. Incluse dans l'aire urbaine de Périgueux, elle constitue, à l'est de Périgueux, sa banlieue immédiate. Elle est bordée par la rivière l'Isle et traversée par la route nationale 21.

La Commune intègre le 1^{er} janvier 2000, dès sa création, la Communauté d'Agglomération Périgourdine. Celle-ci disparaît le 31 décembre 2013, remplacée au 1^{er} janvier 2014 par une nouvelle intercommunalité élargie : Le Grand Périgueux.

En 2015, selon l'INSEE, la Commune comptait 6 628 habitants, en diminution de 6,61% par rapport à 2010. Selon la Commune en 2017 sa population était de 6 732 habitants.

La population, de 15 ans ou plus, compte un taux de 37,5% de retraités. Le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté entre 2009 et 2014, passant de 35% à 38%. Le taux de familles monoparentales a également augmenté sur la même période, passant de 13% à 15%.

Le taux de résidences principales sur la Commune a également diminué de 94,2% à 89,9%. Le taux de propriétaires étant constant, restant le double du taux de locataires sur la Commune.

La Commune connaît une forte augmentation de son taux de logements vacants entre 2009 et 2014, passant de 5,1% à 9%.

En 2015, la Commune disposait de 6,7% de logements sociaux (soit 220 logements sociaux pour 6 988 habitants), taux largement inférieur à l'obligation minimale de 20% pour les Communes de plus de 3 500 habitants dans l'agglomération périgourdine.

En 2015, 90 logements étaient programmés sur le site des Pinots, la plupart des HLM construit par Dordogne Habitat et Clairsienne. Aujourd'hui sur le programme ~~36~~ **les 90** logements sont terminés et occupés.

En 2012, parmi la population communale comprise en 15 et 64ans, les actifs représentent 3 096 personnes, soit 44,3% de la population municipale. Le nombre de chômeurs (278) a augmenté par rapport à 2007 (235) et le taux de chômage de cette population active s'établit à 9,0%.

En 2012, la Commune offre 3 378 emplois pour une population de 6 988 habitants. Le secteur tertiaire prédomine avec 67,9% des emplois.

Au 31 décembre 2013 la Commune compte 600 établissements, dont 428 au niveau des commerces, transports ou services, 93 relatif au secteur administratif, à l'enseignement, à la santé ou à l'action sociale, 44 dans la construction, 22 dans l'industrie et 13 dans l'agriculture, la sylviculture ou la pêche.

Au 1^{er} janvier 2014, hors agriculture, on recense 343 entreprises dans la Commune dont 229 dans le commerce, transports ou services (66,8%), 73 dans les services (22,6%), 66 dans le secteur regroupant l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale (19,2%), 32 dans la construction (9,3%) et 16 dans l'industrie (4,7%). Parmi les entreprises dont le siège social est en Dordogne, 5 situées à Trélissac se classent parmi les 50 premières en termes de chiffre d'affaire. Avec ces 5 entreprises Trélissac est la 2^{ème} Commune la mieux représentée dans ce classement, derrière Boulazac.

Le Projet de la Commune de Trélissac :

La Commune de Trélissac, très attractive, de par le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants, à seulement 10 minutes de Périgueux, souhaite, au cœur d'un projet valorisant pour le territoire, permettre l'accueil de nouvelles populations et de commerces de proximité.

Au sein de la Commune quelques commerces de proximité existent, pour envisager de nouvelles installations, il sera dès lors nécessaire de cibler des activités n'influant pas négativement sur les commerces existants localement mais aussi pouvant subsister face à la concurrence extérieure.

La Commune, qui compte plus de 3 500 habitants, s'est vu être déclarée Commune carencée en logement sociaux par un arrêté préfectoral n°2014317-0007 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et notamment son article 55, la Commune de Trélissac devra atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire d'ici à 2025.

La Commune a notamment identifié deux friches, une industrielle et une hospitalière, susceptibles d'accueillir un programme de logements avec une part de logements sociaux, et de commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville et celui d'atteindre 20% de logements sociaux sur son territoire d'ici 2025.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par 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.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés 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 Collectivité et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité 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 Collectivité 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 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 centre-bourg de la Commune (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 deux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte). **(A modifier sur le périmètre hospitalier)**

Projet 1 : 155 Avenue Michel Grandou

Site : La Commune a identifié un tènement foncier composé de trois parcelles cadastrées section BD n°37 (426m²), 38 (2 859m²), 39 (40 704m²), d'une surface totale de 43 989m², accueillant un supermarché désaffecté depuis une vingtaine d'années, appartenant à la SCI La Garenne.

