

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

DELIBERATION DD097-2018

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	69
Votants	90
Pouvoirs	21

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 25 mai 2018

LE 31 mai 2018, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : CONVENTION OPERATIONNELLE – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE – COMMUNE DE PERIGUEUX

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, PAUL, ROUX, SALOMON.

MM. BUISSON, LE MAO, BEYLOT, BONNET, BREAU, MOTTIER, CURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, CIPIERRE, COUDERC, DUNOYER, KHAIRALLAH, LE VACON, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, RAUZET, LOURD, REYNET, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, COLBAC, GENDRE, GEORGIADES, DUCENE, LE ROUX, CACAN.

ABSENTS :

Mmes : GONTHIER, KERGOAT, FAURE, GATAULT, HANOU, RAT-SOUIILLER, DORET, DECABRAS.

MM. : DESPLAT, LARRE, GARRIGUE, CHERON, BERIT-DEBAT, FRADON, LE PAPE, PUYRIGAUD, RIGAUD, GIRAUDEL, MACARY, MOSSION, MALLET, MATHIEU, GUILLEMET, LAROCHE, HERBRETEAU, MONTORIOL.

POUVOIRS :

M. LARRE	Pouvoir à	M. BEYLOT	Mme HANOU	Pouvoir à	M. AUDI
Mme GONTHIER	Pouvoir à	M. AUZOU	M. MACARY	Pouvoir à	M. ROUQUIE
Mme KERGOAT	Pouvoir à	M. GENDRE	M. MOSSION	Pouvoir à	Mme BORAS
M. GARRIGUE	Pouvoir à	M. USCAIN	Mme RAT SOUIILLER	Pouvoir à	Mme PERRAUD-DAUSSE
M. CHERON	Pouvoir à	M. LECOMTE	M. GUILLEMET	Pouvoir à	M. COLLINET
M. BERIT-DEBAT	Pouvoir à	M. TESTUT	Mme DORET	Pouvoir à	Mme DATRIER
M. FRADON	Pouvoir à	M. RAUZET	Mme DECABRAS	Pouvoir à	Mme SALOMON
M. LE PAPE	Pouvoir à	Mme MOULENES	M. HERBRETEAU	Pouvoir à	M. DUCENE
Mme FAURE	Pouvoir à	M. SCHRICKE	M. MONTORIOL	Pouvoir à	M. TENAILLON
M. RIGAUD	Pouvoir à	M. LARENAUDIE			
Mme GATAULT	Pouvoir à	M. MOTTIER			
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	M. BARBANCEY			

**OBJET : CONVENTION OPERATIONNELLE – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE –
COMMUNE DE PERIGUEUX**

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'acquisition foncière 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.

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 (parcelles 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.

Que suite à la signature de la convention cadre entre l'agglomération du Grand Périgueux et l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine,

Considérant que la Commune de Périgueux a sollicité l'EPF NA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur des fonciers.

Qu'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.

Que l'Agglomération du Grand Périgueux, 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.

Considérant que la Ville de Périgueux en association avec le Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP) ont entrepris une vaste opération de réhabilitation de la gare SNCF.

Que cette opération se fait à travers la ZAC du Grand Quartier de la Gare qui s'étend sur près de 110 hectares soit environ 10% du territoire de la Commune.

Que cette zone est constituée d'un tissu urbain très hétérogène composé de plusieurs îlots d'habitations comprenant des maisons de ville ou des petits logements collectifs. Le quartier abrite également l'ancienne Manufacture de la SEITA, dont la partie historique a été conservée et qui fait l'objet d'un vaste programme de logements neufs. Plusieurs activités industrielles ou commerciales demeurent encore dans le quartier occupant de vaste îlot comme l'entreprise Crown Emballage ou Arcelor-Mittal. La zone est occupée non seulement par les installations ferroviaires de la SNCF, dont le Technicentre du Périgord mais aussi par de nombreux équipements ou entreprises publiques comme la Direction départementale d'EDF, la plaine des sports de l'Isle et la déchetterie de la rue Mazières. La CAGP est actuellement propriétaire de 5,5 hectares qui correspondent à l'ancien îlot SERNAM.

Considérant que le projet du Grand Périgueux est de réaliser un véritable quartier d'affaire autour de ce pôle ferroviaire et multimodal. Près de 35 000m² de surfaces de plancher pourront être construites dans le quartier qui accordera une place privilégiée aux activités tertiaires.

Que la nouvelle organisation du quartier favorisera l'utilisation des modes de transports doux avec l'aménagement de cheminement piéton et cycliste de qualité, mais aussi une desserte importante par le réseau du Péribus.

