

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Grenoble Alpes Métropole | Commune de Vif
Opération « 46 Avenue de Rivalta »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

Et

Grenoble Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son Président en exercice, Monsieur Christophe FERRARI agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

Et

La commune de Vif, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Guy GENET, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « la commune »

Et

ACTIS, Office Public de l'Habitat représenté par son Directeur Général en exercice, Monsieur Stéphane DUPORT ROSAND, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du XXXXX, déposée en préfecture le XXXXX

Ci-après dénommé « ACTIS »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE	3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL	3
Article 1. Contexte général et objet de la convention	3
Article 2. Etudes préalables	4
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 4. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 5. Projet et programme	4
Article 6. Périmètre d'intervention	5
Article 7. Organisation des acquisitions	5
Article 8. Requalification foncière et immobilière	5
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	7
Article 10. Modalités de cession.....	7
Article 11. Bilan d'opération.....	7
Article 12. Minoration foncière	8
Article 13. Paiement factionné.....	8
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	8
Article 14. Suivi de l'opération	8
Article 15. Résiliation anticipée.....	8
Modalités de résiliation.....	8
Effets de la résiliation.....	9
Article 16. Litiges.....	9
TITRE VI.ANNEXES.....	9

TITRE I. PREAMBULE

L'epfl du Dauphiné est un établissement public local foncier à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres, collectivités adhérentes, des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 et de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code précité.

L'action de l'epfl s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022. Grenoble Alpes Métropole, au titre de sa compétence en matière de réserves foncières et de Programme Local de l'Habitat envisage la réalisation d'une opération de production de logement social sur le tènement situé 46 Avenue de Rivalta cadastré AM 29 et 106 sur la commune de Vif.

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2023 a prononcé la carence de la commune de Vif en regard des objectifs qui lui avaient été assigné en matière de réalisation de logement locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022.

La commune de Vif a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal lors de la préemption des parcelles AM 29 et 106 objets de la présente convention.

ACTIS, Office Public de l'Habitat, rattaché à Grenoble Alpes Métropole, a pour objectif de contribuer à la production de logements locatifs sociaux sur le territoire métropolitain et participer ainsi à la réalisation du PLH.

Les parties entendent définir les modalités d'intervention des parties à la convention, et instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions de service public. C'est sur la base de cette coopération horizontale que les parties décident de conclure la présente convention opérationnelle.

Ceci étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

Article 1. Contexte général et objet de la convention

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement sur un tènement situé 46 avenue de Rivalta, dans la commune de Vif.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl du Dauphiné et les collectivités partenaires du projet d'aménagement pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer les biens immobiliers identifiés dans les articles suivants, pour les céder à un tiers ou à la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Etudes préalables

Lors de l'instruction de la préemption, à la demande de Grenoble Alpes Métropole, ACTIS, bailleur social, a réalisé une étude de faisabilité et un bilan prévisionnel d'opération qui ont été validés par Grenoble Alpes Métropole et la commune.

Article 3. Dispositions concernant la communication des parties

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la collectivité garante en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de constituer des réserves foncières, de requalifier le foncier, de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'epfl du Dauphiné s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de la collectivité garante, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la collectivité garante mènera à bien son projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'epfl du Dauphiné, la communication alors mise en place devra rappeler l'intervention de l'établissement et faire apparaître le montant de sa participation financière.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la présente convention à toute manifestation ou événement lié au projet commun.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard 3 années à compter de la date où elle sera devenue exécutoire, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Grenoble-Alpes Métropole sera garante du portage pour une durée maximale de 3 ans. A l'issue de ce délai et à défaut de cession du bien à un opérateur social pour des raisons liées à la volonté de la commune sur le territoire de laquelle l'opération devait être réalisée, la commune deviendra collectivité garante (en cas de prolongation de la durée de portage) ou rachètera le bien.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl du Dauphiné assure le portage des biens acquis ainsi que le financement des dépenses opérationnelles réalisées dans le cadre de la requalification foncière.

