

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

DELIBERATION DD147-2019

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	69
Votants	80
Pouvoirs	11

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux le 13 décembre 2019

LE 19 décembre 2019, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : PARC D'ACTIVITES DU DIAMANT NOIR : FIXATION DES TARIFS ET CONSTRUCTION ET LOCATION VENTE D'UN BATIMENT ARTISANAL

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

PRESENTS :

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, ROUFFINEAU, FAURE, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, LEON, MONTEIL-MAYAUD, PERRAUD-DAUSSE, TOULAT, PAUL, ROUX, SALOMON,

MM. BUISSON, LE MAO, DESPLAT, BONNET, BREAU, MOTTIER, CURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, GARRIGUE, CHERON, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, FRADON, LEGAY, MOTARD, MOISSAT, LACOSTE, PUYRIGAUD, CHASTENET, AUDI, BARBANCEY, MOSSION, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, MATHIEU, RAUZET, GUILLEMET, REYNET, GRELLETY, LARENAUDIE, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, COLBAC, GENDRE, GEORGIADDES, LE ROUX, CACAN, MONTORIOL.

M. CHANTEGREIL suppléant de M. VIROL

ABSENTS :

Mmes : KERGOAT, CONTIE, DATRIER, LABAILS, RAT, MOULENES, DORET, DECABRAS.

MM. : BEYLOT, LARRE, BERIT-DEBAT, GEOFFROY, MERILLOU, CIPIERRE, COUDERC, DUNOYER, GIRAUDEL, KHAIRALLAH, MACARY, LE VACON, MALLET, VIROL, COLLINET, LAROCHE, DUCENE, HERBRETEAU.

POUVOIRS :

M. KHAIRALLAH	Pouvoir à	M. SUBERBERE	M. GEOFFROY	Pouvoir à	M. LE MAO
M. LARRE	Pouvoir à	M. LECOMTE	M. DUCENE	Pouvoir à	M. LE ROUX
M. BEYLOT	Pouvoir à	M. DESPLAT	M. CIPIERRE	Pouvoir à	M. AUDI
Mme GATAULT	Pouvoir à	M. MOTTIER			
Mme KERGOAT	Pouvoir à	M. AUZOU			
M. COLLINET	Pouvoir à	M. LARENAUDIE			
Mme LABAILS	Pouvoir à	M. DOBBELS			
Mme MOULENES	Pouvoir à	M. ROUSSARIE			

OBJET : PARC D'ACTIVITES DU DIAMANT NOIR : FIXATION DES TARIFS ET CONSTRUCTION D'UN BATIMENT ARTISANAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

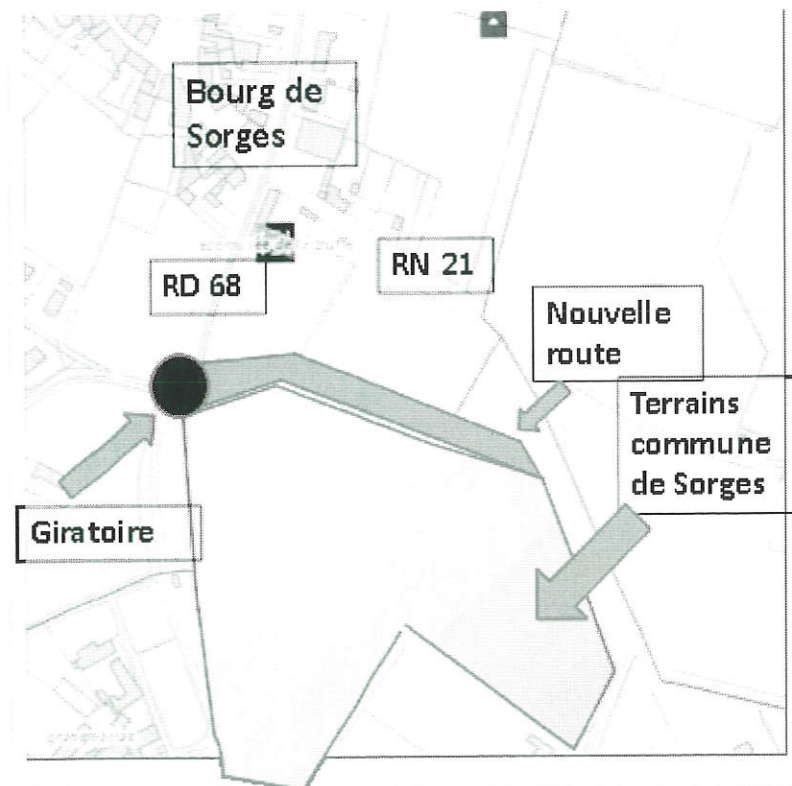
Considérant que le Grand Périgueux gère actuellement une vingtaine de parcs d'activités économiques qui représentent 480 hectares dont 370 hectares commercialisables et qui accueillent aujourd'hui 600 entreprises regroupant 7 900 emplois.