Que l'ensemble de ces opérations doivent permettre un renouveau économique important du quartier et plus généralement de la ville, en favorisant l'implantation d'entreprises innovantes et génératrices d'emploi. Ce vaste projet s'inscrit également dans une démarche de réhabilitation urbaine respectueuse du développement durable.

Considérant qu'un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée. Ce périmètre correspond à la majeure partie des zones couvertes par la ZAC du Grand Quartier de la Gare (en vert sur la carte).

Qu'une étude pré opérationnelle sera également réalisée sur le Quartier Saint-Martin.

Que ce 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.

Commune de Périgueux (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



Zone n°1 : Avenue du Maréchal Juin / rue du Bassin

Site : L'îlot occupe un emplacement stratégique dans le quartier de la gare en pleine mutation. En effet il se situe en face de la passerelle piétonne qui enjambe les voies ferrées et relie le quartier au pôle multimodal, mais est également voisin du Grand Quartier d'Affaires.

Cette îlot densément construit, abrite des habitations aux typologies diverses (maisons de SLO, petits pavillons collectifs, pavillons) et à l'état très hétérogènes. Toutefois on assiste à une dégradation préoccupante de l'habitat.

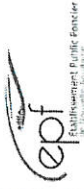
Projet : Compte tenu de son emplacement à proximité immédiate des premières réalisations de la ZAC (îlot Sernam, ancienne SEITA) et la dégradation de son tissu urbain, ce première îlot constitue une priorité dans l'intervention de l'EPF sur ce quartier. Ainsi l'EPF mènera les négociations avec les nombreux propriétaires afin de maîtriser l'ensemble de l'îlot et de procéder aux démolitions nécessaires.

Zone n°2 : Avenue du Maréchal Juin/ rue du Tennis

Site : Cet îlot est situé au bord de l'avenue très passante du Maréchal Juin qui dessert la gare pour le sud-ouest de la ville.

Comme le précédent, cet îlot est occupé par un tissu mixte où des logements côtoient des activités commerciales et artisanales. Cependant plusieurs fonciers doivent se libérer dans les prochains mois et permettre ainsi des opérations de densification de l'habitat et d'homogénéisation de l'avenue.

Projet : La Ville de Périgueux souhaite que l'EPF puisse mener les négociations avec les nombreux propriétaires maîtriser l'ensemble de l'îlot. Après des opérations de démolitions les tènements libres accueilleront des programmes de logements, afin de densifier le quartier.



Commune de Périgueux (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (4,63 ha)

