

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT
DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER DE LA GARE**

ENTRE

LA VILLE DE PERIGUEUX

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Ville de Périgueux, dont le siège est situé au 23 rue du Président Wilson – 24000 PERIGUEUX - représentée par son maire, **Monsieur Antoine AUDI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

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

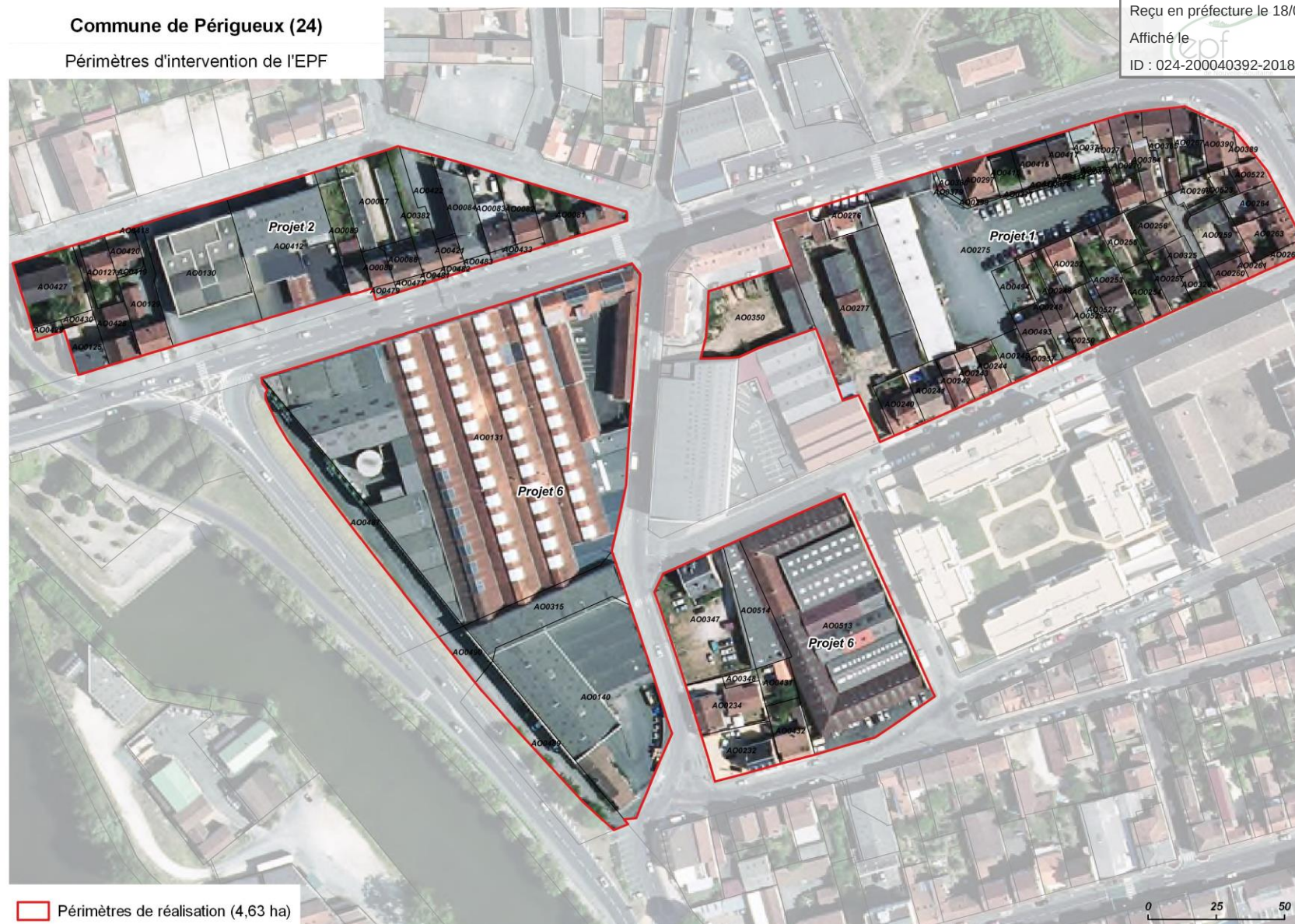
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 7 mars 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

