

CONVENTION D'OPERATION n°XXX

**Epfl du Dauphiné | Communauté de communes de Bièvre Est | Commune
d'Apprieu**

Opération « Requalification de la zone commerciale Bièvre Dauphine »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement 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,

La communauté de communes de Bièvre Est, collectivité garante, représentée par son président en exercice, 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 d'Apprieu, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « commune »

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	3
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 4. Conventions de portage préexistantes.....	4
Article 5. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III.L'OPERATION.....	5
Article 6. Projet et programme	5
Article 7. Périmètre d'intervention	6
Article 8. Organisation des acquisitions	7
Calendrier des acquisitions	7
Modalités d'acquisition.....	7
Article 9. Requalification foncière et immobilière	8
Article 10. Modalités de gestion transitoire.....	9
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	10
Article 11. Modalités de cession	10
Article 12. Bilan d'opération.....	10
Article 13. Minoration foncière	12
Article 14. Paiement fractionné et échelonné.....	12
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	12
Article 15. Suivi de l'opération	12
Article 16. Résiliation anticipée	12
Modalités de résiliation.....	12
Effets de la résiliation.....	13
Article 17. Litiges	13
TITRE VI.ANNEXES.....	14

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.

Ainsi, 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. En outre, son action s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La communauté de communes de Bièvre Est intervient en tant que membre de droit de l'epfl du Dauphiné et collectivité garante au titre de sa compétence en matière de développement économique.

La commune d'Apprieu intervient en tant que commune d'assiette de l'opération qui approuve l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention respectives afin de réaliser le projet, objet de la convention dans le respect du service public. La relation de coopération instaurée entre les parties se conclue par 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

La présente convention concerne une opération d'aménagement dans le secteur de la zone commerciale « Bièvre Dauphine », sur la commune d'Apprieu. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier est nécessaire.

L'Epfl du Dauphiné est chargé d'effectuer dans un premier temps des études préalables, d'acquérir des biens immobiliers, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer ces biens. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à un porteur de projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Etudes préalables

Des études préalables ont été réalisées ou sont en cours, notamment un marché d'urbaniste en chef pour la requalification de la zone commerciale lancé début 2025 par la collectivité garante. Elles sont mises à disposition des parties à la convention.

Article 3. Dispositions concernant la communication

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 évènement lié au projet commun.

Article 4. Conventions de portage préexistantes

L'epfl du Dauphiné et la collectivité garante ont été liés par le passé par la convention d'opération cadre n°01-15 signée le 24 février 2016 donnant mission à l'établissement de réaliser un certain nombre d'acquisitions foncières en vue de l'extension de la zone commerciale de Bièvre Dauphine. Cette convention cadre a été complétée par une série de conventions de portage listant au cas par cas les parcelles à acquérir, à savoir les conventions de portage n°2016-31 signée le 1er mars 2017, n°2017-04 signée le 07 avril 2017, n°2017-08 signée le 27 avril 2017, et n°2017-12 signée le 8 juin 2017.

L'avenant n°2021-09-OPE à la convention d'opération cadre n°01-15 signé le 8 juin 2021 prolongeait la durée de portage jusqu'au 31 juillet 2023 en donnant comme perspective la cession des fonciers à la collectivité garante pour une part en 2021 et pour la part restante des parcelles en 2023. Si la cession prévue en 2021 s'est réalisée en 2022, la cession prévue en 2023 n'est pas intervenue.

Il en résulte que l'avenant n°2021-09-OPE est aujourd'hui échu et que le portage des parcelles à ce jour encore propriété de l'epfl du Dauphiné n'est plus encadré.

Article 5. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour **une durée de 14 ans** à compter de la date de signature des parties, et ce dans l'objectif de réaliser le projet avant 10 ans, **l'année cible de sortie du projet étant 2035**. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

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 6. Projet et programme

Le parc d'activités de Bièvre Dauphine joue un rôle central dans le développement économique du territoire. Avec une superficie de 66,5 ha à vocation industrielle, commerciale et tertiaire, le parc d'activités de Bièvre Dauphine accueille 165 établissements et 1 300 emplois, ce qui en fait la 1ère zone d'activités du territoire intercommunal.

La partie commerciale du parc d'activités occupe environ un quart de la superficie totale du parc d'activités et accueille notamment des enseignes de la grande distribution ainsi que des commerces du quotidien regroupés dans des cellules commerciales.

Cette partie du parc est aussi la partie la plus ancienne et se trouve confrontée à des surfaces commerciales vieillissantes en perte d'attractivité avec de piètres performances énergétiques. La zone commerciale doit également faire face à une problématique de mitage d'activités industrielles et à des projets privés d'évolution à mieux encadrer et à insérer dans le contexte général de la zone. Aussi, la zone ne répond pas de manière satisfaisante aux dernières évolutions et tendances de consommation des habitants.

