

CONVENTION D'ETUDES N° 2023-XX
Stratégie et évaluation foncières et immobilières
EX EHPAD
Epfl du Dauphiné / Commune de Moirans / CAPV

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, représenté par son directeur, Monsieur Vincent REMY, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration N° 22DL035-DE en date du 16 juin 2022 déposée en préfecture le 17 juin 2022,

Ci-après dénommé « l'epfl »

D'une part,

Et

La Commune de Moirans, en tant que maître d'ouvrage de l'opération structurante « Ex EHPAD », représentée par son maire en exercice, Madame Valérie ZULIAN agissant en vertu d'une délibération N° 2022_069_DE en date du 7 juillet 2022, déposée en préfecture le 13 juillet 2022,

Ci-après dénommée « la Commune »

Et

La Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, représentée par son Président Monsieur Bruno CATTIN, agissant en vertu d'une délibération N° DEC 2022_318 en date du 6 septembre 2022, déposée en préfecture le 7 septembre 2022,

Ci-après dénommée « La CAPV »

Et

Le Centre Hospitalier Tullins EHPAD Moirans, représenté par sa directrice déléguée Nadège FRANCOZ, agissant en vertu d'une délibération n°XXX en date du XXX,

Ci-après dénommée « CHT »

Ensemble ci-après dénommés « Les Parties »

D'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl réalise pour le compte de ses membres 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.

Les objets de ces actions ou opérations d'aménagement prévues à l'article L.300-1 sont notamment de :

- Mettre en œuvre un projet urbain,
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Réaliser des équipements collectifs
- Permettre le renouvellement urbain

L'action de l'epfl s'inscrit dans ces différents objets de l'article L.300-1 et dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 5ème version en cours, validée par délibération du 16 juin 2022.

La Commune de Moirans, maître d'ouvrage de l'opération structurante « EX EHPAD » a sollicité l'epfl pour un accompagnement en termes d'ingénierie foncière en vue d'un éventuel portage du site de l'ex EHPAD, un site en friche situé en plein cœur du centre-ville, objet de la présente convention.

Dans ses missions de service public, l'epfl est habilité à effectuer les études et travaux nécessaires à cette réflexion et, le cas échéant, à participer à leur financement.

A cette fin, les Parties souhaitent instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions communes de service public. C'est donc sur la base de cette coopération horizontale que les Parties décident de conclure la présente convention d'étude.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Titre I – CADRE GENERAL DE LA COOPERATION

Article 1 – Objet général de la coopération

La présente convention d'étude a pour objet de déterminer les modalités de coopération publique entre l'epfl, la Commune, la CAPV et le CHT pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

La Commune de Moirans confie ainsi à l'epfl une mission générale de stratégie et d'évaluation foncières et immobilières.

Article 2 – Périmètre de la coopération

La mission d'étude s'exerce sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention, lequel a pleine valeur contractuelle.

Article 3 – Durée de la coopération

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa date de signature. Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Article 4 – Suivi de la coopération

Les rendus des différentes phases d'études seront présentés en comité de pilotage où l'ensemble des signataires de la présente convention sera présent ou représenté. Ce comité se réunira sur un rythme trimestriel pendant toute la durée de la convention.

Article 5 – Dispositions générales en matière de communication des parties

Par la présente convention, l'epfl intervient pour le compte de la collectivité garante en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de définir la stratégie foncière à adopter pour faciliter la mise en œuvre du projet urbain défini par la Commune et la CAPV. Par définition de stratégie foncière, on considère dans le cadre de cette étude la constitution de réserves foncières ou le remembrement foncier, la requalification du foncier, l'optimisation du bilan financier de l'opération de renouvellement urbain et la mobilisation d'outils fiscaux et règlementaires.

L'epfl s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte des collectivités partenaires et signataires de la présente convention.

De même, lorsque la Commune et la CAPV mèneront à bien leur projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'epfl, 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.

Titre II – CONTENU DE LA COOPERATION

Article 6 – Modalités de coopération et financement

Les parties s'engagent à conduire une mission de stratégie et d'évaluation foncières et immobilières permettant de préciser le périmètre d'intervention publique potentielle, la valorisation du ou des biens inclus(s) au sein du périmètre d'intervention, la définition du projet ainsi que ses conditions de faisabilité, de financement et de mise en œuvre.

A ce titre, l'epfl mobilisera en interne ses compétences en matière d'évaluation des biens fonciers et immobiliers. Il pourra engager pour ce faire des premières négociations avec les propriétaires des biens situés à proximité immédiate dudit périmètre dans le cadre d'un remembrement foncier.

L'epfl pilotera les études relatives à :

- Diagnostic relatif à la requalification foncière (désamiantage avant réhabilitation, mètre du bâti, curage et/ou planification réhabilitation, etc.)
- Pré-diagnostic de la desserte réseaux et équipement
- Ingénierie foncière (division parcellaire, valorisation, remembrement, etc.)