Commune de Périgueux (24)

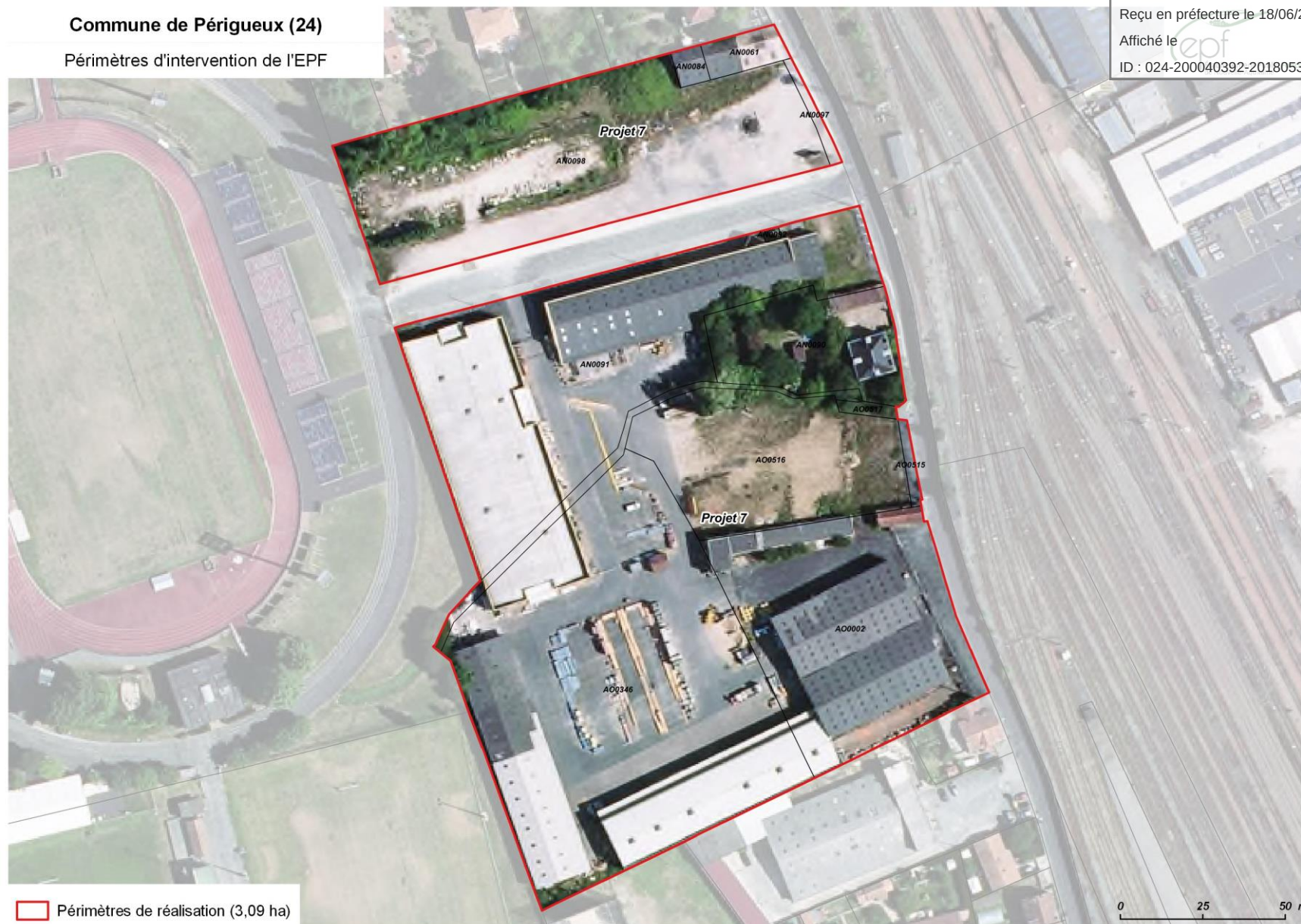
Périmètres d'intervention de l'EPF

Envoyé en préfecture le 18/06/2018

Reçu en préfecture le 18/06/2018

Affiché le

ID : 024-200040392-20180531-DD0972018-DE



Identification des périmètres d'intervention

Envoyé en préfecture le 18/06/2018

Reçu en préfecture le 18/06/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20180531-DD0972018-DE

PRÉAMBULE

La Ville de Périgueux fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté d'Agglomération et 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 du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle 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 de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs.

La Commune de Périgueux

Ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et préfecture du Département de la Dordogne, la Commune de Périgueux comptait plus 30 000 habitants en 2014.

La ville fait figure de Capitale culturelle et touristique du Périgord, grâce à son riche patrimoine historique gallo-romain, médiéval, et de la Renaissance. Elle est également reconnue ville d'Art et d'Histoire, et possède 44 monuments historiques inscrits ou classés, et trois musées labellisés « Musées de France ».

Bien que bénéficiant au dernier recensement d'une légère reprise démographique, la Ville a subi une baisse constante de sa population entre 1968 et 2009 au profit de sa périphérie, du fait notamment d'un manque d'adéquation entre offre et demande de logements, sur le secteur locatif et surtout sur l'accession à la propriété.

La ville de Périgueux offre plus de 21 500 emplois sur son territoire. Ces derniers se concentrent très majoritairement dans le secteur tertiaire et l'administration. En effet, la ville abrite de nombreux services publics (santé, préfecture, conseil départemental, enseignement, tribunaux). Le centre-ville de Périgueux dispose aussi de nombreux commerces qui bénéficient notamment de l'attraction touristique du quartier médiéval.