Une mission d'urbaniste en chef pour une étude de requalification de la zone commerciale de Bièvre Dauphine a donc été lancée par la CCBE en début d'année 2025 avec notamment pour objectif sur le volet foncier :

- Interroger le devenir de la zone commerciale Bièvre Dauphine dans un contexte d'évolution des modes de consommation et de raréfaction du foncier,
- Engager une stratégie foncière pour entrevoir une mutation urbaine raisonnée

L'étude de requalification donnera à voir des scénarios pré-programmatiques en vue de la transformation de la zone : usages commerciaux, potentiels de diversification (agriculture, logements, équipements publics, artisanat...), espaces à renaturer.

Le projet de requalification a été retenu par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires parmi les 75 lauréats nationaux du plan national de transformation des zones commerciales.

L'opération a fait l'objet d'une première phase de contractualisation et d'intervention de l'epfl à compter de 2015. L'établissement avait ainsi acquis un peu plus de 6 ha de terrains agricoles entre 2016 et 2019 pour cette opération. Certains de ces fonciers ont, depuis, été cédés par l'epfl du Dauphiné à la collectivité garante.

Un nouveau secteur opérationnel d'intervention foncière de l'epfl du Dauphiné a été identifié, à savoir un ensemble immobilier commercial composé d'une vingtaine de commerces en monopropriété sur plus de 1,8 ha de terrain.

Article 7. Périmètre d'intervention

Tableau 5.1 Liste des parcelles dont l'epfl est à ce jour propriétaire

Référence cadastrale	Surface (m ²)	Nature	Date acquisition
AD 919	994	Terrain nu	08/07/2016
AD 921	9084	Terrain nu	
AD 473	9300	Terrain nu	08/06/2017
AD 487	13951	Terrain nu	14/03/2019
AD 491	4233	Terrain nu	
AD 492	2465	Terrain nu	15/06/2017
Total surface parcelles epfl	4 ha 00 a 27ca		

Tableau 5.2 Liste des parcelles cédées par l'epfl à la collectivité garante

Référence cadastrale	Surface (m ²)	Date de cession à la CCBE	Date acquisition epfl
AD 489	1424	10/10/2022	15/06/2017
AD 490	2448		24/05/2017
AD 465	2307		
AD 466	1984		
AD 467	1979		
AD 468	1650		
AD 455	1976	10/04/2018	07/04/2017
AD 968 devenu AD 1224, 1225, 1226	3848		08/06/2017
AD 971	2583		
Total surface parcelles cédées à CCBE	2 ha 01 a 99ca		

Tableau 5.3. Parcelles bâties à acquérir par l'epfl :

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'une vingtaine de cellules commerciales et d'un appartement pour près de 2700 m² sdp répartis dans 4 bâtiments principaux en bordure de la RD50, sur plus d'1,8ha de terrain.

Il se compose des 3 parcelles suivantes :

Références de la parcelle 000 AD 484

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 484
Contenance cadastrale	6 082 mètres carrés
Adresse	100 RTE DE RIVES 38140 APPRIEU
Adresse	20 RTE DE RIVES 38140 APPRIEU
Adresse	90 RTE DE RIVES 38140 APPRIEU

Références de la parcelle 000 AD 559

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 559
Contenance cadastrale	2 467 mètres carrés
Adresse	AU GRAND CHAMP 38140 APPRIEU

Références de la parcelle 000 AD 560

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 560
Contenance cadastrale	9 570 mètres carrés
Adresse	110 RTE DE RIVES 38140 APPRIEU

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 8. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

A partir du moment où la présente convention est exécutoire, les acquisitions par voie amiable se feront sur simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

Une validation sera demandée à la collectivité garante pour chaque acquisition.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 5 ans, à compter de la signature de la présente convention.

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl du Dauphiné s'engage à respecter les textes en vigueur en matière de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'epfl est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'epfl acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'epfl peut acquérir des biens faisant l'objet d'une occupation à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Dans ce cas, les parties prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de transfert provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants.

Lorsque l'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention.

Dans ce cas, l'epfl du Dauphiné procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de vente et des actes de toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

2. Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'epfl du Dauphiné peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers.

Pour la bonne exécution de la présente convention, la collectivité compétente s'engage à transmettre à l'epfl du Dauphiné toute décision de délégation du droit de préemption, qu'elle soit à portée générale à l'intérieur du périmètre ou prise au cas par cas en application de l'article L213-3 et L240-1 du code de l'urbanisme.