TITRE III. L'OPERATION

Article 5. Projet et programme

La présente opération s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de permettre d'atteindre les objectifs de réalisation de logements Locatifs sociaux de Solidarité et renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000 et renforcés par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

La commune de Vif, commune du territoire de Grenoble-Alpes Métropole et comptant plus de 3 500 habitants, est concernée par ces objectifs de réalisation de logements Locatifs sociaux. Suite à la Loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, la commune a vu son taux cible ramené à 20 % de Logements Locatifs sociaux dans son parc de résidences principales. Au 1er janvier 2024, ce taux était de 14,8% et Le déficit de Logements Locatifs sociaux correspondant était évalué à 188 logements pour atteindre 20%.

Le projet envisagé vise à réaliser 20 logements constituant une opération 100 % SRU qui comprendra au moins 60 % de PLUS-PLAI répondant ainsi aux objectifs recensés au PLH et aux orientations politiques de Grenoble-Alpes Métropole en matière de rééquilibrage territorial des logements locatifs sociaux afin de tendre vers une mixité plus intégrée. Au vu du manque de stationnement public aux alentours du site, l'opération tendra si possible à avoir 2 places par logement en moyenne

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur les parcelles AM 29 et 106 contenant une maison d'habitation et un terrain d'agrément d'une surface cadastrale totale de 1 702 m² située 46 Avenue de Rivalta à Vif.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

L'intervention de l'epfl du Dauphiné porte sur l'acquisition du bien correspondant aux parcelles AM 29 et 106 situé 46 rue de Rivalta à Vif.

Ce bien a fait l'objet d'une décision de préemption en date du 25/07/2025 par le Directeur de l'epfl du Dauphiné en délégation du droit de préemption urbain par arrêté préfectoral en date du 11/01/2024. L'acte d'acquisition devra être signé au plus tard le 25/10/2025.

A ce jour, aucune autre acquisition n'est prévue dans le cadre de l'opération.

Article 8. Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même code. L'epfl du Dauphiné assure la passation des marchés publics de travaux en ses qualités de maître de l'ouvrage et de pouvoir adjudicateur, conformément au code des marchés publics.

A ce jour, il est prévu que les travaux de démolition soient réalisés par ACTIS dans le cadre de l'opération de construction des logements sociaux.

Si l'epfl du Dauphiné devait réaliser des travaux, le programme de ces travaux sera établi en concertation avec la collectivité garante. Les travaux peuvent être de quatre natures différentes :

- Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl du Dauphiné pourra procéder de sa propre initiative, sans que la collectivité garante, puissent s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du

site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites et pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis.

- Travaux de requalification

L'epfl du Dauphiné assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec le projet.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

La démolition totale ou partielle, ainsi que le désamiantage des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;

La purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants ;

En cas de bâtiments à conserver, l'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

- Travaux de dépollution

Au cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'epfl du Dauphiné interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'epfl du Dauphiné établira et réalisera en concertation avec collectivité garante, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

- Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl pourra procéder à des travaux sommaires de mise en état des sols et de sécurisation du site (aplanissement, pose de merlon de terre, clôture, portail, etc.), des travaux de nature à rendre le site accessible sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD, compactage de terre, plantation, etc.).

L'epfl du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité en assurera l'entretien.

Article 9. Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'epfl du Dauphiné s'engage à assumer les responsabilités et charges qui sont les siennes durant la période de portage.

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'epfl du Dauphiné s'autorisera la possibilité de mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire. L'accord écrit de la collectivité garante devra être obtenu préalablement à toute mise à disposition.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. Modalités de cession

A la demande de Grenoble Alpes Métropole et de la commune, le bien ayant été acquis par préemption en vue de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de la Métropole, il sera cédé directement à un opérateur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de réaliser une opération de logements entrant dans les objectifs de cette dernière, conformément aux dispositions des présentes.

