

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-20-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DU GRAND QUARTIER
DE LA GARE
DE PERI-OUEST**

ENTRE

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION,

LA COMMUNE DE PERIGUEUX,

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 Ville de Périgueux, dont le siège est situé au 23 rue du Président Wilson – 24000 PERIGUEUX - représentée par son maire, Madame Delphine LABAILS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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 en date du

D'autre part

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PÉRIGUEUX (24)

Commune de Périgueux

Périmètres d'intervention de l'EPF



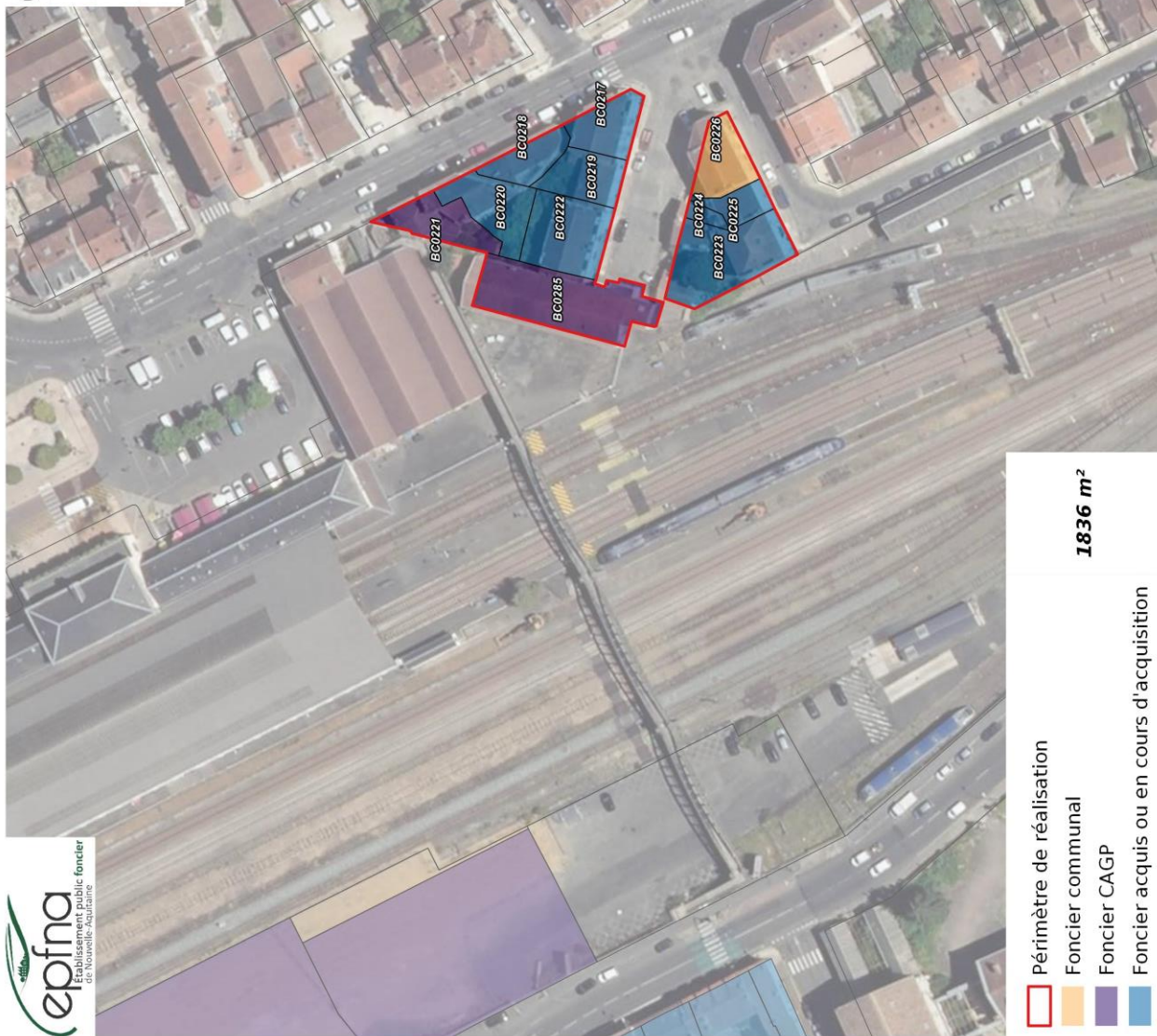
- Périmètres de veille (85,8 ha)
- Périmètres de réalisation (2,63 ha)

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PÉRIGUEUX (24)
Commune de Périgueux
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1







 Périmètre de réalisation **1836 m²**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PÉRIGUEUX (24)
Commune de Périgueux
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



1836 m²

-  Périmètre de réalisation
-  Foncier communal
-  Foncier CAGP
-  Foncier acquis ou en cours d'acquisition

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PÉRIGUEUX (24)
Commune de Périgueux
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 2



 Périmètre de réalisation **24486 m²**



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PÉRIGÉUX (24)
Commune de Périgueux
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 2



	Périmètre de réalisation	24486 m²
	Foncier communal	
	Foncier CAGP	
	Foncier acquis ou en cours d'acquisition	

PRÉAMBULE

La Ville de Périgueux fait partie de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement 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 Périgueux

Ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et préfecture du département de la Dordogne, la Commune de Périgueux comptait plus 30 000 habitants en 2014.

La ville fait figure de Capitale culturelle et touristique du Périgord, grâce à son riche patrimoine historique gallo-romain, médiéval, et de la Renaissance. Elle est également reconnue ville d'Art et d'Histoire, et possède 44 monuments historiques inscrits ou classés, et trois musées labellisés « Musées de France ».

Bien que bénéficiant au dernier recensement d'une légère reprise démographique, la Ville a subi une baisse constante de sa population entre 1968 et 2009 au profit de sa périphérie, du fait notamment d'un manque d'adéquation entre offre et demande de logements, sur le secteur locatif et surtout sur l'accession à la propriété.

La ville de Périgueux offre plus de 21 500 emplois sur son territoire. Ces derniers se concentrent très majoritairement dans le secteur tertiaire et l'administration. En effet, la ville abrite de nombreux services publics (santé, préfecture, conseil départemental, enseignement, tribunaux). Le centre-ville de Périgueux dispose aussi de nombreux commerces qui bénéficient notamment de l'attraction touristique de la cité.

Avec 12,4% d'emplois d'ouvriers sur son territoire en 2014, la ville de Périgueux abrite encore un petit pôle industriel. Ces activités se regroupent pour la plupart entre la gare et l'Isle où l'on retrouve notamment l'usine de conserve Crown Emballage ou les forges d'Arcelor-Mittal. Cependant avec le départ de certaines activités et les friches déjà existantes ce quartier est aujourd'hui en profonde mutation et fait l'objet d'une ZAC mise en place par la ville de Périgueux et la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat intercommunal a de fait mis en évidence sur la Ville un taux de vacance particulièrement élevé (2438 logements, soit 12,3% du parc selon les derniers chiffres de l'INSEE). Cette vacance, souvent de longue durée, a également un impact sur l'état de dégradation des logements concernés, le PLH ayant identifié 289 logements en très mauvais état. On retrouve une partie de ces logements dans le tissu urbain très hétérogène du quartier de la gare où se côtoient des logements anciens et dégradés et des opérations de logements neufs récentes.

Dans le même temps, et à l'instar de nombreuses villes-centres de taille moyenne, l'activité commerciale du centre-ville de Périgueux se révèle également confrontée à certaines difficultés ces dernières années, du fait notamment du développement de zones commerciales en périphérie de l'agglomération. Le centre-ville est ainsi confronté à une rétractation progressive de son offre

commerciale dans sa partie piétonne et au niveau de certains axes emblématiques. Ce phénomène est aussi présent dans le quartier de la gare où les industries et les activités commerciales tendent à s'installer dans les nombreux parcs d'activités périphériques qu'offre le territoire de l'Agglomération du Grand-Périgueux.

La ville de Périgueux est au cœur du réseau de transport du département. En effet, la préfecture de la Dordogne est desservie par l'A89, qui traverse la Dordogne d'Ouest en Est, et par la N21 qui structure le département du Nord au Sud.

Périgueux reste également le pôle ferroviaire majeur du Périgord. La gare est en effet desservie par des lignes TER reliant la ville à Bordeaux, Brive, Limoges et Agen mais aussi par des lignes Intercités allant jusqu'à Ussel.

La gare de Périgueux est un aussi un pôle d'échange multimodal important pour la ville avec la présence de plusieurs arrêts du réseau de transport en commun du Grand-Périgueux, le Péribus, et l'installation de parcs de stationnements pour automobiles et vélos.

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 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'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 :

La Commune de Périgueux, la CAGP et l'EPFNA ont signés 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.

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.

La convention prévoyait une répartition de la garantie de rachat entre la Ville de Périgueux et la CAGP, 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 qui dont le signataire prenait en charge la garantie de rachat.

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 la CAGP sont l'objet cette présente signé entre la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, la Ville de Périgueux et l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

La présente convention vise ainsi, à acter cette répartition, en ne reprenant que les secteurs et les fonciers concernant des projets engageant la CAGP.

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.

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 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 à l'ensemble du grand quartier de la gare de Périgueux.

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. 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.

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.

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

Site :

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.

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 :

Du fait des problèmes d'insalubrité et d'insécurité de la partie nord de l'îlot qui est juste à côté du parvis de la gare la CAGP souhaite que l'EPF continue d'acquérir les différentes propriétés de l'îlot.

Des études pourront être réalisées pour définir si le scénario de la démolition partielle ou totale est plus adapté que celui de la réhabilitation.

Actuellement l'essentiel de l'îlot est déjà la propriété de l'EPF, du CAGP et de la Ville de Périgueux.

Projet n°2 : Site Champarnaud

Site :

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.

Projet :

L'EPF va poursuivre le portage du site, engagera les travaux qui seront nécessaires pour que la cession au profit du CAGP puisse intervenir dans les meilleurs délais.

D'autres acquisitions mineures entourant l'emprise du site pourront avoir lieu si le CAGP souhaite poursuivre la reconquête de l'îlot.

Au sein de ces périmètres, 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 **CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 000 € HT)**.

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 soustraites 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).

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

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 **4 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 échu 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
Périgueux
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Delphine LABAILS

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° 2019/334
en date du 20..

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre