

CONVENTION D'OPERATION n°2022-XX

Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole | Commune de Veurey-Voroize

Opération « 8 rue des Tilleuls »

Adresse : 8 rue des Tilleuls | Parcelle AD 183 et 184

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°XXXXX en date du XXXXXXXXX, télétransmise en Préfecture le XXXXXX,

Ci-après dénommé « epfl »

D'une part,

La ville de Veurey-Voroize, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu de la délibération n°XXXX en date du XXXX,

Ci-après dénommée « Commune »

Et

Grenoble-Alpes Métropole représentée par son Président en exercice, agissant en vertu de la délibération n°XXXX du Conseil métropolitain en date du XXXX, télétransmise en Préfecture le XXXX,

Ci-après dénommée « Métropole »

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 générales en matière de communication des parties	4
Article 4 Durée et terme de la convention d'opération	4
Titre III L'OPERATION	4
Article 5 Enjeux et programme de l'opération	4
Article 6 Périmètre de l'opération	5
Article 7 Modalités d'acquisition.....	5
Article 8 Modalités de gestion transitoire	5
Titre IV CESSION.....	6
Article 9 Modalités de cession.....	6
Article 10 Détermination du prix de cession	6
Article 11 Versement du prix de cession.....	6
Titre V MODALITES DIVERSES.....	6
Article 12 Suivi de l'opération	6
Article 13 Résiliation anticipée	7
13.1 Modalités de résiliation	7
13.2 Effet de la résiliation	7
Article 14 Litiges	7
Titre VI ANNEXES	7

Titre I PREAMBULE

L'epfl 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 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 programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 5ème version est en cours.

L'opération, objet de la présente convention, répond aux orientations conjointes de réalisation d'équipements collectifs sur le territoire de la Métropole.

La commune de Veurey-Voroize, au titre de ses compétences, a sollicité l'epfl afin de préempter un tènement immobilier sis 8 rue des Tilleuls afin de réaliser des équipements d'accueil de la petite enfance, la crèche municipale étant située sur la parcelle adjacente.

La commune de Veurey-Voroize est collectivité garante.

La Métropole intervient à cette convention au titre de membre de droit de l'epfl.

Les parties souhaitent définir les modalités d'intervention spécifiques pour ce bien et 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 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 action d'aménagement dans le secteur de la rue des Tilleuls visant à réaliser des équipements d'accueil de la petite enfance, sur la commune de Veurey-Voroize.**

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

L'epfl est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer d'éventuels 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

Les études nécessaires aux acquisitions, aux travaux de requalification foncière ou à la gestion du bien seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl.

Article 3 Dispositions générales en matière de communication des parties

L'epfl 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 collectivité garante mènera à bien son projet sur le 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.

Article 4 Durée et terme de la convention d'opération

La présente convention est conclue à compter de la date d'acquisition des biens objet des présentes par l'epfl, à savoir le 19 octobre 2022, et jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl 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 Enjeux et programme de l'opération

L'acquisition, objet de la présente convention, portent sur deux parcelles AD 183 et 184 comprenant une maison d'habitation et un jardin attenant situées au lieu-dit Le Péron, 8 rue des Tilleuls, sur le territoire de la commune Veurey-Voroize.

Lesdites parcelles sont situées au cœur du centre bourg de la commune de Veurey-Voroize, à proximité immédiate de la crèche et du groupe scolaire

Elles ont fait l'objet d'une DIA reçue en mairie le 16/04/2022 au prix de 550 000 €.

L'acquisition est opérée par délégation du droit de préemption à l'epfl en vue de la réalisation d'équipements d'accueil de la petite enfance. Elle est motivée tant sur l'aspect fonctionnel du service dédié à la petite enfance et à l'aspect de l'évolution démographique de la commune.

Grenoble Alpes Métropole, compétente en matière de petite enfance, a délégué par arrêté du 11/07/2022 son droit de préemption à l'epfl pour acquérir le bien au prix de la DIA. La Commune de Veurey-Voroize a donné son accord par décision administrative en date du 18/07/2022.

Les biens objet des présentes ont été acquis par l'epfl le 19 octobre 2022.

Article 6 Périmètre de l'opération

DESIGNATION

Sur la commune de VEUREY-VOROIZE (38540),

Les biens et droits immobiliers suivants : **les parcelles AD 183 et 184 pour des contenances respectives de 1427 m² et 690 m², soit une contenance totale de 2117 m², situées lieu-dit Le Péron, 8 rue des Tilleuls.**

Article 7 Modalités d'acquisition

Dans le cadre de ces acquisitions, l'epfl 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.

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

L'acquisition des biens objet des présentes par l'epfl a eu lieu par acte notarié du 19 octobre 2022 au prix de 550 000 € hors frais de notaire, dans le cadre d'une préemption.

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.

Article 8 Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'epfl 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 s'autorisera la possibilité de mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire.

Dès la signature des présentes, l'epfl autorise expressément la Commune à faire réaliser les diagnostics techniques avant déconstruction des bâtiments acquis pour son compte.

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

Titre IV CESSION

Article 9 Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder, à la collectivité garante, les biens immobiliers acquis pour son compte.

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.

La cession peut également intervenir plus rapidement à la collectivité garante dès lors qu'elle en fait la demande écrite.

La collectivité garante reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer le rachat des biens si leur cession n'a pu être réalisée pendant la durée de la convention.

Article 10 Détermination du prix de cession

Le prix de cession des biens portés par l'epfl 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 (impôts locaux, assurance, entretien),

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

Article 11 Versement du prix de cession

Le paiement du prix sera versé par la collectivité garante à l'epfl au moment de l'acte de cession, selon les règles en vigueur.

Titre V MODALITES DIVERSES

Article 12 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 autant que de besoin afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

Article 13 Résiliation anticipée

13.1 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 5 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.

13.2 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 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 :

- Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl par la Commune
- 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 14 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

Sont annexés à la présente convention :

- Plan cadastral
- Bilan prévisionnel

Ces annexes ont une valeur informative.

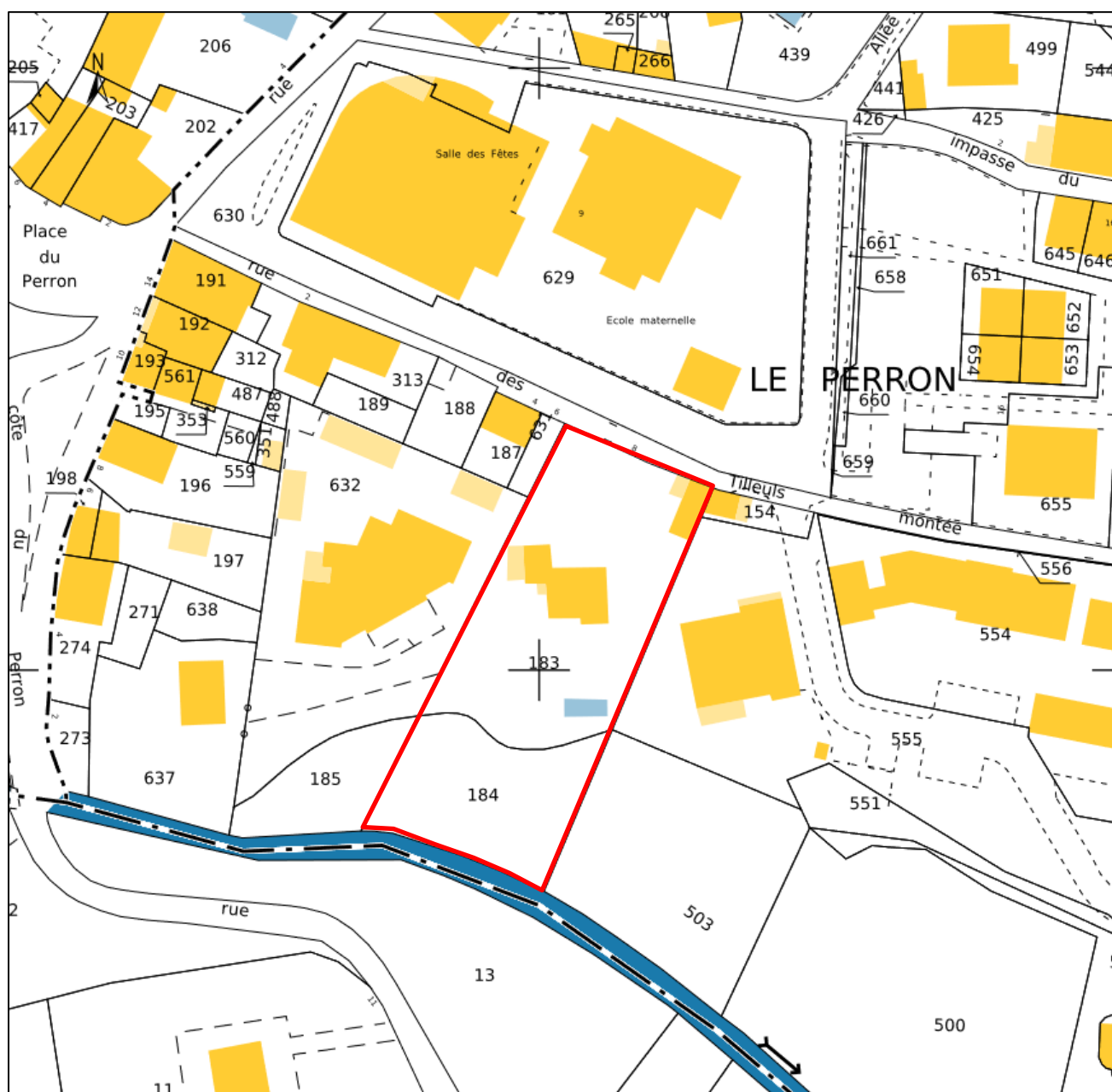
A Grenoble, le

Pascale RIGAULT

Christopher FERRARI

Vincent REMY

ANNEXE 1 : plan cadastral



ANNEXE 2 : bilan prévisionnel de l'opération



Bilan prévisionnel - Portage 8 rue des Tilleuls Veurey-Voroize

Bilan prévisionnel avec déconstruction par la Commune

Dépenses supportées par l'epfl du Dauphiné

Poste de dépense	2022	2023	Total HT
Acquisition	550 000 €		550 000 €
Frais notaire	16 500 €		16 500 €
Taxe foncière	668 €	675 €	1 343 €
Télésurveillance	480 €	480 €	960 €
Protection contre les intrusions	4 000 €	250 €	4 250 €
Entretien	500 €	500 €	1 000 €
Total	572 148 €	1 905 €	574 053 €

Mutation soumise à la TVA immobilière sur prix total

Montant de la cession HT	574 053 €
TVA sur marge à 20 %*	4 009 €
Prix TTC de cession du foncier	578 062 €

* La TVA immobilière, qu'elle soit sur la marge ou sur le prix total, est payée par l'acquéreur (ici la commune), au moment de la cession effective du ou des biens