

CONVENTION

Entre :

La commune de Marsac sur l'Isle dont le siège est situé 95 route de bordeaux, 24 430 Marsac sur l'Isle représentée par son maire en exercice monsieur Alain CHASTENET dûment habilité à cet effet par délibération en date du

ET

La commune de Chancelade dont le siège est situé 2 avenue des Reynats, 24 650 Chancelade représentée par son maire en exercice monsieur Michel TESTUT dûment habilité à cet effet par délibération en date du

Et

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux, dont le siège est situé 1, boulevard Lakanal, 24 000 Périgueux représentée par son président en exercice, Jacques AUZOU dûment habilité à cet effet par délibération en date du

Préambule

L'agglomération du Grand Périgueux et ses communes membres sont confrontées à un nouveau défi, celui de l'obsolescence des zones d'activités commerciales édifiées dans les années 80 et 90. Il s'agit désormais de reconstruire les zones sur elles-mêmes pour en garantir l'attractivité et la pérennité commerciale. Pour atteindre cet objectif de développement et d'aménagement du territoire, les acteurs publics locaux sont confrontés à une absence de modèle économique : alors qu'il est possible d'équilibrer financièrement les aménagements de terrains nus, il est impossible de le faire lorsque le foncier est occupé. La restructuration de zones existantes, leur remembrement et la revente de parcelles libres d'occupation, présentent des coûts majorés du montant du foncier dont il est nécessaire de se rendre préalablement propriétaire. Afin de faire face à ces dépenses, l'agglomération du Grand Périgueux propose aux communes concernées un accord financier coopératif, respectueux des prérogatives et des intérêts de chacune des parties.

Dans ce cadre il a donc été arrêté et convenu ce qui suit :

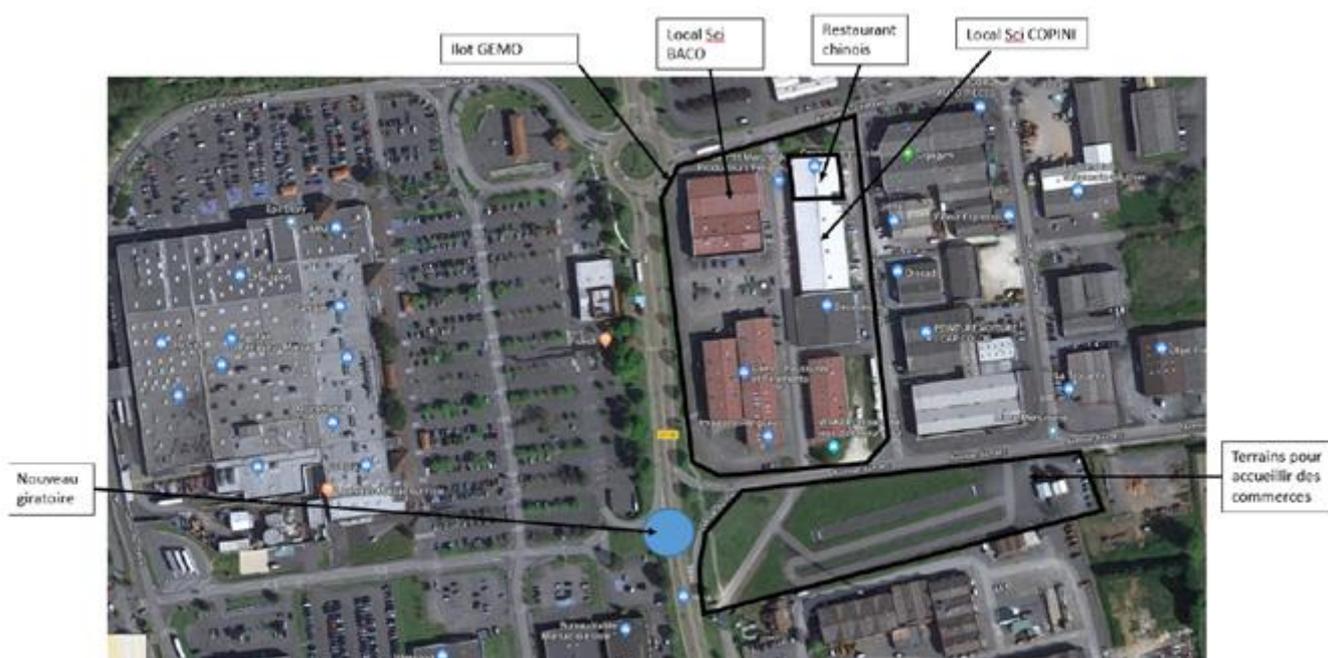
Article 1 : Objet

La présente convention pour objet de définir entre les parties un accord financier coopératif pour la requalification de la zone d'activité de « Péri-Ouest ».

Article 2 : Modalités techniques de réalisation de l'opération

2-1 : Limites géographiques de l'opération/Zonage

La restructuration intégrale de Péri-Ouest n'étant pas envisageable dans son intégralité à court terme, il est projeté de restructurer un ensemble immobilier prioritaire, situé en cœur de zone afin de donner un maximum de visibilité à l'opération de régénération et de densifier le cœur commercial de la zone :



2-2 : Maîtrise d'ouvrage

En vertu des compétences qui sont les siennes, l'agglomération conduit les opérations d'acquisition, de location, de rénovation, de construction de nouveaux équipements ou installations et assure l'avance de l'intégralité des frais afférents.

