Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

CONVENTION OPERATIONNELLE N° D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZAC EPICENTRE

ENTRE

LA COMMUNE DE BOULAZAC- ISLE- MANOIRE (24)

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Boulazac-Isle-Manoire, dont le siège est situé à l'Espace Agora 24755 BOULAZAC-ISLE-MANOIRE représentée par son Maire, **Monsieur Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Commune » ;**

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 « **La Communauté d'Agglomération** » ;

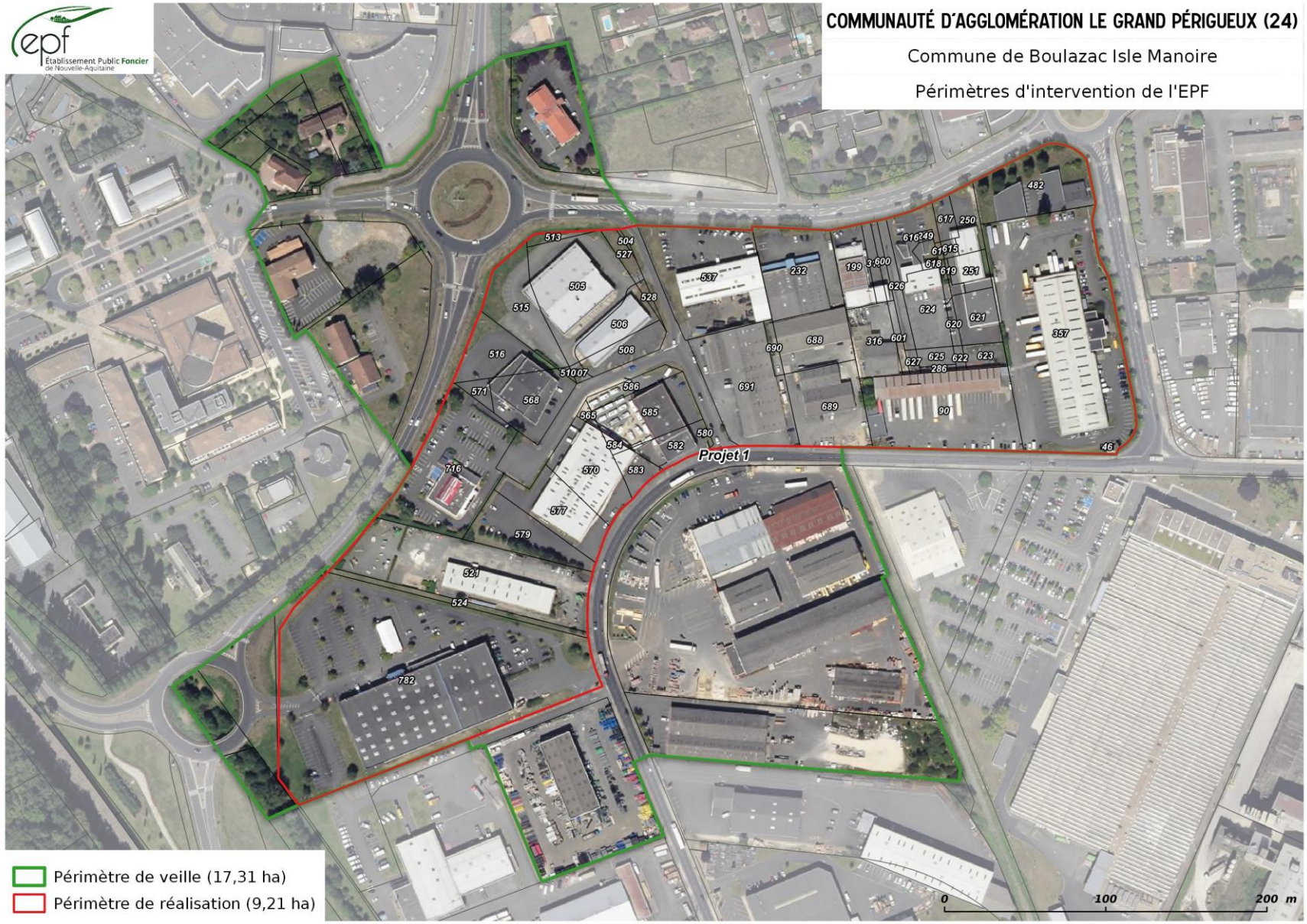
et

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° B-2019-…….. en date du 24 septembre 2019,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