La collectivité pilotera les études relatives à :

- Projet urbain
- Projet mobilité (en cours)

Le CHT, en tant que propriétaire du tènement, permettra l'accès au site et donnera son autorisation aux prestataires mandatés par l'epfl d'intervenir sur site pour la réalisation des études, y compris dans la réalisation de prélèvements sur le bâti. Aussi, le CHT mandatera, à ses frais, l'ensemble des diagnostics et documents nécessaires à la vente.

Les études relevant de la présente convention sont financées selon les modalités fixées à l'article 9 de la présente convention.

Les parties conviennent également que des études ou prestations de nature technique (diagnostic, AMO environnement, maîtrise d'œuvre, etc.) seront engagées selon les besoins pour préciser le projet au fur et à mesure de son avancement.

Les parties précisent qu'aucunes acquisitions ni aucuns travaux de requalification ne pourront être engagés en vertu de la présente convention.

Article 7 – Calendrier / Planning

La mission est engagée pour un an. Un calendrier prévisionnel des études est présenté en annexe2 à la présente convention.

Article 8 – Méthodologie de l'étude et résultats attendus

Saisine de l'autorité compétente de l'Etat pour évaluation

La Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) est invitée à suivre l'ensemble de la démarche.

Seul le futur acquéreur du/des bien(s) est habilité à saisir la DIE.

Si un portage vient à être sollicité, il conviendra d'établir une convention d'opération entre l'epfl et la collectivité garante définissant les modalités d'acquisition et de portage.

Titre III – CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

Article 9 – Répartition financière

Les parties s'accordent pour fixer à 60 000 €HT le montant maximum des dépenses engagées par l'epfl dans le cadre de la présente convention d'étude. En cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle, un avenant à la présente convention sera établi.

Les parties s'accordent pour fixer la participation selon les proratas suivants :

- L'epfl : 30% pour un montant maximum de 18 000 €HT,
- La collectivité : 70% pour un montant maximum de 42 000 €HT,
- Le CHT : 0 €HT,
- La CAPV : 0 €HT.

Les parties précisent que la présente clause de répartition du financement des études ne s'applique qu'aux études ou prestations de nature technique stipulées à l'article 6 et engagées par l'epfl en l'absence d'acquisition du tènement objet de l'étude.

En cas de portage, les dépenses correspondantes seront intégralement prises en compte dans le bilan de portage, intégrées au(x) prix de cession(s) et inscrites dans la convention d'opération relative au portage.

Article 10 – Modalités de financement

En sa qualité de pouvoir adjudicateur, l'epfl rémunère directement les prestataires retenus pour la réalisation des études et autres prestations.

La collectivité s'acquitte de sa contribution telle que fixée par l'article 9 sur présentation d'un état des dépenses mandatées et payées.

Article 11 – Résiliation

Résiliation à l'expiration du délai

Si les parties ne se sont pas rencontrées avant l'expiration du délai de la convention tel que fixé à l'article 3, l'epfl est habilité à résilier la présente convention.

Résiliation sur accord des parties

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.

Effet 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

Article 12 – Fin de convention

Les parties conviendront des modalités de fin de la coopération, au minimum 4 mois avant l'expiration du délai mentionné à l'article 3.

Si les conditions le justifient, il peut être décidé de conclure une convention d'opération qui s'inscrit dans la continuité de la présente convention. Les parties établiront à cette occasion l'ensemble des modalités de portage du/des bien(s).

Article 13 – 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.

Titre IV – OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 14 – Obligations de l'epfl

Obligation de transmission d'informations

Dans le cadre de la mission, l'epfl s'engage à remettre à ses partenaires l'ensemble des éléments en sa possession de nature à faciliter la mission, ainsi que les résultats de l'étude.

L'epfl s'engage à conserver les données, sous toute forme et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la convention, l'epfl s'interdisant expressément tout autre usage de ces données. Il s'engage à détruire les données qu'il n'aurait pas à restituer pour quelque motif que ce soit, dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Obligation de transmission de l'avis de la DIE

L'epfl s'engage à transmettre dans les meilleurs délais à la collectivité le(s) avis de la DIE, afin notamment que celle-ci s'engage valablement dans une convention d'opération et en délibérant au vus de ce(s) avis.

Article 15 – Obligations des parties

Obligation de transmission d'informations

Dans le cadre de la mission, la Commune, la CAPV et le CHT s'engagent à remettre à l'epfl l'ensemble des éléments en sa possession de nature à faciliter la mission.

La Commune, la CAPV et le CHT s'engagent à informer leurs assemblées délibérantes respectives au regard des engagements contractés dans le cadre des conventions passées avec l'epfl.

TITRE V – ANNEXE

Sont annexées à la présente convention les annexes suivantes :

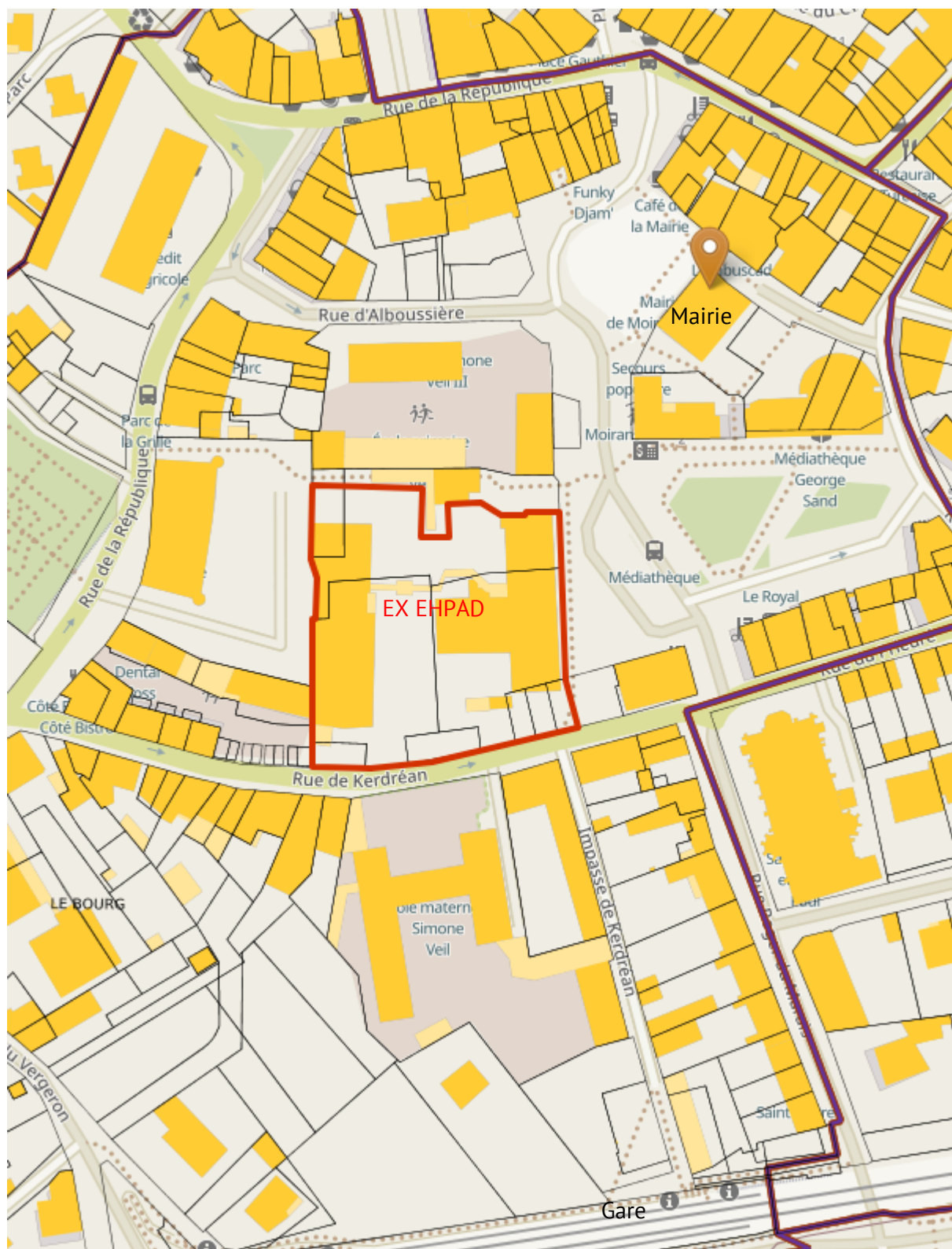
- Annexe 1 : plan du périmètre d'intervention
- Annexe 2 : calendrier prévisionnel des études

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait en quatre (4) exemplaires,
A Grenoble, le 06/04/2023

Pour l'epfl du Dauphiné	Pour la Commune de Moirans	Pour la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Pour le CHT
Le Directeur Général Vincent REMY	Madame Le Maire Valérie ZULIAN	Monsieur Le Président Bruno CATTIN	Madame La Directrice déléguée Nadège FRANCOZ

ANNEXE 1 – Périmètre d'intervention (secteur de l'EX EHPAD) et ses abords



ANNEXE 2 - Calendrier prévisionnel des études

	2023									2024		
	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars
Ingénierie foncière (division parcellaire, valorisation, remembrement, etc.)	Délibérations											
Métré du Bâti												
Pré-diagnostic de la desserte réseaux et équipement												
Diagnostic désamiantage en réhabilitation												
Scénario réhabilitation et chiffrage												

1. Rendu chiffré diag et scénario réhab

2. Présentation d'un scénario et bilan

3. Présentation scénario finalisé et bilan d'opération abouti