

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

DELIBERATION DD2020_104

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	68
Votants	75
Pouvoirs	7

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 11 septembre 2020

LE 17 septembre 2020, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni
en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE /
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND PÉRIGUEUX - MODERNISATION DU QUARTIER DE
LA GARE DE PÉRIGUEUX**

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. MALLET, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, Mme DUPEYRAT, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, Mme FOLGADO, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, M. GUILLEMOT, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme COURAULT, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COLBAC, M. LARENAUDIE, M. PASSERIEUX, M. RATIER, M. VIROL, M. LAGUIONIE, Mme LANDON, Mme REYS

POUVOIR(S) :

M. CURNIL donne pouvoir à M. DUCENE
M. LACOSTE donne pouvoir à M. AUZOU
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme GONTHIER
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. GUILLEMOT
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. GASCHARD donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD donne pouvoir à Mme FAURE

CONVENTION OPÉRATIONNELLE ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND PÉRIGUEUX - MODIFICATION LA GARE DE PÉRIGUEUX

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L, 5211-2, L, 5211-10 ;

Considérant que dans un contexte de forte pression foncière liée à la raréfaction des terrains disponibles, au maintien indispensable d'espaces agricoles, à la nécessaire restructuration d'espaces urbains vieillissants et à des anticipations foncières relatives à de grands projets économiques, d'infrastructures, d'habitat, un outil d'acquisition et de portage foncier est désormais à disposition des communes membres de la communauté d'agglomération. Le conseil communautaire a en effet décidé par délibération du 23 mars 2017, de participer à la création de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine.

Que cet établissement est conçu pour répondre aux projets longs et complexes et venir en aide aux collectivités fréquemment soumises aux contraintes de acquisition foncière et du portage immobilier sur des longues durées.

Que l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine intervient dans le cadre d'une convention cadre approuvée par délibération du 16 novembre 2017, convention qui a pour objectif de lui permettre de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par les EPCI et ainsi réaffirme les enjeux et les objectifs partagés de traitement du foncier.

Que pour rappel : 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.

Qu'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.

Considérant que la Commune de Périgueux, le Grand Périgueux et l'EPFNA ont signé la convention n°24-18-28 « d'action foncière pour le développement de la ZAC du grand quartier de la Gare » le 5 juin 2018.

Que dès l'été 2018, l'EPF a commencé les acquisitions, notamment par préemptions sur différents secteurs. Au printemps 2020, 17 acquisitions sont réalisées ou sont en cours de signature sur les 4 des secteurs de la convention initiale.

Que la convention prévoyait une répartition de la garantie de rachat entre la Ville de Périgueux et le Grand Périgueux, en fonction de chaque foncier des différents secteurs selon l'intérêt portée par l'une des collectivités sur celui-ci. Cette distinction se faisait à travers la signature d'un accord de collectivité dont le signataire prenait en charge la garantie de rachat.

Que compte tenu de la multiplication des acquisitions, il a été convenu entre les deux collectivités de distinguer leurs différents portages en deux conventions :

- Les fonciers portés, ou qui le seront à l'avenir, par la Ville de Périgueux sont l'objet d'un avenant n°1 à la convention initiale.
- Les fonciers portés, ou qui le seront à l'avenir, par le Grand Périgueux sont l'objet de la présente convention

Considérant que la présente convention vise, à acter cette répartition, en ne reprenant que les secteurs et les fonciers concernant des projets engageant pour le Grand Périgueux. L'agglomération n'étant pas maître d'ouvrage de la ZAC, la présente convention concerne uniquement la modernisation du secteur gare. La maîtrise d'ouvrage de la « ZAC Gare » reste la compétence de la ville de Périgueux.

Que les dépenses affiliées aux fonciers transférés sur la présente convention provenant de la convention n°24-18-28 « d'action foncière pour le développement de la ZAC du grand quartier de la Gare » seront soustraies du plafond financier de cette convention dès sa signature.



- **Un périmètre de veille foncière au sein duquel une démarche de veille active sera engagée**

Considérant que ce périmètre, signalé en vert sur le plan, correspond à l'ensemble du grand quartier de la gare de Périgueux.

Qu'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, de 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. Une attention particulière et active sera portée sur le secteur de la rue Alphée-Mazières signalé en jaune sur la carte à proximité immédiate du quartier d'affaire.