Avec 12,4% d'emplois d'ouvriers sur son territoire en 2014, la ville de Périgueux abrite encore un petit pôle industriel. Ces activités se regroupent pour la plupart entre la gare et l'Isle où se situe notamment l'usine « Crown Emballage » ou les forges d'Arcelor-Mittal. Cependant avec le départ de certaines activités comme celle de Champarnaud rue Alphée Maziéras et les friches déjà existantes, ce quartier est aujourd'hui en profonde mutation et fait l'objet d'une ZAC mise en place par la ville de Périgueux et la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux en 2013 et 2014

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat intercommunal a de fait mis en évidence sur la Ville un taux de vacance particulièrement élevé (2438 logements, soit 12,3% du parc selon les derniers chiffres de l'INSEE). Cette vacance, souvent de longue durée, a également un impact sur l'état de dégradation des logements concernés, le PLH ayant identifié 289 logements en très mauvais état. Une partie de ces logements se retrouve dans le tissu urbain très hétérogène du quartier de la gare où se côtoient des logements anciens et dégradés et des opérations récentes de logements neufs.

Dans le même temps, et à l'instar de nombreuses villes-centres de taille moyenne, l'activité commerciale du centre-ville de Périgueux se révèle également confrontée à certaines difficultés ces dernières années, du fait notamment du développement de zones commerciales en périphérie de

l'agglomération. Le centre-ville est ainsi confronté à une rétractation progressive de son offre commerciale dans sa partie piétonne et au niveau de certains axes emblématiques. Ce phénomène est aussi présent dans le quartier de la gare où les industries et les activités commerciales tendent à s'installer dans les nombreux parcs d'activités périphériques qu'offre le territoire de l'Agglomération du Grand-Périgueux.

La ville de Périgueux est au cœur du réseau de transport du Département. En effet, la préfecture de la Dordogne est desservie par l'A89, qui traverse la Dordogne d'ouest en est, et par la N21 qui structure le Département du nord au sud.