Projet : La Commune souhaite acquérir les parcelles susvisées afin d'y voir se réaliser un programme de logements, dont une part de logements sociaux, ainsi que des commerces, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville.

Les parcelles sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone UB, correspondant à la prolongation du tissu urbain de Périgueux, le long de la RD 6021. L'ouest de du site est concerné par une zone de risque liée au passage d'une canalisation de gaz repérée au titre de l'article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme.

Ce projet global permettra l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme de plusieurs logements, dont une part de logements sociaux, et de commerces de proximité.

Le PLU de la Commune contraint à 50% d'emprise au sol, des logements en R+1 et 2 places de parkings par logement. Les logements envisagés seront donc des logements individuels.

Avant l'acquisition, il sera nécessaire en premier lieu de déterminer le niveau de pollution, la compatibilité de cette dernière avec le projet envisagé et de chiffrer le montant approximatif de la dépollution.

Une fois, cette étape réalisée, une étude de faisabilité adaptée au marché local pourra être effectuée afin de déterminer :

- La possibilité de réutiliser un, plusieurs ou des parties de bâtiments existants.
- La pré-programmation et le schéma d'implantation potentiel
- Le bilan financier de l'opération sur la base du préprogramme arrêté

Cette préfaisabilité technique et financière permettra d'affiner le projet et d'en analyser finement les conditions techniques et financières de réalisation.

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.

Une fois le foncier maîtrisé par l'EPF, une consultation d'opérateurs pourra être lancée après validation de la Commune en vue de retenir le ou les investisseurs qui réaliseront l'opération validée par la Commune et qui rachèteront le foncier auprès de l'EPF.

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

Projet 2 : Hospice Napoléon Magne

Site : Le site se compose de 44 parcelles, d'une surface de plus de 26 hectares, appartenant au centre hospitalier de Périgueux. Ce site se situe en face de la Mairie de Trélissac, et à proximité directe du foyer socio-culturel, de la Poste, d'une zone commerciale, de la gare routière, de la pharmacie et de la route nationale 21.

Projet : La Commune souhaite acquérir les parcelles, hors celles accueillant le château, qui restera propriété du promoteur propriétaire, afin d'y voir se réaliser un véritable quartier comprenant des logements, dont une part de logements sociaux, ainsi que des activités tertiaires, dans le respect de l'objectif de densification du centre-ville.

Les parcelles situées au nord du site sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone UAa, correspondant à la prolongation du tissu urbain de Périgueux, le long de la RD 6021.

Les parcelles situées au sud du site sont identifiées au PLU de la Commune comme faisant partie de la zone N et Ni, zone inconstructibles en raison du risque d'inondation.

La partie sud-ouest ainsi qu'est du site est classé en éléments remarquables du paysage à conserver (article 13 du règlement) et certaines parcelles classées en zone N sont classées en espaces boisés.

Ce projet global permettra l'accueil, en plusieurs phases si nécessaire, d'un programme de plusieurs logements, dont une part de logements sociaux, et d'activités tertiaires.

Le PLU de la Commune ne contraint ni la hauteur, ni l'emprise, ni le stationnement.

Avant l'acquisition, il sera nécessaire en premier lieu de déterminer le niveau de pollution, la compatibilité de cette dernière avec le projet envisagé et de chiffrer le montant approximatif de la dépollution.

Une fois, cette étape réalisée, une étude de faisabilité adaptée au marché local pourra être effectuée afin de déterminer :

- La possibilité de réutiliser un, plusieurs ou des parties de bâtiments existants.
- La pré-programmation et le schéma d'implantation potentiel
- Le bilan financier de l'opération sur la base du préprogramme arrêté

Cette pré-faisabilité technique et financière permettra d'affiner le projet et d'en analyser finement les conditions techniques et financières de réalisation.

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.

Une fois le foncier maîtrisé par l'EPF, une consultation d'opérateurs pourra être lancée après validation de la Commune en vue de retenir le ou les investisseurs qui réaliseront l'opération validée par la Commune et qui rachèteront le foncier auprès de l'EPF.

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 TROIS MILLION D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € 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 de Tréllissac
représentée par son Maire,

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

Francis COLBAC

Jacques AUZOU

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°.....
en date du 7 mars 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention