

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-19-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
DE PERI-OUEST

ENTRE

LA COMMUNE DE MARSAC SUR L'ISLE,

LA COMMUNE DE CHANCELADE,

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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** » ;

D'une part,

La commune de Marsac sur l'Isle, dont le siège est situé au– 24430 MARSAC sur L'ISLE - représentée par son maire, **Monsieur Alain CHASTENET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune de Marsac sur l'Isle** » ;

Et

La Commune de Chancelade, dont le siège est situé au 2 avenue des Reynats – 24650 CHANCELADE - représentée par son maire, **Monsieur Michel TESTUT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune Chancelade** » ;

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 **Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°..... en date du

D'autre part

Identification du périmètre d'intervention



PRÉAMBULE

Les communes de Marsac sur l'Isle et Chancelade font partie de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement 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 2018-2022 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs.

La commune de MARSAC sur l'ISLE

La commune de Marsac-sur-l'Isle, se situe à l'ouest de Périgueux dans sa première couronne, au cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Avec près de 3 118 habitants en 2014, il s'agit de l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération. En effet, depuis 1954 où la population atteignait à peine les 630 habitants, la population marsacaise ne cesse de croître de manière très dynamique. Ce phénomène est en partie causé par les migrations de populations venantes de la ville-centre toute proche de Périgueux, mais aussi par l'attractivité économique de l'ouest de l'agglomération périgourdine qui attire de nouveaux habitants. Le territoire communal offre aussi de nombreuses zones où le développement de l'habitat est possible et demeure moins contraint par le PPRI ou les contraintes topographiques que d'autres communes voisines.

Ce dynamisme démographique permet d'accueillir une population jeune avec près de 55% de la population ayant moins de 45 ans.

La commune de Marsac-sur-l'Isle offre également un cadre de vie préservée au cœur d'une agglomération de 100 000 habitants. En effet, son territoire s'étend des bords de l'Isle, préservés aux collines boisées du sud de la vallée. Son bourg historique, récemment réhabilité, s'articule autour de d'une église romane du XIème siècle classée aux Monuments Historiques.

Outre ce patrimoine naturel culturel, la ville dispose aussi de nombreux atouts économiques. En effet, elle polarise avec Chancelade l'ouest de l'agglomération notamment grâce à la zone Péri-Ouest et au parc des expositions situées en grande partie sur son territoire.

La Commune accueille aussi près de 450 établissements et plus de 3 000 emplois, dont 65 % dans le secteur du commerce et des services.

Chancelade possède également un niveau de service élevé, avec la présence d'écoles et d'un collège, d'une médiathèque, de nombreux équipements sportifs, mais surtout un accès aux soins très complets, grâce aux infrastructures médicales présentes sur la commune voisine de Chancelade, avec laquelle elle forme une conurbation. La Commune est aussi très bien intégrée dans le réseau du Péribus, et bénéficie de la proximité avec la gare de Périgueux et l'autoroute A89.

Le parc de logement de Marsac-sur-l'Isle est quant à lui récent puisque plus de 75 % des habitations sont postérieures à 1971. Aussi avec près de 83% de maisons en 2015, ce dernier est composé très majoritairement d'un habitat de type pavillonnaire très consommateurs d'espaces principalement regroupés dans les coteaux boisés et dans le cingle de l'Isle de la Commune.

La commune de Marsac-sur-l'Isle tente ainsi depuis plusieurs années de densifier son habitat en urbanisant des dents creuses ou en permettant la construction de petits ensembles de logements collectifs ne dénaturant pas le tissu urbain existant.

La commune de CHANCELADE

La commune de Chancelade, se situe à l'ouest de Périgueux dans sa première couronne, au cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Avec près de 4 300 habitants en 2014, il s'agit de l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération. En effet, depuis 1945 où atteignait à peine les 1 300 habitants, mais surtout depuis les années 1970-1980, la population chanceladaise ne cesse de croître de manière très dynamique. Ce phénomène est en partie causé par les migrations de populations venantes de la ville-centre toute proche de Périgueux, mais aussi par l'attractivité économique de l'ouest de l'agglomération périgourdine qui attire de nouveaux habitants. Le territoire communal offre aussi de nombreuses zones où le développement de l'habitat est possible et demeure moins contraint par le PPRI ou les contraintes topographiques que d'autres communes voisines.

La commune de Chancelade offre également un cadre de vie préservée au cœur d'une agglomération de 100 000 habitants. En effet, connue au niveau national pour la découverte archéologique à la fin XIXème du squelette de l'Homme de Chancelade dans la grotte de Raymond classée aux Monuments Historiques. La commune est aussi visitée pour sa remarquable abbaye romane Notre-Dame et ses carrières d'où est extraite la pierre de Chancelade très prisée dans la région.

Outre ce patrimoine culturel, la ville dispose aussi de nombreux atouts économiques.

En effet, elle polarise avec Marsac-sur-l'Isle l'ouest de l'agglomération notamment grâce à la zone Péri-Ouest et au parc des expositions tout proches.

La Commune accueille aussi près de 200 entreprises et presque 1 000 emplois, dont plus de la moitié dans le secteur du commerce et des services.

Chancelade possède également un niveau de service élevé, avec la présence d'écoles, d'une médiathèque, de nombreux équipements sportifs, mais surtout un accès aux soins très complets, ce qui est un atout important dans un département vieillissant et en proie aux déserts médicaux. La Commune est aussi très bien intégrée dans le réseau du Péribus, et bénéficie de la proximité avec la gare de Périgueux et l'autoroute A89.

Enfin, une très grande partie du territoire chanceladais est composé d'espaces agricoles ou naturels boisés, ce qui permet le maintien d'une activité agricole périurbaine et d'une qualité de vie pour les habitants.

Le parc de logement de Chancelade est quant à lui récent puisque 80 % des habitations sont postérieures à 1971. Aussi avec plus de 92 % de maisons en 2014, ce dernier est composé très majoritairement d'un habitat de type pavillonnaire très consommateurs d'espaces.

La Commune de Chancelade tente ainsi depuis plusieurs années de densifier son habitat en urbanisant des dents creuses ou en permettant la construction de petits ensembles de logements collectifs ne dénaturant pas le tissu urbain existant.

Enfin avec seulement 10,8 % de logements locatifs sociaux en 2017, Chancelade accuse un retard de 185 logements. Pour éviter un constat de carence, la Commune doit produire 61 logements sur la période 2017-2019 et un objectif de 71 logements entre 2020 et 2022.

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-Ligueux-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 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 peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (10 404 habitants), Coulounieix-Chamiers (8 200 habitants) ou Trélissac (6 800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. 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, ce 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 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 agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de la CAGP à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque une évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vastes 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.

Le parc de logement 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 logement 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.

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, 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 EPCL 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.

Le Projet de la CAGP :

Compte tenu des orientations en faveur du développement économique définies dans la convention cadre entre le Grand Périgueux et l'EPF NA, la présente convention a pour objet le réaménagement, la requalification des zones d'activités économiques, dont le parc d'activités économiques Péri Ouest, qui s'étend sur 100 ha, répartis entre les communes de Marsac-sur-l'Isle (89 hectares) et de Chancelade (11 hectares).

Depuis quelques années, la partie commerciale de « Péri-Ouest » a vu son image se détériorer, notamment du fait de l'hétérogénéité des activités présentes sur le site mais aussi du développement de friches. La communauté d'agglomération a donc décidé, avec les deux communes concernées d'entamer une réflexion globale sur son réaménagement.

Or le cadre de sa politique et sa stratégie de développement économique, l'Agglomération du Grand Périgueux souhaite requalifier ses zones économiques afin de limiter la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil et le développement des entreprises. Cette stratégie priorise donc la requalification de zones d'activités et commerciales existantes.

La création du quartier d'affaires de la gare de Périgueux, le projet de requalification de la zone Epicentre à Boulazac Isle Manoire et celui de la requalification de Péri-Ouest en sont les principales illustrations.

La présente convention, doit donc permettre la densification de cette zone d'activité et son remembrement, afin d'éviter le développement de friches, et la construction de nouvelles zones périphériques sur des espaces en extension urbaine.

Par délibération en date du 4 mai 2012 une étude de requalification avait été lancée, avec un co-financement de plusieurs entreprises privées afin de définir les objectifs et le type d'aménagement pour permettre de requalifier ce parc d'activités.

Une étude économique, urbanistique et technique, pour la requalification de Péri Ouest, a donc été réalisée en 2013-2014. L'une des conclusions de ces études, pour rénover le parc d'activités Péri-Ouest, était une requalification en plusieurs phases ; la partie commerciale, au cœur du périmètre de réalisation de cette convention étant l'îlot désigné comme prioritaire.

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 CAGP et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la CAGP, la commune de Marsac sur l'Isle, la commune de Chancelade 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, de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la CAGP 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 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE AVEC LA CAGP

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-082 signée le 16 avril 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPF du 13 décembre 2017. Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 au sein duquel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur signalé en vert sur le plan, correspondant au linéaire commercial de la RD 710 E et la route de RIBERAC.

Au sein de ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, afin d'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 au sein de 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 une 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 avenant une fois les acquisitions réalisées.

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

2.2 Un périmètre de réalisation au sein duquel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Des axes visant à une dynamisation générale du parc d'activité « Péri-Ouest » ont été identifiés. Pour ce faire il convient d'accompagner les mutations et plus particulièrement les espaces en friches et en déshérences afin de redonner une lisibilité et une attractivité au parc d'activités. La réalisation des opérations devra permettre l'anticipation des friches à venir mais également l'optimisation du foncier disponible et existant.

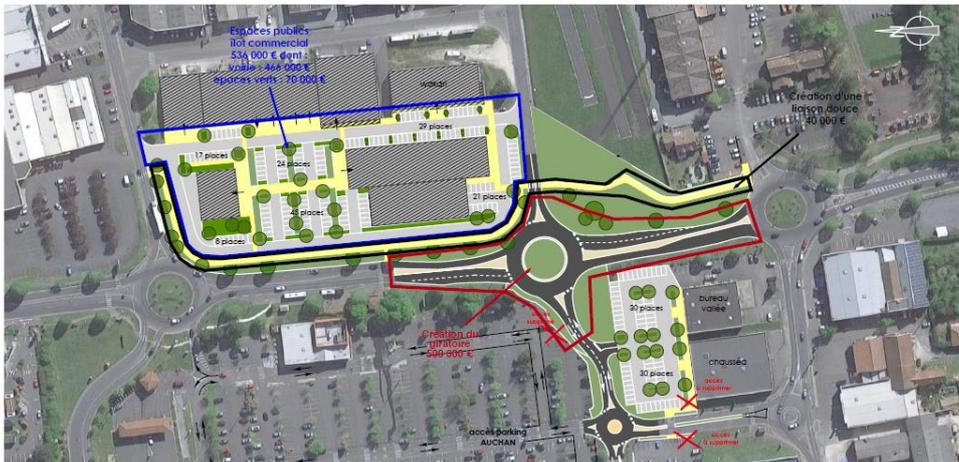
Site 1 : Ilot Avenue Louis Suder – rue des commerces

L'îlot occupe un emplacement stratégique le long de l'avenue Louis Suder (RD770E) avec un trafic de plus de 20 000 véhicules-jour faisant de cet axe, l'un des plus circulés de l'agglomération du Grand Périgueux. C'est autour de cet axe majeur que le Grand Périgueux souhaite débiter la requalification et le réaménagement de la zone dite « Péri-Ouest ».

Projet :

Compte tenu de son emplacement et de la dégradation de son tissu urbain, de sa lisibilité, ce premier îlot constitue une priorité dans l'intervention de l'EPF sur ce secteur. Ainsi l'EPF mènera les négociations avec les nombreux propriétaires afin de maîtriser l'ensemble des fonciers nécessaires et de procéder aux démolitions nécessaires.

Ce projet doit permettre de réorganiser l'îlot commercial pour améliorer sa desserte et sa lisibilité. Il doit aussi éviter le développement de friches commerciales et la consommation d'espaces naturels et agricoles du fait de la création de nouvelles zones d'activités économiques en extension urbaine.

Le projet :

Au sein de 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 à condition que la CAGP.

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

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Concernant l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAGP 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 préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CAGP en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **6 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.

Dans le cas d'acquisitions ultérieures sur le périmètre de veille, après la première acquisition, le délai de la présente convention est prorogé.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la CAGP 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 Marsac sur l'Isle
Représentée par son maire
Alain CHASTENET

La commune de Chancelade
représentée par son maire
Michel TESTUT

Le Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération
Représenté par son Président
Jacques AUZOU

l'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle Aquitaine
représenté par son Directeur Général
Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du 20..

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre

Commenté [GR1]: ?