Périgueux reste également le pôle ferroviaire majeur du Périgord. La gare est en effet desservie par des lignes TER reliant la ville à Bordeaux, Brive, Limoges et Agen mais aussi par des lignes Intercités allant jusqu'à Ussel.

La gare de Périgueux est un aussi un pôle d'échange multimodal important pour la ville avec la présence de plusieurs arrêts du réseau de transport en commun du Grand-Périgueux, le Péribus, le Transpérigord et l'installation de parcs de stationnements pour automobiles et vélos.

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-Ligieux-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 que des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km², 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 plus 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 Trélissac (6800 habitants). 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 agricoles fond d'année en année. En effet, il est constatée au Nord de la CAGP une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud une 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 desservi 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 logements 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 logements 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 Ville de Périgueux et de la CAGP :



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

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.

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 tabac de la SEITA, dont la partie

historique a été conservée et qui fait l'objet d'un vaste programme de logements sociaux neufs livrés en 2016, de logements identifiés et d'un foyer jeunes travailleurs. 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 Alphée Mazieras. La CAGP est actuellement propriétaire de 5,5 hectares qui correspondent à l'ancien îlot SERNAM.

Le projet de la Ville de Périgueux et de la CAGP 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 construite dans le quartier qui accordera une place privilégiée aux activités tertiaires. Afin de recréer une véritable dynamique de quartier, ces opérations de constructions de bureaux seront complétées par le développement de programmes de logements neufs ou en réhabilitation et de commerce en rez-de-chaussée.

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.

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.

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'Etablissement 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'acquérir 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, les centres villes ;
- 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 débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire 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.

En cas de blocage pour la signature de futurs avenants notamment au niveau de la Communauté d'agglomération, la délibération de la Ville primera sur celle de l'agglomération ou au contraire sur sa non délibération afin de ne pas bloquer l'avancée des projets.

En effet cette convention porte avant tout sur un projet relevant de la compétence communale. Aussi l'obligation de rachat des fonciers acquis par l'EPF dans le cadre de cette convention repose sur la Ville et non sur l'Agglomération.

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°24-18 signée le, conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

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 à la majeure partie des zones couvertes par la ZAC du Grand Quartier de la Gare (en vert sur la carte).

Une étude pré opérationnelle sera également réalisée sur le Quartier Saint-Martin (en pointillé vert sur la carte).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir. Des études peuvent également être réalisées sur ce périmètre.

A l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPF sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.

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.

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

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 centre d'affaire réalisé par le Grand Périgueux sur l'ancienne emprise SERNAM.

Cet îlot densément construit, abrite des habitations aux typologies (maisons de villes, petits collectifs, pavillons) et à l'état très hétérogènes. Toutefois, la commune assiste depuis de nombreuses années à une dégradation préoccupante de l'habitat.

Enfin le sud de l'îlot est occupé par un bâtiment commercial et son parking qui s'étire au cœur du tissu bâti.

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 premier 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.

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 :

L'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 la 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 s'effectuer sur ce foncier idéalement placé.

Zone n°5 : Site « Barcometal »

Site :

Ce foncier, coïncé 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 s'installer sur une zone d'activité plus adaptée. Dès lors la Ville de Périgueux souhaite que l'EPF procède à son acquisition, démolisse le bâti et cède 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 s'installer sur une zone d'activité plus adaptée. 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.

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.

Sur ces périmètres différents, 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.

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 MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 0000 € 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.

La garantie de rachat est supportée par chacune des collectivités en fonction de leurs compétences et des fonciers les concernant.

Chaque foncier acquis par l'EPF se fera avec l'accord de la collectivité concernée et cette dernière supportera la garantie de rachat de ces fonciers.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité 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 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.

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
Périgueux
représentée par son Maire,

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

Antoine AUDI

Philippe GRALL

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

Jacques AUZOU

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre