

DELIBERATION DD2023_003

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le **27 JAN. 2023**

LE 2 février 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	67
Votants	78
Pouvoirs	11

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

REQUALIFICATION ÎLOT BEAURONNE : VENTE DE L'HÔTEL À LA SARL HÔTEL BEAURONNE À 710 000 € TTC, 24650 CHANCELADE

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COLBAC, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. LARENAUDIE, Mme MEYNARD, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, 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. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. PIERRE NADAL, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme COURAULT, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. MOTTIER, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. GASCHARD

POUVOIR(S) :

Mme LABAILS donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. LACOSTE donne pouvoir à M. BIDAUD
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme TOULAT donne pouvoir à M. AUDI
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. VADILLO
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. MOISSAT
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme FAVARD
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
M. PERIER donne pouvoir à M. DELCROS

REQUALIFICATION ÎLOT BEAURONNE : VENTE DE L'HÔTEL À LA S 000 € TTC, 24650 CHANCELADE

Envoyé en préfecture le 28/02/2023

Reçu en préfecture le 28/02/2023

Publié le 2023 003

OTEL BEAURONNE A 710

ID : 024-200040392-20230202-DD2023_003-DE

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que dans la déclinaison de la convention cadre n° 24-17-082 du 16 avril 2018 entre le Grand Périgueux et L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA), a été signée le 17 octobre 2018 une convention opérationnelle d'action foncière n° 24-18 111 d'une durée de cinq ans pour le développement économique entre le Grand Périgueux, l'EPF NA et la commune de Chancelade.

Que cette convention concerne le projet de requalification de l'îlot Beauronne, à Chancelade en zone UB du PLUI, sur un périmètre de 1,05 ha. L'engagement financier maximal de l'EPF NA est de 2 000 000 € HT pour les opérations d'intervention foncière réalisées pour le compte du Grand Périgueux. L'EPF NA a acquis la totalité des bâtiments inscrits dans le périmètre d'intervention de l'îlot Beauronne pour un montant total de 1 135 000 € (hors frais de portage).

Que l'objectif du projet d'aménagement de l'îlot Beauronne répond entre autres à l'objectif de maintenir des activités déjà en place dont l'activité hôtelière pour asseoir la capacité d'accueil touristique et de favoriser la création d'activités nouvelles et complémentaires pour renforcer l'attractivité de l'îlot.

Que l'opération d'aménagement économique de l'îlot Beauronne est envisagée par phasage, au gré des porteurs de projet, de la maturité des projets économiques, du bouclage de leur financement et des négociations au cas par cas. La cession des deux bâtiments ex CARMA à la SCI H&V par délibération du 29 septembre 2022 a signifié la première phase de concrétisation du projet de requalification.

Plan de l'îlot Beauronne



Considérant que le projet de requalification de l'îlot Beauronne sur la commune de Chancelade se poursuit par le projet de cession à la SARL Hôtel de la Beauronne représentée par Mme Cassandra Dekimpe et enregistrée au RCS de Périgueux sous le numéro 824 778 781, de l'ensemble immobilier composé de l'hôtel Beauronne, de la maison adjacente et du hangar. Les biens

désignés sur la commune de Chancelade concernant les parcelles 1037-1036-1033, en zone Ubi du PLUi, sur une emprise foncière de

Que M. et Mme Dekimpe, propriétaires du fonds de commerce, exploitent depuis avril 2019 l'établissement hôtelier. Depuis la reprise de l'activité par M. et Mme Dekimpe, l'établissement hôtelier développe de manière constante son chiffre d'affaires, ce qui les amène à vouloir aujourd'hui acheter l'établissement pour y réaliser des investissements conséquents, améliorer et enrichir son offre d'hébergement auprès d'une clientèle plus large avec l'acquisition de la maison adjacente (location immobilière saisonnière, touristique ou saisonnière), ouvrir un restaurant avec des services de vente à emporter, à envisager la création de 6 emplois.

Que l'établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA) a acquis par phase successive les parcelles, objets de la vente, formant l'unité foncière de 2 424 m², entre le 15 mars 2019 et le 30 décembre 2021 pour le compte du Grand Périgueux. Après avis rendu par les services du Domaine, l'EPF NA a acquis l'ensemble immobilier pour un montant total de 715 000 € TTC. L'EPF NA n'est pas soumis à l'obligation de saisir les Domaines pour un projet de cession.

Considérant que le dossier d'investissement à hauteur de 1,5 M d'euros avec le programme des travaux, les prévisionnels financiers établis par un cabinet d'experts comptables ont été présentés. Ils feront l'objet d'une instruction dans le cadre de la demande préalable d'autorisation des travaux. Le projet de requalification et d'aménagement devra respecter les prescriptions du règlement de zone du PPRI et de zone Ubi du PLUi.