Ces délégations peuvent intervenir en début ou en cours d'exécution de la présente convention.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'epfl du Dauphiné à la collectivité dans ses droits et / ou ses obligations est la suivante :

- Lors de la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une mise en demeure d'acquérir relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini dans la présente convention, la collectivité peut adresser à l'epfl du Dauphiné, par écrit, une invitation motivée à acquérir (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'epfl dispose de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité sera écrit et motivé.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

Article 9. 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.

Il est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné engagera les travaux de proto-aménagement dès que les conditions de réalisation de tels travaux seront réunies. Le programme de ces travaux sera établi en concertation avec la collectivité garante.

Dans la mesure où le coût des travaux à porter par l'EPFL serait supérieur à l'enveloppe provisionnée, l'engagement de travaux complémentaires ne pourra se faire que sur la base d'un courrier signé de la collectivité garante, validant le programme ainsi que le nouvel estimatif des travaux

Les travaux peuvent être de quatre natures différentes :

1. 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.

2. 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 ;

3. 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.).

4. 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 10. 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 après accord écrit de la collectivité garante.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 11. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. Dans tous les cas, ces cessions feront l'objet d'une demande écrite de la collectivité garante.

1. Cession directe à un ou (des tiers) ou signature d'un bail emphytéotique avec celui-ci (ou ceux-ci) avant revente à la collectivité garante

La cession auprès d'un ou de tiers désigné (s) par la collectivité garante ou la signature d'un bail emphytéotique avec celui-ci avant revente à la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

Les parties s'engagent à respecter les règles de transparence en matière de cession des biens et de signature de bail emphytéotique, et à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) ou de(s) (l') emphytéote(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus ouvert et argumenté de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix et en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier ou la signature du bail emphytéotique détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

2. Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention.

Article 12. Bilan d'opération

Le bilan d'opération des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession. Il permet de définir les modalités de sorties de portage, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération.

Prix de revient :

Le prix de revient comprend l'ensemble des dépenses effectuées consenties par l'epfl du Dauphiné dans le cadre de l'opération :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Montant de la TVA.

Et éventuellement, complété des dépenses suivantes :

- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) ou de requalification immobilière,

- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc...

Prix de Cession :

Le prix de cession est établi en cohérence avec le prix de marché et dépend également du processus de sélection de l'acquéreur (appel à projet, vente via agence, vente à aménageur.).

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

Si la cession est effectuée à un prix inférieur au prix de revient, ce choix devra s'appuyer sur un argumentaire explicite : offre mieux-disante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération...

Si la cession est effectuée à une collectivité, elle sera faite sur la base du prix de marché.

Dans le cas spécifique d'une revente à un aménageur dans le cadre d'une concession, si le bilan de l'opération d'aménagement présente un déficit, celui-ci sera supporté par la collectivité concessionnaire. Dans ce cas de figure, le prix de cession à l'aménageur sera calculé comme étant le prix de revient déduction faite de la minoration foncière et la collectivité garante participera au déficit dans le cadre du bilan global de l'opération d'aménagement.

Solde du bilan d'opération :

A la cession, que ce soit à la collectivité garante ou à un tiers, le solde à devoir par la collectivité garante est établi de la manière suivante :

$$\text{Solde} = [\text{Prix de cession} + \text{annuités de fractionnement perçues}] - [\text{prix de revient constaté} - \text{minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné}]$$

→ Si le solde est négatif, la collectivité poursuit l'échéancier de paiement des annuités à concurrence du solde. La dernière annuité est ajustée si besoin en fonction de la réalité du prix de revient.

→ Si le solde est positif : L'epfl du Dauphiné rembourse à la collectivité le trop-perçu l'année après la cession du dernier des biens acquis.

La minoration est précisée à l'article suivant.

Régime fiscal TVA :

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en tenant compte de : la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des cession pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Article 13. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession 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 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, soit directement au porteur de projet.

Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient : entre 10 et 25% selon le projet à réaliser. Cette participation, appelée minoration, consiste en une réduction du reste à charge pour les collectivités ou du prix de cession à un aménageur.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie sous réserve que l'opération d'aménagement soit déficitaire.

Article 14. Paiement fractionné et échelonné

Compte tenu du portage choisi dit « long terme », il est mis en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, la prise en charge éventuelle d'une partie du risque associé à l'opération ou du rachat du bien.

L'année de cession du bien est envisagée en 2035 (année cible de cession).

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2028 à 2039 inclus. Le montant de chaque annuité sera est de 200 000 € de 2028 à 2030 inclus, puis de 237 556 € de 2031 à 2039 inclus. Cet échéancier se poursuivra tant que le bien n'est pas vendu en tout ou partie.

Les dernières annuités seront ajustées en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, à la date de cession effective de tout ou partie du bien (si cession en plusieurs tranches) et selon le montant du (des) prix de cession du bien. La somme des échéances du paiement fractionné et du(des) prix de cession ne peut en effet être supérieure au prix de revient réel.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 15. 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 16. 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 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 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. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu 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 emporte de plein droit :

- Résiliation à l'initiative de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est portée :

Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl par la commune.

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl :

Cession des biens à 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 17. 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).

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune

Pour l'EPCI

Pour l'epfl du Dauphiné

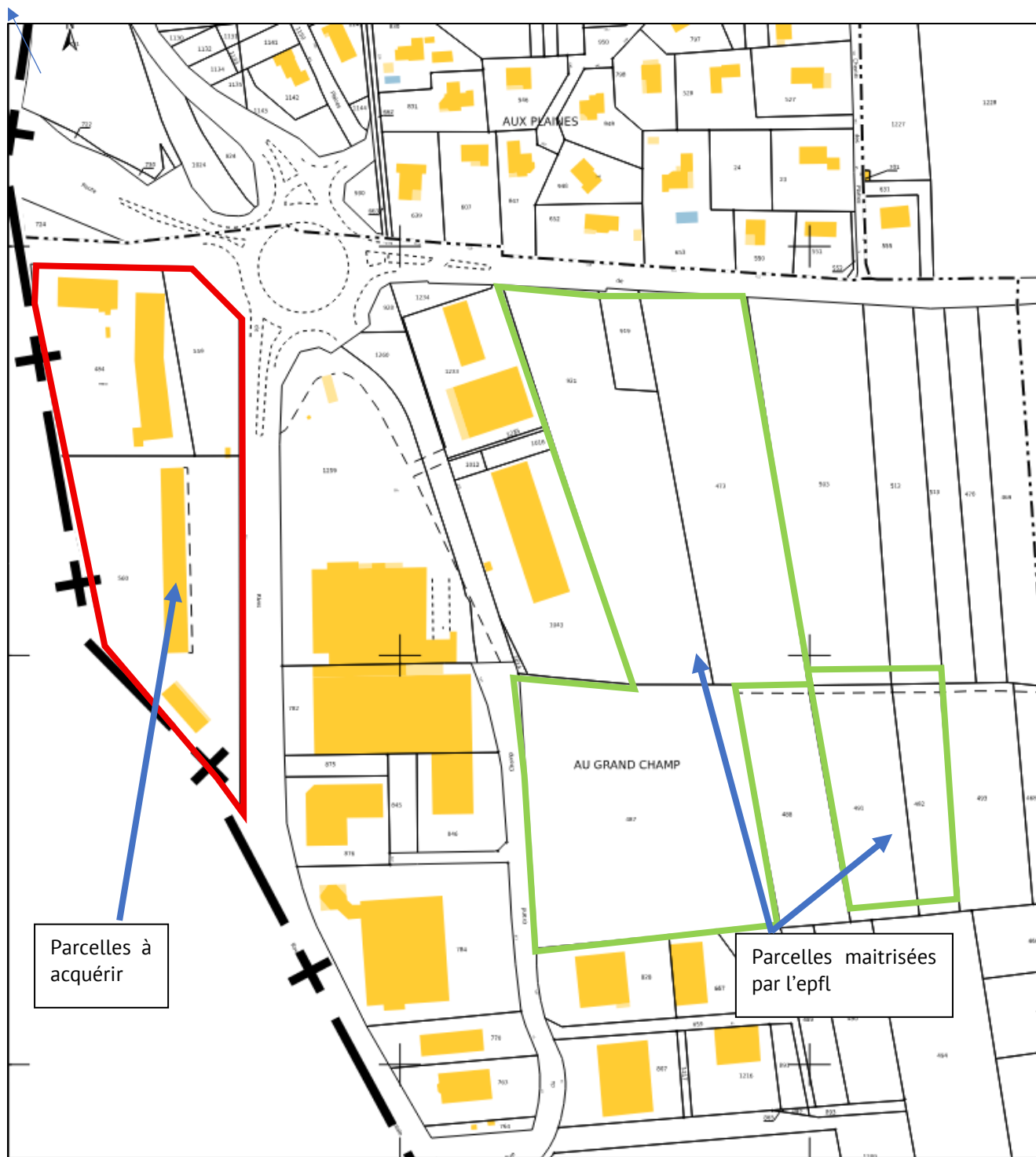
Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

TITRE VI. ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'opération



Annexe 2 : Bilan prévisionnel