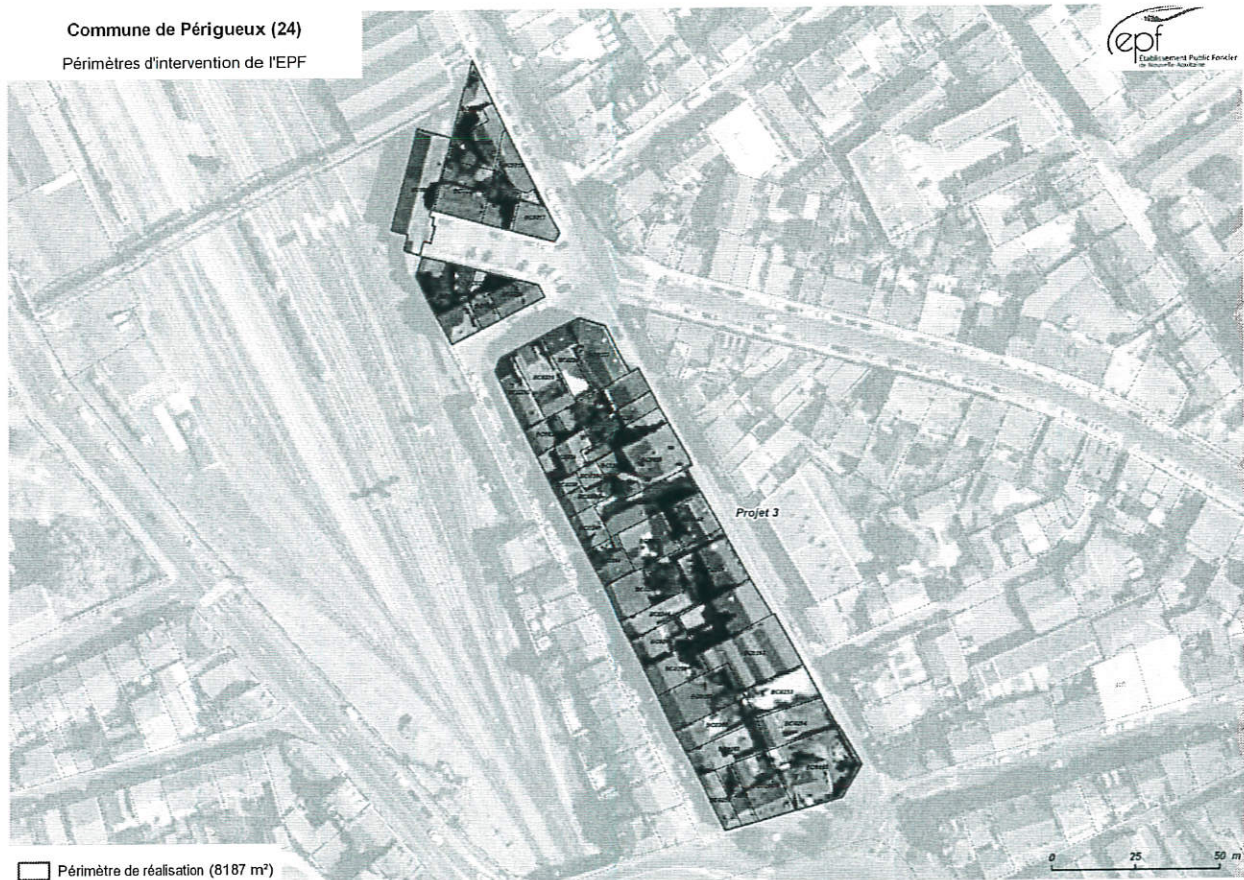
Zone n°3 : Rue Chanzy / rue Papin

Site : Cet îlot, entièrement composé d'habitation, se situe à proximité immédiate de la gare, non loin du centre-ville de Périgueux. Il se compose d'une première partie au nord de la rue Saint-Gervais, et s'ouvre sur une impasse. Cette première partie abrite de nombreux logements insalubres et pose des problèmes d'ordre sécuritaires au quartier.

La seconde partie qui s'étire entre la rue Chanzy et la rue Saint-Gervais est dans une situation moins préoccupante, puisque le tissu urbain dense présent un état général plus satisfaisant.

Projet : Du fait des problèmes d'insalubrité et d'insécurité de la partie nord de l'îlot qui est juste à côté du parvis de la gare la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF puisse acquérir les différentes propriétés de l'îlot. Des études pourront être réalisées pour définir si le scénario de la démolition est plus adapté que celui de la réhabilitation.

Sur la partie sud, l'EPF n'interviendra, à la demande de la commune, que sur les immeubles les plus dégradés.



Zone n°4 : Site Engie

Site : Un premier îlot est actuellement occupé par la société « Engie » qui y dispose de bureau et d'ateliers. Son accès principal se trouve sur l'axe passant de la rue Claude Bernard, mais il possède également des accès sur la rue Nouvelle du Port et le rue Courbet. Cette vaste emprise demeure insérée au cœur d'un tissu de maison de ville.

Projet : Les activités présentes sur ces deux sites doivent prochainement être déplacées, et l'ensemble mis en vente. Afin de ne pas perdre une opportunité aussi importante, la Ville de Périgueux, souhaite que l'EPF puisse mener l'acquisition de ce bien au moment de sa mise en vente. Une opération de logements de grande ampleur pourra alors effectuer sur ce foncier idéalement placé.

Zone n°5 : Site Barcometal

Site : Ce foncier, coincé entre l'Isle et le canal, au sud de l'usine métallurgique, est actuellement occupé par une entreprise de construction de charpentes métalliques. Le site abrite un immense hangar métallique pour seule construction.

Projet : L'entreprise qui occupe ce foncier devrait prochainement plus adaptée. Dès lors la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF pro bâti et céder à des opérateurs privés pour une réalisation de logements de standing.



Zone n°6 : Site Crown

Site : Ce foncier situé entre l'avenue du Maréchal Juin, la rue Henri Murger et l'Isle, abrite aujourd'hui l'usine d'emballage « Crown ». Ce foncier vaste foncier est presque totalement bâti et occupé par les chaînes de production et les entrepôts de l'usine