Que pour autant, il apparaît nécessaire que le Grand Périgueux continue de disposer d'une offre foncière importante et variée géographiquement, afin de répondre aux attentes des entreprises.

Qu'il a donc été étudié la possibilité de créer un parc d'activités économiques sur la commune de Sorges et Ligeux en Périgord, du fait de demande d'entreprises et de l'opportunité de travaux routiers réalisés par l'État et le Conseil Départemental.

Que dans le cadre de travaux de sécurisation de la RN 21, l'Etat a réalisé un carrefour giratoire à l'entrée de la commune de Sorges et Ligeux en Périgord et le Conseil Départemental a accompagné ces travaux par la réalisation d'une liaison routière entre la RD 68 et ce nouveau carrefour giratoire, ouvrage auquel le Grand Périgueux a décidé de participer financièrement car cette opération permet de rendre utilisables des terrains à vocation économique.

Qu'en effet, dans le cadre de sa politique de rénovation de son bourg et d'accompagnement des commerces locaux qui souhaitent se développer, la commune avait anticipé ces travaux et acheté des terrains d'une superficie de plus de plus de 33 000 m², classés en terrains à vocation économique au PLU (1 AUy) sachant que trois commerçants et deux artisans de la commune souhaitent s'y installer.



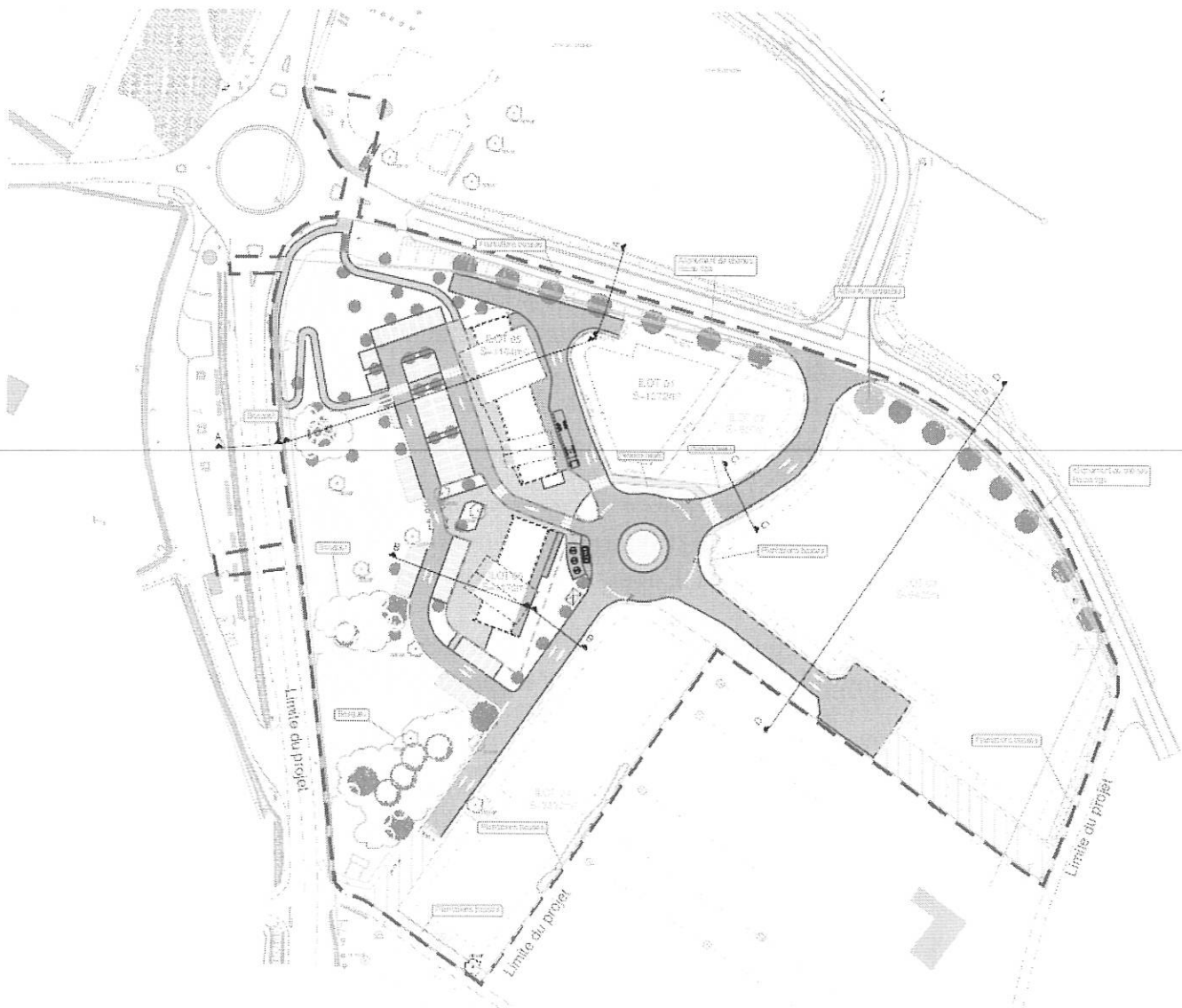
Considérant qu'afin de disposer d'une offre économique dans ce secteur géographique, la commune a acquis une partie des terrains à la commune afin d'y créer un parc d'activités économiques. Il a décidé de valider le lancement du parc d'activités économiques de Sorges et Ligueux en Périgord, par une délibération du 1-06-2017 (DD071-2017).