Identification des périmètres d'intervention



Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

PRÉAMBULE

La Commune de Boulazac-Isle-Manoire fait partie de **la Communauté d'Agglomération** Le Grand Périgueux qui a conclu une convention cadre avec **l'EPFNA**, 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'EPFNA** 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 Boulazac-Isle-Manoire

La Commune de Boulazac-Isle-Manoire est issue de la fusion le 1er janvier 2016 des communes de Boulazac, Atur et Saint-Laurent-du-Manoire auxquelles s'est ajoutée le 1er janvier 2017 Sainte-Marie-de-Chignac. Ces fusions ont permis à la nouvelle commune d'étendre son territoire sur 56 km2 aux portes de Périgueux.

Avec ses 10 404 habitants en 2014, Boulazac-Isle-Manoire est la seconde commune la plus peuplée de **la Communauté d'Agglomération** après la ville-centre de Périgueux. La démographie des quatre communes fusionnées est très dynamique depuis les années 1980. En effet, elles figurent parmi les premières bénéficières du desserrement démographique de Périgueux qui a perdu plus de 10 000 habitants depuis 1945. La population se concentre principalement au Nord de **la Commune** sur l'ancienne commune de Boulazac et autour des centres-bourgs des trois autres communes déléguées.

La Commune de Boulazac-Isle-Manoire dispose de très nombreuses infrastructures publiques sportives et culturelles (salle de spectacle du Palio, médiathèque, plaine des sports etc…) que l'on retrouve au nord du territoire près de l'Isle. Cette même partie abrite une vaste zone d'activité créée dans les années 1970 où se côtoient des activités commerciales, artisanales et industrielles.

La présence de ces nombreuses entreprises permet à **la Commune** d'offrir près de 6 500 emplois à l'agglomération répartis dans 926 établissements en 2015. Plus de 65 % d'entre eux sont dans les secteurs du commerce, des transports et des services. Mais si l'industrie représente moins de 7 % des entreprises présentent à Boulazac-Isle-Manoire, elle représente encore presque 35 % des emplois de **la Commune**.
On retrouve ainsi dans ces différentes zones d'activités et notamment celle du Ponteix des grandes surfaces alimentaires, d'équipements de la personne ou de l'habitat ainsi que des chaînes d'hôtels et des restaurants. **La Commune** abrite aussi de nombreuses entreprises logistiques et quelques industries d'exceptions comme l'Imprimerie de La Poste qui imprime chaque jour des milliers de timbres pour la France et le monde entier. Le Sud de **la Commune** est composé d'espaces plus ruraux où l'agriculture reste encore très présente.
Ce dynamisme fait de Boulazac-Isle-Manoire, l'un des principaux poumons économiques de l'agglomération du Grand-Périgueux.

Le parc de logement de Boulazac-Isle-Manoire répond aux principales caractéristiques des communes périphériques aux villes-centres. En effet il est composé à 93 % de résidences principales et ne présente que 5,6% de logements vacants (contre 12,3 % à Périgueux). Il s'agit d'un parc de logement assez récent puisque plus de 70% des habitations ont été construites après 1971. En effet, le logement locatif contrairement à la norme départementale est très important et représente 40 % du parc.

La commune de Boulazac-Isle-Manoire est aussi très bien desservie en termes de transport. Son territoire est traversé au Sud des bourgs d'Atur et de Saint-Laurent-du-Manoire par l'A89 sur son tronçon Périgueux-Brive.

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

Boulazac-Isle-Manoire dispose également sur son territoire de la gare SNCF de Niversac desservie par les lignes TER reliant Périgueux à Agen et Brive. Enfin le réseau de bus du Grand-Périgueux, le Péribus, assure de nombreux arrêts dans **la Commune.**

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, 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.

La Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération** 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 Communauté d'Agglomération** 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 (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trelissac (6800 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 Communauté d'Agglomération** 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 Communauté d'Agglomération** 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 Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération** 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

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

d'exploitations agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de **la Communauté d'Agglomération** à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque 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 Communauté d'Agglomération** 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 Communauté d'Agglomération 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 Communauté d'Agglomération** 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 desservie 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 Communauté d'Agglomération 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 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 Communauté d'Agglomération**, 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 Communauté d'Agglomération** 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'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'EPFNA, 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.

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de **l'EPFNA**, 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'EPFNA** :

- 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'EPFNA** 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'EPFNA** pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire 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'EPFNA** 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'EPFNA, par la présente convention, accompagnera les collectivités 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 Commune et de la Communauté d'Agglomération :

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

La Commune de Boulazac-Isle-Manoire en association avec **la Communauté d'Agglomération** ont entrepris une vaste opération de requalification et de restructuration de la zone d'activité économique, âgée de plus de 50 ans, pour améliorer à la fois sa lisibilité mais également repenser et réorganiser les abords du centre-ville. Il ressort des premières analyses, un enjeu de profonde restructuration de la confluence de l'Isle et du Manoire en organisant le développement d'un véritable centre-ville qui soit cohérent et à l'image de Boulazac. Pour ce faire, le choix a été d'engager une procédure de Zone d'aménagement concerté : la ZAC Epicentre, dont le dossier de création a été voté en 2017 (cf.annexe).

Cette opération s'étend sur 20 hectares dans le cœur économique de Boulazac-Isle-Manoire où vingt-cinq entreprises sont implantées dans une trentaine de bâtiments. Or depuis quelques années cette zone s'est fortement diversifiée jusqu'à en perdre sa lisibilité auprès de la clientèle. En effet, celle-ci accueille à la fois des activités commerciales (équipement à la maison, restauration, hôtellerie) mais aussi des activités artisanales et industrielles (transport, services aux entreprises..). Face à cette perte d'attractivité **la Commune** et **la Communauté d'Agglomération** ont décidé d'anticiper le recul d'activité.

Le diagnostic a révélé la nécessité de renforcer les synergies entre le centre urbain de Boulazac et ses espaces de proximité. Le scénario qui a été retenu propose de recréer un ensemble urbain de qualité entre le centre, l'entrée Sud de la ville et les différents espaces à vocation économiques existants, tout en préservant et en valorisant le patrimoine paysager communal. Trois orientations principales sont au cœur de la réalisation de la future ZAC :

- La reconnexion du centre-ville à son environnement urbain en privilégiant le maintien des activités économiques et en encourageant le développement d'opérations d'entreprises de services (petites activités, services restauration).
- La création d'une polarité commerciale innovante et mixte au centre de la ZAC qui permettra de faire rayonner **la Commune** sur la partie Est du Grand Périgueux.
- La requalification des principaux axes de circulation de la ZAC pour optimiser les mobilités tout en préservant un cadre de vie apaisé grâce à la création d'une trame verte connectée aux vallées du Manoire et l'Isle.

Cela passe par un rachat des terrains et des bâtiments existants afin de les faire disparaitre et de recomposer un ensemble plus harmonieux et lisible pour la population.

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 Commune**, **la Communauté d'Agglomération** et **l'EPFNA** ;
- définir les engagements et obligations que prennent **la Commune**, **la Communauté d'Agglomération** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et des collectivités, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à **la Communauté d'Agglomération** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, les collectivités confient à **l'EPFNA** 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

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

- 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 les collectivités ;
- 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.

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE AVEC LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

La Communauté d'Agglomération 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'EPFNA** 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'EPFNA** 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'**EPFNA** 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'EPFNA** 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

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

Ce périmètre correspond au secteur de la « ZAC Epicentre » (en vert sur la carte).

Le cœur de la Zone d'activité économique est un espace fortement fragmenté dont l'image actuelle résulte d'un manque de coordination en amont et de traitement des espaces publics. En effet, chaque entreprise a suivi ses logiques propres sans considération de son environnement.

Les aménagements de parcelles sont alors incohérents les uns par rapport aux autres :

- Un déficit de traitement physique des limites parcellaires
- Des transitions entre les parkings privés et les voies de circulation souvent brutales et négligées. Les raccords aux voies publiques sont peu traités et la gestion des espaces de stationnement est différente pour chaque parcelle.
- Les fronts bâtis sont désordonnés et complexes avec des implantations et orientations différentes.

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'EPFNA** 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 les collectivités. **L'EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec les collectivités et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Le droit de préemption pourra être délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre au cas par cas, par voie de délibération qui précisera les limites parcellaires exactes des fonciers préemptés, ainsi que le projet envisagé.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Des axes visant à une dynamisation générale du parc d'activité « Epicentre » 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.

Il s'agit du périmètre en rouge sur la carte, correspondant au projet suivant :

Projet 1 : ZAE EPICENTRE

Site : Il s'agit d'un tènement fonciers situé entre l'avenue Robert Desnos, l'avenue Marcel Paul, l'avenue Ambroise Croizat et l'avenue Firmin Bouvier.
Sur ce périmètre sont présentes aussi bien des activités commerciales (cuisiniste, magasin de papier peint, camping cariste, …), artisanales (menuiserie alu, …) que semi industrielles.
La typologie du bâti est multiple, dont les occupants peuvent être des propriétaires ou des locataires. Certains bâtis sont vacants.

Projet : Les collectivités ont identifié cet ilot comme prioritaire du fait de son emplacement, de la dégradation de son tissu urbain, et de son manque de lisibilité. Les démarches et actions de **l'EPFNA** permettront de revitaliser cette zone d'activité, en uniformisant les nouveaux bâtis commerciaux, et ainsi afficher une véritable identité commerciale, qui aujourd'hui n'existe pas en raison d'activités multiples (commerciales, artisanales et industrielles). Cette opération nécessitera, pour certaines activités une relocalisation temporaire ou permanente.

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

Une étude préalable à toute acquisition sur la stratégie foncière à adopter à court et/ou moyen terme, en complément de l'étude réalisée par la SEM 19, devra être faite sur cet ilot afin d'orienter les acquisitions de **l'EPFNA**.

Sur ce périmètre, **l'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de **la Communauté d'Agglomération** 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'EPFNA** sur ce périmètre, par voie de délibération qui précisera les limites parcellaires exactes des fonciers préemptés, ainsi que le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **l'EPFNA** pourra mener avec les collectivités une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, les collectivités et **l'EPFNA** réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers et de permettre la réalisation du projet validé par les collectivités.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **l'EPFNA** est de **SIX MILLIONS D'EUROS (6 000 000 € HT).**

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la Communauté d'Agglomération** est tenue de solder l'engagement de **l'EPFNA** 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 règlementation en vigueur, **l'EPFNA** étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la Communauté d'Agglomération** 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 **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.
En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de **la Communauté d'Agglomération** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et **l'EPFNA** redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Boulazac-Isle-Manoire représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,

Envoyé en préfecture le 08/10/2019
Reçu en préfecture le 08/10/2019
Affiché le
ID : 024-200040392-20190926-DD1142019-DE

Jacques AUZOU **Sylvain BRILLET**

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

Jacques AUZOU

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

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention
Annexe n° 2 : Convention cadre