

DELIBERATION DD2023_0110

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 22 septembre 2023

LE 28 septembre 2023, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	62
Votants	76
Pouvoirs	15

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

ACQUISITION À L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE DE L'ILOT DIT SAINT GERVAIS SUR LA COMMUNE DE PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. MOTARD, Mme FAURE, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, M. MALLET, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. GASCHARD, M. NOYER, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, M. PERIER, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, M. TALLET, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU

POUVOIR(S) :

M. AUDI donne pouvoir à Mme MONTEIL-MAYAUD
M. CAPIERRE donne pouvoir à Mme ESCLAFFER
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
M DENIS donne pouvoir à M. CHANSARD
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
M. GUILLEMET donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
M. GUILLEMOT donne pouvoir à Mme SARLANDE
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme DOAT donne pouvoir à M. LAVITOLA
Mme FAVARD donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS
M. MARSAC donne pouvoir à Mme DUVERNEUIL
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM

ACQUISITION À L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE DE L'ÎLOT DIT SAINT GERVAIS SUR LA COMMUNE DE PÉRIGUEUX

Envoyé en préfecture le 19/10/2023
Reçu en préfecture le 19/10/2023
Publié le
ID : 024-200040392-20230928-DD2023_0110-DE



Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que par une délibération du conseil communautaire du 26 janvier 2018, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a approuvé les termes de la convention opérationnelle n° 24-18-028 d'action foncière pour le développement de la ZAC du Grand Quartier de la Gare ; convention passée entre la Ville de Périgueux, la CA du Grand Périgueux et l'EPF de Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

Que cette convention a fait l'objet d'un avenant pour préciser les secteurs de projets dont la garantie de rachat sera supportée par la Ville et d'une nouvelle convention pour préciser le foncier dont la garantie de rachat sera supportée par le Grand Périgueux.

Qu'ainsi, par délibération n° DD2020_104 du 17 septembre 2020, la Communauté d'agglomération a approuvé les termes de la convention opérationnelle n° 24-20-085. Elle y définit deux secteurs d'intervention de l'EPFNA pour le compte du Grand Périgueux : l'îlot St Gervais et le site Champarnaud.

Que situé au carrefour de la rue Chanzy et de la rue des Mobiles de Coulmiers, l'îlot en question, nommé « Ilot Saint Gervais », est composé de plusieurs bâtiments de logements, dont plusieurs étaient insalubres et posaient des problèmes d'ordre sécuritaire dans le quartier.

Que la surface foncière totale pouvant être dégagée est d'environ 3 500 m². Ce foncier stratégique de par sa localisation (proximité directe avec la gare, le quartier d'affaires,...) permettra l'aménagement global d'un ensemble immobilier pouvant accueillir commerces, activités tertiaires, logements,... Il s'agit d'un projet majeur de requalification d'îlot.



Considérant qu'à ce jour, le bilan des acquisitions sur le secteur est le suivant.

1/ Le Grand Périgueux avait acquis les parcelles BC437 (d'une contenance de 144 m²) et BC439 (d'une contenance de 372 m²), respectivement au prix de 103.075,92 euros (frais divers inclus) et 83.665,54 euros. Ces immeubles ont été démolis pour permettre les travaux d'aménagement du parvis de la gare et de la passerelle.

2/ L'EPF NA a acquis les parcelles cadastrées :

- BC 217, d'une contenance de 132 m² ;
- BC 218, d'une contenance de 110 m² ;
- BC 219, d'une contenance de 139 m² ;
- BC 220, d'une contenance de 174 m² ;
- BC 222, d'une contenance de 227 m² ;
- BC 223, d'une contenance de 290 m².

Que l'ensemble des locaux sont vacants, à l'exception du local occupé par Europcar. Ces derniers ont trouvé une solution à proximité de leur local actuel.

Qu'enfin, les parcelles BC 224 et BC 225, d'une contenance de 23 m² et 75 m², sont en cours de négociation (3 logements dont un occupé par sa propriétaire).

3/ La parcelle BC 226, d'une contenance de 140 m², a été acquise par la Ville de Périgueux, par voie de préemption en 2011, pour un montant de 155.000 euros.

Que de plus, la Ville de Périgueux s'est engagée à procéder au déclassement de la voie en impasse de rue des Mobiles de Coulmiers, pour ensuite la céder au Grand Périgueux à l'euro symbolique.

Qu'aujourd'hui, le Grand Périgueux souhaite procéder au rachat de l'îlot auprès de l'EPF NA.

Que concernant l'acquisition à l'EPF NA de l'ensemble des biens dont il est propriétaire sur cet îlot, voici le détail du prix de cession, en euros hors taxe, et arrêté au 11/05/2023 :

Prix d'achat :	
- Coût d'achat foncier	1 559 000,00 €
- Frais d'actes et d'huissier non soumis	28 096,84 €
- Quote part de taxe foncière	8 300,39 €
Autres dépenses pendant le portage :	
- Travaux de sécurisation :	6 849,81 €
- Impôts (TFPB) :	36 797,00 €
- Assurances	1 052,70 €
- Autres dépenses (gaz, EDF,...)	3 995,89 €
Recettes annexes :	
- Loyers et divers remboursements	32 248,56 €
Prix de cession HT	1 611 844,07 €
TVA sur marge	8 484,81 €
Prix de cession TTC	1 620 328,88 €

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de mettre en œuvre le principe de garantie de rachat de l'îlot dit « Saint Gervais » sur la commune de Périgueux, à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (biens situés aux parcelles BC 217, BC 218, BC 219, BC 220, BC 222, BC 223) pour un montant de 1.611.844,07 € HT ou 1.620.328,88 euros TTC (situation du bien arrêtée au 11/05/2023), auquel il convient d'ajouter notamment les frais d'actes et la quote-part de taxe foncière. Les frais facturés par l'EPF NA seront susceptibles d'évoluer au regard de la date réelle d'acquisition ;
- Autorise le Président à signer les documents liés à cette affaire.

M. Nardou ne prend pas part au vote.

Adoptée à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 19/10/2023

Reçu en préfecture le 19/10/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230928-DD2023_0110-DE

DD2023_0110

SLO

Délibération publiée le 17/10/2023

Pour extrait co

Délibération certifiée exécutoire
à compter du 17/10/2023

Périgueux, le 17/10/2023

Le Président,
Jacques AUZOU