Qu'ainsi, il permettrait d'accueillir des entreprises en complément des commerces installés par la commune.

Que les possibilités de desserte du terrain et la logique économique ont rapidement amené à penser la création de voies communes pour la desserte des 2 aménagements.

Que l'imbrication des 2 projets et la nécessité d'homogénéité des aménagements situés à l'entrée du bourg de Sorges ont conduit à réaliser le projet en co-maîtrise d'ouvrage entre la commune et le Grand Périgueux, pour laquelle une convention a été signée le 14/11/2017.

Considérant que le plan d'aménagement du parc d'activités est représenté ci-dessous (en bleu, les parcelles communales, en orange les parcelles du Grand Périgueux).



Que compte tenu des dépenses réactualisées, il est nécessaire d'actualiser le plan de financement de la zone d'activités tel que ci-dessous (part Grand Périgueux) :

Plan de financement de la ZAE			
Dépenses	HT - €	Recettes	HT - €
Terrains (15 114 m ² * 4,25 €/m ²)	64 235	Grand Périgueux (vente de terrains 7208 m ² * 25 € HT)	180 200
VRO - travaux	738 952	Remboursement de travaux entre Grand Périgueux et commune	425 000
Maîtrise d'œuvre	110 530	Département (pour Grand Périgueux)	120 000
Viaabilisations	120 000	Autofinancement Grand Périgueux	311 837
Panneau de commercialisation	3 320		
Total	1 037 037	Total	1 037 037

Que suite à l'avis du service France Domaine du 16-09-2019 (22 € HT / m²), il est proposé de fixer les prix de vente des parcelles relatives au parc d'activités économiques « Diamant Noir » à 25 € HT / m². La surface cessible s'élève à 10 618 m² au total (dont un projet d'implantation d'un garage automobile, dont le descriptif est listé ci-dessous).

Considérant qu'au sein du parc d'activités économiques, le Grand Périgueux a souhaité porter la construction d'un bâtiment à vocation artisanale, pour le compte d'un garagiste, actuellement implanté au centre bourg de Sorges.

Que le garagiste, exerçant depuis plus de 10 ans, a besoin de s'agrandir et de travailler dans des meilleures conditions de sécurité. Il recherche également une meilleure visibilité ; ce qui sera le cas au sein du nouveau parc d'activités. Il est prévu que le Grand Périgueux porte la construction d'un bâtiment de 290 m², sur une parcelle de 1520 m². Viendront ensuite s'ajouter une station de lavage automobile sur une parcelle de 1 175 m² et un espace de vente de véhicules d'occasion sur une parcelle de 715 m². Les parcelles seront commercialisées à hauteur de 25 € HT / m² alors que le coût de revient est de 49 € HT / m².