Dans le cadre de l'instruction de la préemption du bien objet de la présente convention, la collectivité garante et la commune ont saisi le bailleur social ACTIS pour fiabiliser la capacité et le bilan prévisionnel de l'opération.

La cession du bien se fera donc en priorité à ACTIS, opérateur social proposé par la collectivité garante et la commune pour cette opération.

Si ces biens n'ont pu être cédés préalablement à ACTIS, ou à tout autre opérateur social, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

Article 11. Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération. Il comprend notamment les dépenses suivantes :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

La cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

Le bilan prévisionnel présenté en annexe 2 est établi sur la base du prix d'acquisition proposé par ACTIS dans le cadre de l'étude de la préemption.

En cas de proposition d'acquisition à un prix inférieur au bilan de cession, le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession par l'epfl du Dauphiné.

Le financement du déficit opérationnel sera réparti entre Grenoble Alpes Métropole et la commune selon le principe suivant :

- 51% du déficit pris en charge par la commune
- Les 49% restant par :

- l'epfl du Dauphiné au titre de sa politique de minoration des modalités prévues dans les délibérations du 16 juin 2022 et du 22 mai 2025.
- Grenoble Alpes Métropole

Le montant prévisionnel de ces participations est présenté dans le bilan prévisionnel en annexe 2.

Article 12. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au prix de revient, l'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le conseil d'administration de l'epfl du Dauphiné lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'epfl du Dauphiné, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement dans la limite des modalités définies dans les délibérations du 16 juin 2022 et du 22 mai 2025.

Le montant prévisionnel de la minoration estimé dans le bilan en annexe sera recalculé au moment de la cession sur la base du prix de revient réel constaté par l'epfl du Dauphiné.

Article 13. Paiement factionné

Sans objet

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 14. Suivi de l'opération

Les parties conviennent, par le biais d'un comité de pilotage constitué de représentants de chacune d'elles, de se réunir au moins une fois par an afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

Article 15. Résiliation anticipée

Modalités de résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Elle peut également être résiliée pour un motif légitime par l'une des parties, moyennant un délai de prévenance de 3 mois.

Il est dès à présent convenu que la modification de la destination des biens prévus à l'Article 6 de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl du Dauphiné non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné.

Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'epfl du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl du Dauphiné s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu de l'inventaire dressé à cette occasion.

La collectivité garante est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'epfl du Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation, à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl du Dauphiné, emporte de plein droit la cession des biens à la collectivité garante dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la collectivité garante

Article 16. Litiges

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé, le litige est porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble, à l'initiative de la partie diligente, suivant la production à l'autre partie d'une mise en demeure restée infructueuse au terme d'un délai de 30 jours ouvrés (le cachet de la poste figurant sur l'accusé de réception, faisant foi).

TITRE VI. ANNEXES

- Périmètre de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune	Pour l'EPCI	Pour l'epfl du Dauphiné
Le Maire Guy GENET	Le Président Christophe FERRARI	Le Directeur Général Vincent REMY

Pour ACTIS,

Le Directeur Général

Stéphane DUPORT-ROSAND

Annexe 2 : bilan prévisionnel

Bilan prévisionnel de portage sur 3 ans				
prix d'achat	500 000 €			
Maison	340 000 €			
TAB	160 000 €			
frais de notaire (3%)	15 000 €			
Frais de portage	€/an	sur 3 ans		
taxe foncière	2 000 €	6 000 €		
gestion patrimoniale	1 000 €	3 000 €		
sécurisation	1 000 €	3 000 €		
Bilan prévisionnel €HT *		527 000 €		
* hors démolition prise en charge par ACTIS dans le cadre de l'opération				
Offre ACTIS (€HT) selon éléments ACTIS du 12/05	300 000 €			
Déficit	227 000 €			
Minoration EPFL	69 012 €			
% du PR (15% LLS - 10% autre)	69 012 €			
Plafond 49% du déficit	111 230 €			
Reste à charge collectivité	157 988 €			
Part commune (51% du déficit)	115 770 €			
Part GAM	42 218 €			