

CONVENTION D'OPERATION n°XXX

**Epfl du Dauphiné | Commune de Grenoble | Grenoble-Alpes Métropole |
ACTIS**

Opération « 66 Cours Jean Jaurès »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier 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

La Commune de Grenoble, 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 dénommé « collectivité garante »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, 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 dénommé « Grenoble-Alpes Métropole »

Et

ACTIS, Office Public de l'Habitat représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu de XXX XXX,

Ci-après dénommée « 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. Etude 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. Programme d'acquisition

5

Article 7. Modalités de gestion transitoire

5

TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers

6

Article 8. Modalités de cession

6

Article 9. Etablissement du bilan financier du portage

6

Article 10. Modalités de minoration foncière

6

TITRE V. AUTRES MODALITES

7

Article 11. Suivi de l'opération

7

Article 12. Résiliation anticipée

7

Modalités de résiliation

7

Effets de la résiliation

7

Article 13. Litiges

8

TITRE VI. ANNEXES

8

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.

L'opération, objet de la présente convention répond aux orientations de mise en œuvre de la politique d'habitat sur le territoire de la commune de Grenoble.

A la demande de la commune de Grenoble, Grenoble-Alpes Métropole a sollicité l'epfl afin de préempter un tènement immobilier sis 66 Cours Jean Jaurès afin de réaliser une opération d'acquisition-amélioration visant la production de logements locatifs sociaux.

La commune de Grenoble a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl sur son territoire lors de la préemption et se porte collectivité garante du portage.

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 des objectifs du PLH.

La convention cadre signée le 17 août 2018 avec Grenoble Alpes Métropole prévoyait un objectif de production annuelle de 150 logements dont 125 neufs et 25 en acquisition/amélioration sur la période 2019/2022. Une nouvelle convention, en cours d'élaboration, viendra prolonger ces objectifs pour la période à venir.

Les parties entendent définir les modalités d'intervention de chacune d'entre elles 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'acquisition-amélioration visant la production de 8 logements locatifs sociaux sur la commune de Grenoble et l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble concerné.

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

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir, 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. Etude préalable

ACTIS, est en cours d'études techniques et pré-opérationnelles afin de qualifier et quantifier les travaux de réhabilitation à réaliser par ses soins. Ainsi, ACTIS aura à sa charge de porter le projet de réhabilitation des logements, assurer le montage financier et juridique, ainsi que le suivi de la réalisation des travaux.

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 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. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de la date de décision de préemption de l'epfl du Dauphiné. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 23 octobre 2026, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée.

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

Cette opération s'exerce en vue 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 fixés par la loi 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 Grenoble, 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 visant à atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales. Au 1er janvier 2021, ce taux était de 24,2% et le déficit de logements locatifs sociaux correspondant était évalué à 667.

L'immeuble, objet de la DIA, est situé dans l'Iris Gabriel Péri qui a un taux de logements locatifs sociaux de 9,5%.

Cette opération vise la production de 8 logements locatifs sociaux répondant ainsi aux objectifs recensés au Programme Local de l'Habitat et aux orientations politiques de la commune de Grenoble en matière de rééquilibrage territorial des logements locatifs sociaux afin de tendre vers une mixité plus intégrée (rééquilibrage des IRIS).

Article 6. Programme d'acquisition

L'epfl a préempté sur le territoire de la commune de Grenoble un tènement immobilier à usage d'habitation, comprenant 8 appartements, 2 locaux commerciaux, 13 caves et 13 galetas situé 66, Cours Jean Jaurès à Grenoble, cadastré section CM n° 12 (195m²) par décision du directeur en date du 24 octobre 2022.

L'Epfl est devenu propriétaire du bien le 06 janvier 2023 au prix révisé de 1 000 000 (hors frais de notaire).

L'opération ne nécessite pas d'autres acquisitions foncières.

Un plan cadastral figure en annexe 1 de la présente convention.

L'estimation du bilan prévisionnel de cette opération est présentée en annexe 2.

Article 7. Modalités de gestion transitoire

L'immeuble objet de la présente convention a été acquis partiellement occupé et fait l'objet de 6 baux d'habitation et 2 baux commerciaux.

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.