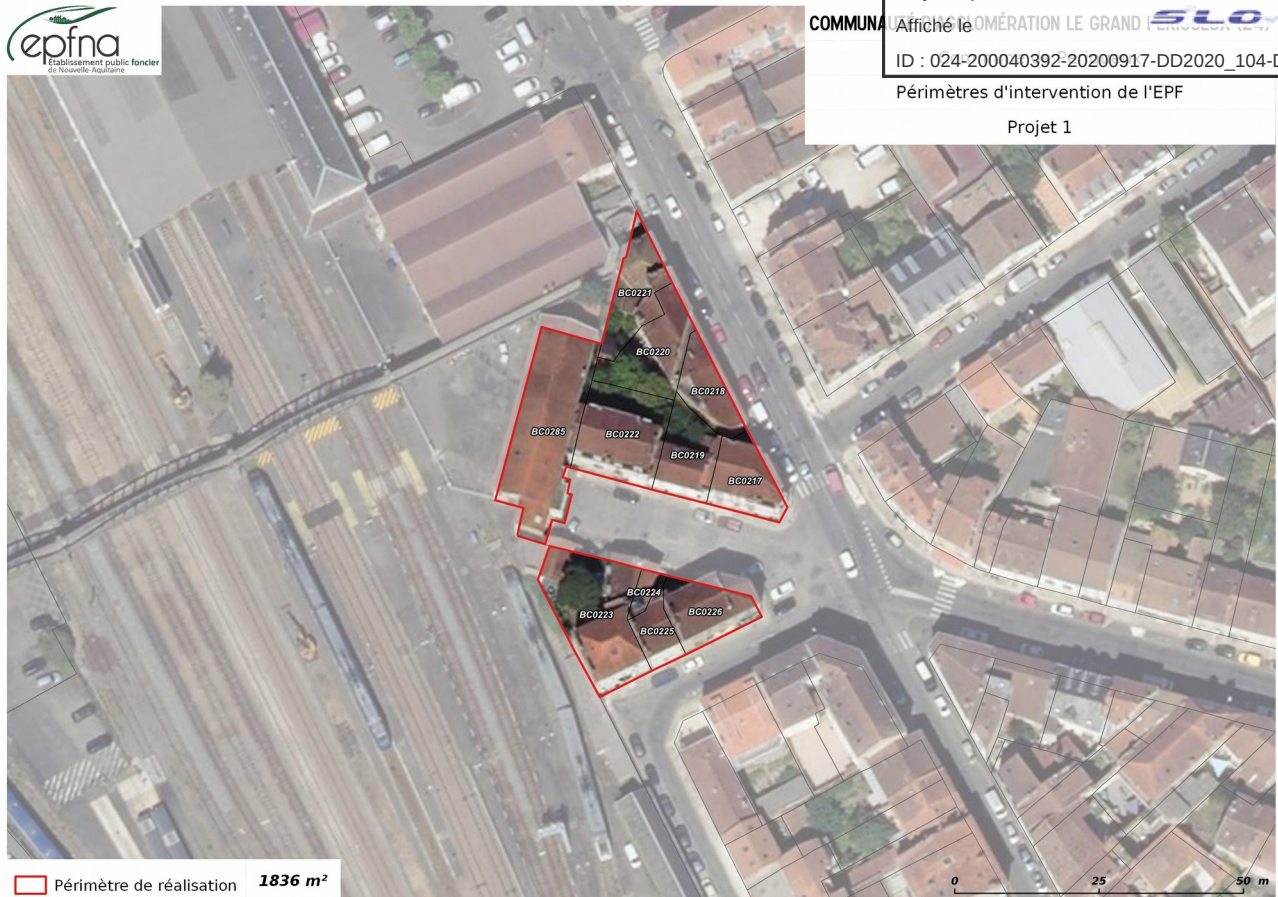
Qu'à l'appui de cette analyse et selon les opportunités qui se présenteront, une intervention foncière pourra être engagée par l'EPF sur ces propriétés dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation du bâti existant.

Que 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.

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

Considérant que 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.

Projet n°1 : Rue Chanzy / rue des Mobiles de Coulmiers



Que cet îlot, entièrement composé d'habitation, se situe à proximité immédiate de la gare, non loin du centre-ville de Périgueux. Il abrite de nombreux logements insalubres et pose des problèmes d'ordre sécuritaires au quartier.

Qu'il se situe au débouché de la passerelle ferroviaire piétonne reliant le futur quartier d'affaire de la gare au centre-ville de Périgueux

Projet n°2 : Site Champarnaud



Qu'il s'agit du site d'un ancien commerce de matériaux en bâtiments, dont la partie sud a été achetée en janvier 2020 par l'EPF. La partie nord a été en partie reconvertie par des opérateurs privés en salle de sport.

Considérant que concernant l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 000 € HT).

Que les dépenses affiliées aux fonciers transférés sur la présente convention provenant de la convention n°24-18-28 « d'action foncière pour le développement de la ZAC du grand quartier de la Gare » seront soustraies du plafond financier de cette convention dès sa signature.

Il s'agit de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF sur l'ancienne zone 3 de la convention précitée, et celles sur le sud de la zone 7 (se référer aux cartes de la convention présente).

Que dès lors le Grand Périgueux se substitue aux droits et obligations de la Ville de Périgueux pour les fonciers déjà acquis dans les périmètres de la présente convention.

Qu'au terme de la durée conventionnelle de portage, le Grand Périgueux est tenu 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 assujetti.

Considérant que 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 du Grand Périgueux en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Que la durée de la convention **est de 4 ans**, à compter de la première désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement de la consignation des indemnités d'expropriation.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :



- **Autorise** le Président à signer la convention opérationnelle d'action foncière pour la modernisation du quartier de la gare de Périgueux ainsi que le règlement d'intervention conjointement avec la Ville de Périgueux et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, uniquement pour les secteurs mentionnés, la maîtrise d'ouvrage de la « ZAC de la Gare » restant la compétence de la ville de Périgueux.
- **Autorise** le Président à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour sa bonne exécution.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 29/09/20	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 29/09/20	Périgueux, le 29/09/20
	Le Président, Jacques AUZOU