Que de plus, l'emprise foncière du projet de vente (domaine privé) inclut la présence de canalisations : conduite d'assainissement eaux usées gravitaire, conduite d'assainissement eaux pluviales gravitaire, conduite de refoulement des eaux usées, poste de relèvement des eaux usées. Il convient d'établir et de prévoir dans l'acte notarié une servitude de passage au profit de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux pour y permettre l'accès, les opérations d'entretien et de travaux et autres interventions nécessaires.

Qu'un plan des réseaux assainissement pour indiquer les servitudes sur l'emprise privée sera annexé à l'acte notarié.

Plan de situation de l'ensemble immobilier, objet de la vente à M. et Mme Dekimpe



Considérant que suite à une négociation aboutie entre le Grand Périgueux et M. et Mme Dekimpe, il a été décidé de prendre en compte dans le prix de cession le montant des dépenses qui peuvent grever lourdement le budget d'investissement du projet : travaux de rénovation, prise en charge des coûts de mise en conformité pour le raccordement de l'assainissement de l'hôtel de la Beauronne et de la maison adjacente, prise en charge de l'enlèvement des encombrants (plaques de marbre, dalles de béton, dépôt de carrelages, meubles et anciennes machines, etc.).

Qu'il est difficile d'équilibrer financièrement les projets de requalification de terrains occupés. Les opérations de restructuration de zones d'activités, leur remembrement et la revente de parcelles libres d'occupation, ou bien les frais de portage des bâtiments présentent des coûts majorés du montant du foncier dont il est nécessaire de se rendre préalablement propriétaire.

Que pour autant, le portage foncier de l'hôtel de la Beauronne par l'EPF NA et la convention de mise à disposition par l'EPF NA au profit de la Communauté d'Agglomération, a permis au Grand Périgueux de bénéficier de recettes de loyers depuis avril 2019, versés par M. et Mme Dekimpe, et par M. Delbes, locataire de l'appartement en rez-de-chaussée de l'hôtel. Ainsi les recettes de loyer ne seront pas valorisées dans le prix de cession par l'EPF.

Que Conformément à l'article 3 de la convention signée le 17 octobre 2018 et l'article 7 du règlement d'intervention, il est prévu un accord écrit de la collectivité Le Grand Périgueux sur les conditions financières de cession des biens par l'EPF NA.

Prix de cession de l'ensemble immobilier, objet de la vente

DÉPENSES	MONTANT € TTC	RECETTES	MONTANT € TTC
Maison SCI Les Romains	130 000,00 €	Loyers M. Delbes à mars 2023	29 925,00 €
Maison Mousnier	95 000,00 €	Loyers Dekimpe à mars 2023	92 015,00 €
Marbrerie Mousnier	30 000,00 €	sous-total	121 940,00 €
Hôtel Beauronne	460 000,00 €	Vente ensemble immobilier	710 000,00 €
Sous-total acquisition	715 000,00		
Frais de portage EPF + coûts réparation CAGP à fin 2022	61 517,00 €		
TOTAL DÉPENSES	776 517,00 €	TOTAL RECETTES	831 940,00 €

Qu'il faut indiquer que le bilan financier de cette cession ne fait pas apparaître les dépenses pouvant être engagées dans le futur et non encore dépensées (ex Taxes foncières, etc.). Le bilan global de l'opération de requalification Beauronne sera établi par l'EPF NA lors de la dernière cession sur l'îlot Beauronne, qui concerne la maison Bordas. La totalité du reste à charge consécutif aux ventes précédentes et aux ventes en cours sera prise en compte lors de l'apurement du compte de gestion et viendra clôturer la convention opérationnelle (délai de 5 ans, jusqu'au 17 octobre 2025).

Qu'il est proposé au Conseil communautaire :

- d'autoriser l'EPF NA à vendre à la SARL Hôtel de la Beaurnonne, représentée par Mme Cassandra Dekimpe et dont le siège social est situé à Chancelade ;
- de valider le prix de cession à 710 000 € TTC de l'ensemble immobilier constitué des parcelles AR 1097-573-1038-1037-1036-1033, sur la commune de Chancelade ;
- de valider la constitution d'une servitude au profit du Grand Périgueux ;
- de valider le bilan financier de ce projet de cession ;
- d'autoriser le Président à signer l'ensemble des documents liés à cette vente.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide :
- - d'autoriser l'EPF NA à vendre à la SARL Hôtel de la Beaurnonne, représentée par Mme Cassandra Dekimpe et dont le siège social est situé à Chancelade ;
- - de valider le prix de cession de l'ensemble immobilier constitué des parcelles AR 1097-573-1038-1037-1036-1033, sur la commune de Chancelade ;
- - de valider la constitution d'une servitude de passage pour l'accès aux réseaux au profit du Grand Périgueux ;
- - de valider le bilan financier provisoire de ce projet de cession ;
- Autorise le Président à signer l'ensemble des documents liés à cette vente.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 27/02/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 27/02/2023	Périgueux, le 27/02/2023
	Le Président, Jacques AUZOU