Que l'agglomération propose au garagiste un contrat de location-vente sur une durée de 18 ans. Une simulation financière prévisionnelle détaillée est fournie en annexe ; elle pourra évoluer pour être réajustée en fonction des coûts réels des travaux. L'opération financière devra être équilibrée.

Que le loyer nécessaire pour permettre l'équilibre global de trésorerie de l'opération serait de 36 600 € HT en moyenne/ an (le loyer augmente à partir de l'année 8). L'ensemble du plan de financement s'élève à 659 000 €.

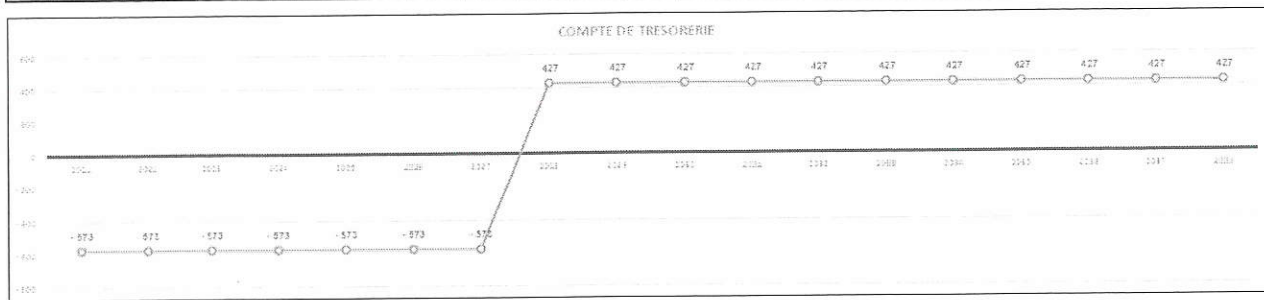
Que la simulation financière est décrite ci-dessous (également en annexe). Le Grand Périgueux prend en charge les frais de notaire et les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage (soit 23 000 €).

GARAGE AUTOMOBILE A SORGES BILAN PREVISIONNEL (PHASE APD)	
Surface de la construction : 290 m ² environ (phase A+B)	
Station de lavage (hors équipements fournis par client final)	
Surface de la parcelle (m ²) : 3.410 m ²	
Chapitre 1 - CHARGES FONCIERES	
	HT
	TOTAL
Parcelle station de lavage (1175m ²)	29 875,00
Parcelle garage (1520m ²)	38 000,00
Parcelle vente VL occasion (715m ²)	17 875,00
Frais d'acquisitions	PM
Etude de sol	4 000,00
Frais préliminaires	0,00
Frais dépollution	0,00
Frais d'événements	0,00
Taxes TLE PLD CAUE TDENS	0,00
Travaux de branchement	0,00
Taxes de branchement	0,00
Imprévis	0,00
Imprévis maître d'ouvrage	0,00
Revalorisation	0,00
TOTAL	80 290,00
Chapitre 2 - TRAVAUX	
	HT
	TOTAL
Démolitions bâtiment	0,00
Constructions	549 290,00
Travaux VRD - station lavage	20 810,00
Travaux VRD - aire vente VL occasions	50 100,00
Imprévis	38 000,00
frais de raccordements concessionnaires	8 000,00
Revalorisation (2%)	7 190,00
TOTAL	663 390,00
Chapitre 3 - HONORAIRES	
	HT
	TOTAL
Géomètres	0,00
Maîtrise d'œuvre	34 500,00
Pilotage - OPC	0,00
Contrôleur technique	2 700,00
CCPC	2 000,00
Assurances DO	4 450,00
DPE	0,00
Imprévis maître d'ouvrage	5 000,00
Etude de faisabilité	0,00
Revalorisation	0,00
TOTAL	49 190,00
Chapitre 4 - FRAIS DIVERS	
	HT
	TOTAL
Contentieux, frais d'acte	0,00
Huissiers, constat, Règlement Copropriété	0,00
Publicité, annonces, A.O, recro	2 000,00
Taxes à l'air	0,00
Achat: Etudes (reprise de l'opération)	0,00
TOTAL	2 000,00
Chapitre 5 - FRAIS FINANCIERS	
	HT
	TOTAL
Frais financiers sur période construction	2 927,78
TOTAL	2 927,78
Chapitre 6 - REMUNERATIONS	
	HT
	TOTAL
Assistance Maîtrise d'ouvrage	PM
TOTAL	0,00
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	599 740,78
Chapitre 7 - PLAN DE FINANCEMENT	
	HT
	TOTAL
Subvention	0,00
Autofinancement	
Emprunt	599 740,78
TOTAL	599 740,78
HORS BILAN	
	HT
	TOTAL
Prix en charge par le Maître d'Ouvrage	
Frais sur acquisition	5 118,00
Frais d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	17 090,00
TOTAL	22 208,00