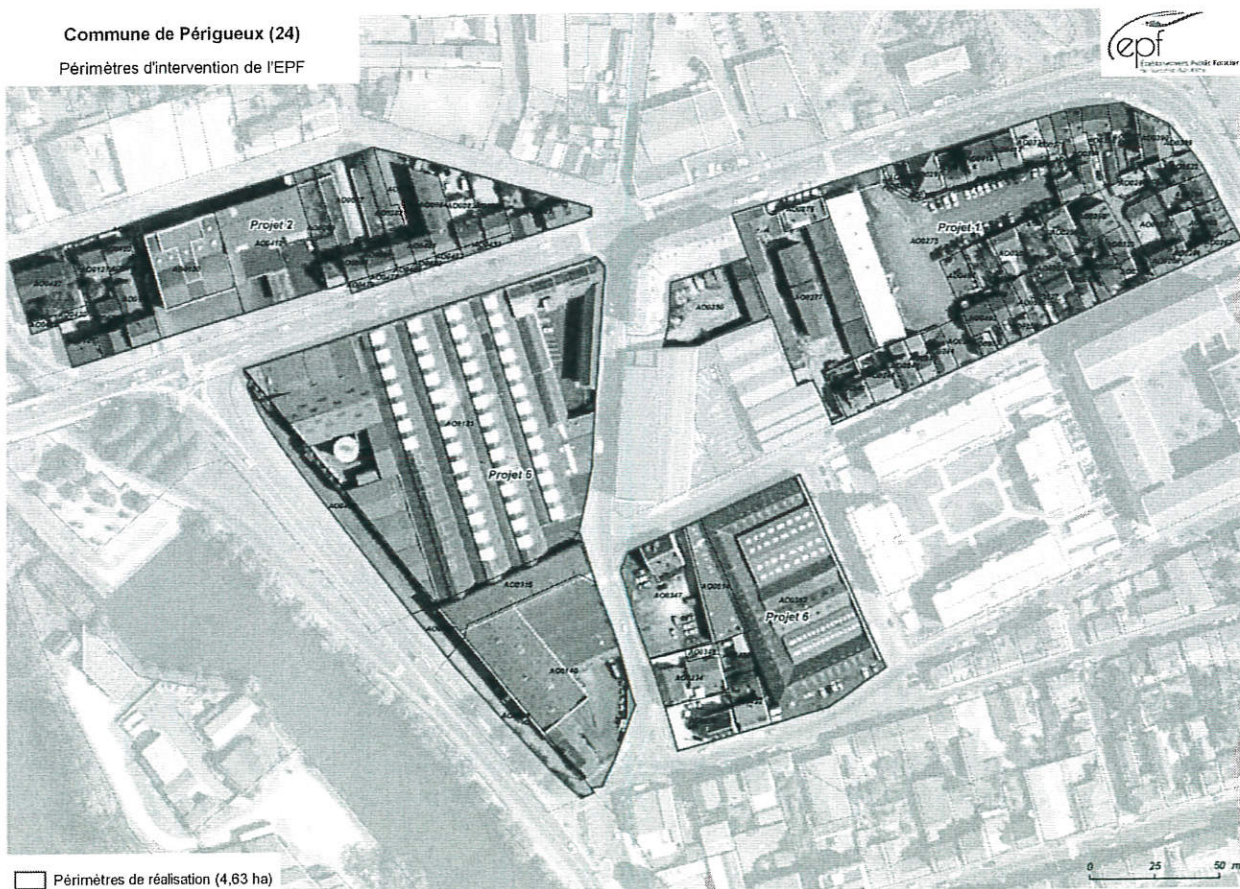
Projet : Cette usine qui occupe ce foncier doit également prochainement plus adaptée. Ainsi la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolir le bâti et céder à des opérateurs privés pour une vaste opération de logements.

Zone n°7 : Site Champarnaud

Site : Ce foncier situé le long de l'avenue Alphée Maziéras et à proximité immédiate du pôle sportif accueillait l'entreprise de négoce en matériaux de construction, Champarnaud. Le choix des gérants a été de recentrer leur activité sur la zone d'activité de Marsac. Ce vaste foncier offre une capacité inespérée de réaliser une opération de logements ou d'équipement public.

Ce foncier particulièrement étendu est bâti à 50% environ de hangars à l'abandon, occupé par d'anciennes chaînes de production et des entrepôts de l'usine.

Projet : Ce site en friche est exceptionnel par sa proximité directe avec le stade et est desservi sur toute sa longueur par la rue A. Mazieras. Tout projet est envisageable, pour installer un équipement adapté au contexte local qui serait l'occasion de changer l'image de ce secteur. Ainsi la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède à des opérateurs privés pour une vaste opération de logements.



Que la durée est de 7 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 assujetti.

Que l'Agglomération est également signataire de cette convention pour s'assurer de la cohérence et de la concordance des actions aux divers schémas de développement portés mais également au titre de la convention cadre fixant les relations conventionnelles entre EPC, EPF et Commune. Dans le cadre de convention opérationnelle communale, l'agglomération n'est nullement engagée financièrement dans la clause de rachat. Cette clause reste propre à la commune.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Autorise le Président à signer la convention opérationnelle entre la commune de Périgueux et l'Établissement Public Foncier Local 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	15 JUIN 2018	Pour extrait conforme	15 JUIN 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	15 JUIN 2018	Périgueux, le	15 JUIN 2018

Le Président
Jacques AUZOU