Les modalités de gestion du bien sont en cours de discussion entre l'epfl et ACTIS et seront à préciser si besoin dans le cadre d'une convention de gestion ad hoc.

Au terme du portage, la collectivité garante ou ACTIS, procédera à l'acquisition du bien en l'état, sans pouvoir exiger de la part de l'epfl du Dauphiné la résiliation des baux existants et la libération préalable des lieux.

En cas d'occupations(s) illicite(s), l'epfl informera la collectivité garante et Grenoble-Alpes Métropole des démarches engagées.

L'epfl se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. Modalités de cession

A la demande de la commune de Grenoble, le bien ayant été acquis par préemption en vue de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, il sera cédé directement à ACTIS, opérateur social investi d'une missions d'intérêt général en vue de réaliser une opération de logements entrant dans les objectifs de cette dernière, conformément aux dispositions de l'Article 4 des présentes.

Si ce bien n'a pu être cédé à l'opérateur social tel que prévu ci-dessus, la commune de Grenoble en tant que collectivité garante, a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

Article 9. Etablissement du bilan financier du portage

Le coût de revient 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 particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage et de gestion du bien (impôts locaux, assurance, travaux, entretien...),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

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

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

En cas de proposition d'acquisition inférieure au prix de cession défini ci-dessus, le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession de l'epfl.

Article 10. Modalités de minoration foncière

S'il est constaté que l'offre d'acquisition d'ACTIS, est inférieure au coût de revient de l'epfl (l'ensemble des dépenses supportées et des recettes perçues sur la durée du portage) la répartition de la prise en charge du déficit foncier sera établie comme suit et ne pourra dépasser :

- 49% du déficit foncier dans la limite de 15% du prix de revient de l'epfl s'agissant d'une opération de logement sociaux en acquisition-amélioration. Cette minoration sera consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl lors de la cession du bien immobilier au porteur de projet.
- 2/3 du déficit restant pour la commune de Grenoble en tant que collectivité garante

- 1/3 de déficit restant pour Grenoble-Alpes Métropole.

Le partage et les modalités de prise en charge de ce déficit fera l'objet de délibérations concordantes des différentes instances des parties prenantes à la convention opérationnelle dans lesquelles seront précisés :

- Le prix de revient des dépenses supportées par l'epfl
- Le prix de cession consenti par l'epfl et accepté par le porteur de projet
- Le déficit foncier constaté
- Les participations des parties au financement du déficit foncier.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 11. 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 12. 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 4 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 collectivité garante :

Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl pour le compte de la collectivité garante, déduction faite des recettes perçues.

- Résiliation à l'initiative de l'epfl :

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 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, 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

- Plan cadastral
- Bilan prévisionnel (à titre informatif)

Fait en trois (4) exemplaires :

A Grenoble le XXXX

Pour la Commune De Grenoble
Le Maire
Éric PIOLLE

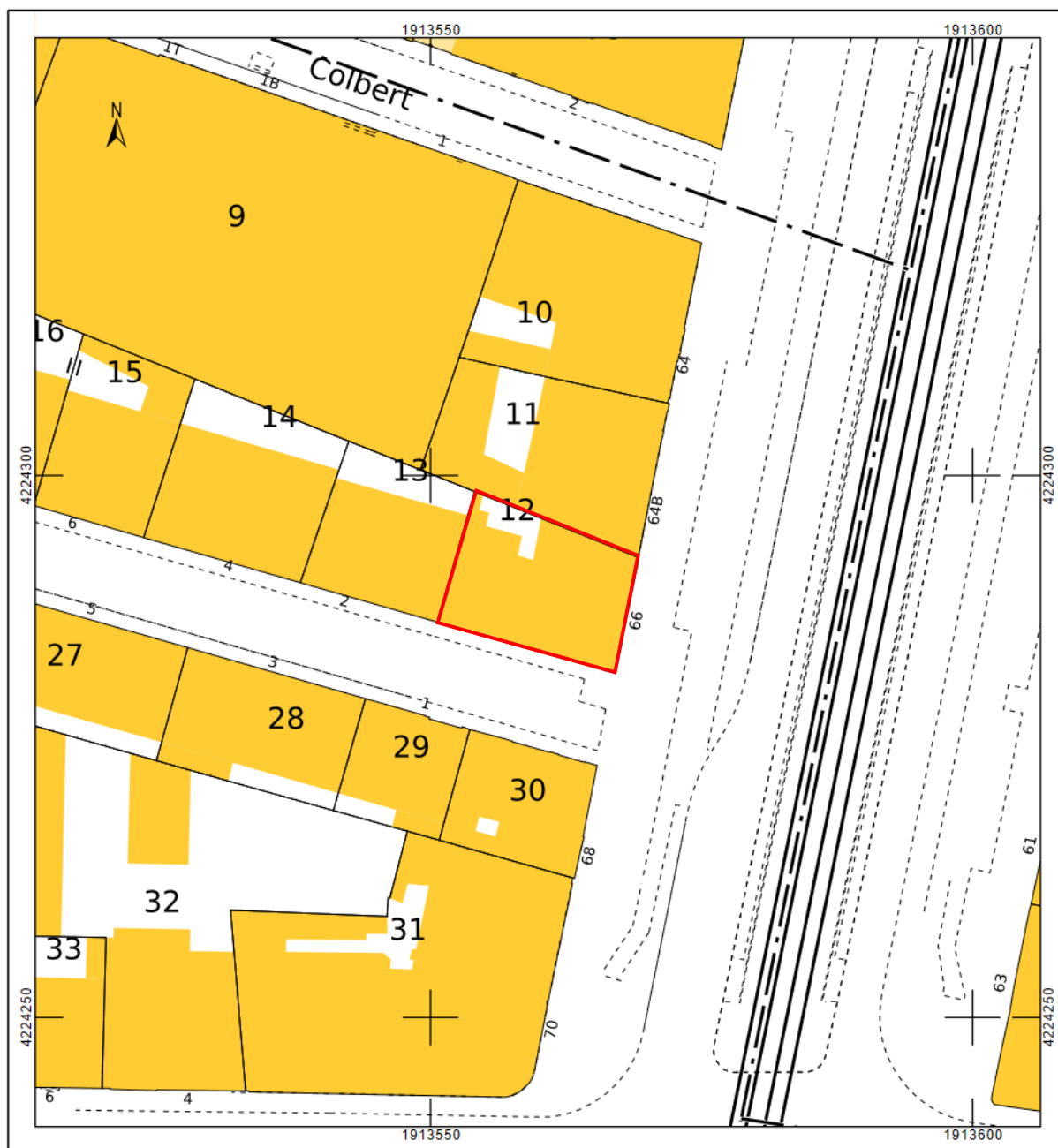
Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le Président
Christophe FERRARI

Pour l'Epfl du Dauphiné,
Le Directeur Général
Vincent REMY

Pour ACTIS,
Le Directeur Général

xxx

Annexe 1 – Plan cadastral



Annexe 2 – Bilan prévisionnel



Bilan prévisionnel des dépenses et des recettes

Opération 66 Cours Jean Jaurès _ GRENOBLE

Bilan prévisionnel actualisé en janvier 2023 - Document à valeur informative

Parcelles concernées : CM 12
 Superficie : 615 m²
 Nature : Immeuble d'habitation et dépendances
 Volet intervention : Habitat et Logement social
 date acquisition : 06/01/2023

Bilan financier prévisionnel de l'intervention de l'epfl du Dauphiné

Estimation des dépenses supportées par l'epfl du Dauphiné	1 106 900 €
Dépenses d'acquisition (HT)	1 030 000 €
<i>Prix principal d'acquisition</i>	1 000 000 €
<i>Estimation frais d'acquisition (notaires)</i>	30 000 €
Dépenses de portage (HT) (sur la base d'un portage de 4 ans)	76 900 €
<i>Estimation entretien du bien</i>	50 000 €
<i>Impôts fonciers</i>	18 500 €
<i>Prorata assurance</i>	400 €
<i>Gardiennage et sécurisation</i>	8 000 €
Recettes de loyer estimées pour l'année 2023*	34 500 €
Bilan prévisionnel du coût de revient epfl (HT)	1 072 400 €
Recettes prévisionnelles de cession (HT)	780 000 €
Déficit prévisionnel d'opération	292 400 €

* sur la base des loyers connus au jour de la signature de l'acte d'acquisition