2-3 : Décisions d'acquisition :

Avant toute acquisition, les parties s'accordent sur l'opportunité et les conditions financières. Cet accord de volonté se manifestera par des courriers concordants de chacune des parties.

2-4 : Programmation stratégique

Les parties sont tenues informées des évolutions de la stratégie d'aménagement et s'accordent sur les orientations retenues.

Article 3: Modalités financière de réalisation de l'opération

3-1 : Montage budgétaire

Le Grand périgueux créera un budget annexe qui assurera la totalité des dépenses afférentes à l'opération. Au sein de ce budget, figureront en recettes des participations d'équilibre acquittées par les signataires de la convention. Le Grand Périgueux mobilise par ailleurs au bénéfice de cette opération les ressources tirées des reversements de taxe d'aménagement et de taxe foncière générés par le développement de la zone de Péri-Ouest, conformément à la délibération du Grand Périgueux du 23 mars 2017.

3-2 : Déficit prévisionnel

Il s'agit du déficit maximal que les parties s'engagent à assumer dans le cadre de la présente opération, et qui constitue un plafond de 920 000 € à valeur 2018.

Dépenses		Recettes	
Acquisition bâtiment de la Sci COPINI (2 244 m ²) hébergeant un restaurant chinois (573 m ²), le local Leader Price (1 175 m ²) et un commerce d'aliments pour animaux - JMT (496 m ²)	1 650 000,00	Revente du bâtiment Sci COPINI à 1000 €/m ²	2 200 000,00
Acquisition bâtiments de la Sci BACO (1 800 m ²), hebergeant Action (1 000 m ²) et le petit marché des producteurs (800 m ²)	1 450 000,00	Vente terrains : 11 000 m ² à 80 € HT/m ²	880 000,00
Démolition bâtiment Sci BACO et Rénovation bâtiment Sci COPINI	500 000,00	Loyers (300 000 €) pendant deux ans	600 000,00
Acquisition terrains (11 000 m ²)	300 000,00	Participation Grand Périgueux (50%)	460 000,00
Renovation du parking ilôt GEMO	200 000,00	Participation commune de Marsac (87 % de la moitié)	400 000,00
Nouveau giratoire	500 000,00	Participation commune de Chancelade (13% de la moitié)	60 000,00
Total	4 600 000,00	Total	4 600 000,00

3-3 : Répartition des charges

Le déséquilibre du bilan de l'opération, à sa clôture, fait l'objet d'une régularisation selon la clé de répartition suivante :

- Grand Périgueux : 50 %
- Commune de Marsac sur l'Isle : 43,5 %
- Commune de Chancelade : 6,5 %

3-4 : Plafonnement des dépenses

Les dépenses totales du projet ne pourront excéder le montant exposé dans le tableau prévisionnel ci-avant, et le montant des contributions communales est par conséquent plafonné aux montants exposés dans le présent tableau. Pour tout dépassement, un avenant à la convention, consenti par l'ensemble des parties, est nécessaire.

3-4 : Modalités d'appels de fond

Les communes de Marsac et Chancelade ne sont pas porteuses de l'opération, mais en assure le cofinancement. Elles ne sont pas appelées tant que le budget annexe dédié ne présente pas de situation de déséquilibre. La régularisation de leur participation s'effectue au terme de l'opération, à sa clôture comptable.

Article 4 : Gouvernance du projet

Un comité de pilotage se réunit annuellement *a minima* et autant que nécessaire sur demande de l'une ou l'autre des parties.

Il est composé de deux représentants de chacun des signataires.

Article 5 : Durée

La convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa signature.

Elle est susceptible de s'interrompre au préalable si les parties s'accordent, par avenant, sur sa cessation anticipée.

Elle peut également être prolongée dans les mêmes conditions.

Article 6 : conditions de retrait

L'une ou l'autre des parties peut librement se retirer de sa participation financière au projet, qui devient effective au 31 décembre de l'année qui suit sa décision. Pour autant, consécutivement à son retrait, elle s'acquitte de la part lui incombant sur le déficit de bilan constaté au 31 décembre de l'année qui suit sa décision.

Article 7 : Résiliation

La convention pourra être résiliée à la demande d'une ou l'autre des parties en cas de non-respect de ses engagements par une ou plusieurs parties.

Dans ce cas chacune des parties devra s'acquitter de la part lui incombant à la date d'effet de la résiliation y compris pour des actions engagées juridiquement mais non encore closes. A cet effet, une régularisation sera effectuée au plus tard un an après

la date de résiliation. Cette régularisation prendra en compte les dépenses soldées et engagées avant la résiliation.

Article 8 : Litiges

En cas de litige, les parties tenteront de trouver un accord amiable. Faute d'accord trouvé il sera soumis aux tribunaux compétents de l'ordre administratif et notamment au Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Périgueux en trois exemplaires originaux.

Le :

Pour la commune de
Marsac sur l'Isle

Pour la commune de
Chancelade

Pour le Grand Périgueux

Le Maire
Alain CHASTENET

Le Maire
Michel TESTUT

Le Président
Jacques AUZOU