GARAGE AUTOMOBILE A SORGES **COMPTE DE TRESORERIE**

Investissement HT : 599 740,75 € cont. : 154 100 € dispositions
 Montant amortisable HT : 514 400,75 € investissements - achat M.T.M.
 Durée d'amortissement : 18 ans
 Subvention : - €
 Emprunt : 599 740,75 € Durée en années : 18 Taux : 0,00% Type de contrat

Année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Cumuls			
Nombre d'années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
PRELEVEMENTS																								
Loyer H.T.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	0	0	659 000		
Subvention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL ENCAISSEMENTS H.T.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000	0	0	659 000	
CHARGES																								
Assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Frais de gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impôts et taxes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Frais financiers	6 597	6 092	5 583	5 071	4 556	4 036	3 516	3 790	3 464	3 133	2 798	2 461	2 120	1 776	1 427	1 070	721	362	0	0	0	0	58 581	
Remboursement capital emprunt	30 578	20 882	11 191	1 503	1 518	22 135	32 467	32 752	33 106	33 441	33 772	34 112	34 454	34 798	35 146	35 492	35 838	36 183	36 527	36 871	37 215	0	0	539 744
Frais d'achat & cession	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DECAISEMENTS H.T.	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	36 573	0	0	658 322
TRESORERIE ANNUELLE	-573	-573	-573	-573	-573	-573	-573	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	0	0	678	
TRESORERIE CUMULEE	-573	-1 147	-1 720	-2 294	-2 867	-3 441	-4 014	-3 387	-3 181	-2 754	-2 328	-1 891	-1 452	-1 013	-561	-115	252	576	678	678	678	678	678	



Considérant que les principes suivants seront inscrits dans le cadre du contrat de location-vente :

- 1) M. MAZEAU pourra rembourser par anticipation à sa demande, avant le terme des 18 années. S'il décide de vendre avant le terme du contrat de location-vente, il devra soumettre la décision au Grand Périgueux (nom et qualité du successeur).
- 2) M. MAZEAU devra s'acquitter de la taxe foncière dès la première année de remboursement.
- 3) Le bâtiment actuellement occupé par M. MAZEAU (dont il est propriétaire et au sein duquel il possède son habitation personnelle) pourra être cédé mais aucune activité de garagiste ne pourra s'y implanter.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide de :
 - solliciter une subvention auprès du Département pour un montant de 120 000 €, permettant le financement de l'aménagement du parc d'activités Diamant Noir
 - fixer les prix de vente des terrains relatifs au parc d'activités économiques Diamant Noir aux prix de 25 € HT / m²
 - d'autoriser à accorder des rabais d'un montant maximum de 20 % si le projet présente un intérêt stratégique pour le Grand Périgueux (nombre d'emplois notamment).
 - de porter la construction d'un bâtiment à vocation artisanale, avec un contrat de location-vente
 - de désigner Maître MEDEIROS comme notaire pour les ventes de terrains

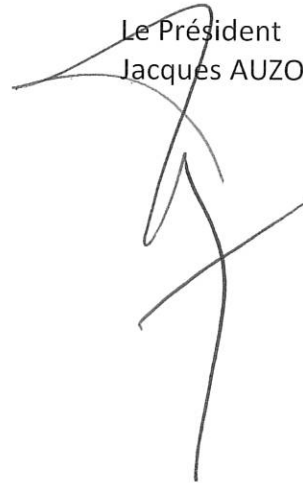
- de déléguer à Monsieur le Président les pouvoirs en matière de définies ci-avant.

- Autorise le Président à signer tous les documents nécessaire liés à cette affaire

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	09 JAN. 2020	Pour extrait conforme	09 JAN. 2020
Délibération certifiée exécutoire à compter du	09 JAN. 2020	Périgueux, le	09 JAN. 2020

Le Président
Jacques AUZOU



Envoyé en préfecture le 09/01/2020

Reçu en préfecture le 09/01/2020

Affiché le



ID : 024-200040392-20191219-DD1472019-DE