

CONVENTION D'ETUDES numéro 2023-XX

Stratégie et évaluation foncières et immobilières

Hôtel des Terrasses

Epfl du Dauphiné / Commune de ST EGREVE

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier du Dauphiné, représenté par son directeur, Monsieur Vincent REMY, agissant en vertu de la délibération n°22DL034 du conseil d'administration en date du 16 juin 2022, déposée en préfecture le 16 juin 2022,

Ci-après dénommé « l'epfl »

D'une part,

La Commune de Saint EGREVE, représentée par son Maire en exercice, Laurent AMADIEU agissant en vertu d'une délibération n°X, en date du X, déposée en préfecture le X,

Ci-après dénommé « la Commune »

D'autre part,

Ensemble ci-après dénommés « Les Parties »

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

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 ici s'inscrit dans ces différents objets et dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 5ème version est en cours. En cela, l'epfl est ainsi habilité à effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, à participer à leur financement.

La Commune de Saint Egrève a sollicité l'accompagnement de l'epfl en matière de stratégie et d'ingénierie foncière, en amont d'une éventuelle convention opérationnelle à mettre en place concernant le bâtiment dit « Hôtel des Terrasses ». Ce bâtiment pourrait participer à la requalification du bourg de la Monta engagé par la commune.

Cette maison « Hôtel des Terrasses » est acquise en 1885 par la famille qui est encore à ce jour propriétaire des lieux. Elle fût un hôtel-restaurant et une pâtisserie chocolaterie. Les Grenoblois viennent à cette époque déjeuner à l'hôtel. Certains clients viennent pour se promener ou monter à pied jusqu'à Proveysieux. Quelques années plus tard, le site est desservi par le tramway. Cet hôtel restaurant participe à cette époque à la réunion régulière d'un groupe d'artiste locaux. Des événements artistiques et professionnels y étaient régulièrement organisés.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial du bâtiment « Hôtel des Terrasses », sa réhabilitation permettrait le développement d'une offre en logement et de logements locatifs sociaux dans les étages, et d'accueillir en rez-de-chaussée, des activités participant à l'attractivité du secteur. Il est identifié au PLUI comme bâti repère parmi les éléments du patrimoine bâti (référéncé D_8815) et bénéficie d'un niveau de protection de niveau 2 au règlement patrimoine.

Compte tenu du bâti, et de la nature du projet de réhabilitation, l'epfl propose à la commune de Saint Egrève, de conduire des études techniques, notamment concernant la structure du bâtiment, qui permettront de s'assurer de la faisabilité d'une opération de réhabilitation, ainsi que d'en déterminer le bilan financier prévisionnel.

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

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 et la Commune, pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

La Commune confie ainsi à l'epfl une mission d'études amont relative à la stratégie et l'évaluation foncière du bâtiment « Hôtel des Terrasses » à Saint Egrève.

Grenoble-Alpes Métropole, dans le cadre de ses missions d'accompagnement des projets de production de logements sociaux, sera associée à cette étude.

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.

Le périmètre d'étude vise les parcelles cadastrées BH numéros 127 à 131, pour un périmètre total de 3 083 m².

Article 3 – Durée de la coopération

La présente convention est conclue pour une durée de 24 mois 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.

Article 5 – Dispositions générales en matière de communication des parties

Par la présente convention, l'epfl intervient pour le compte de la Commune en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de définir la stratégie foncière à mettre en œuvre pour faciliter la mise en œuvre de son projet urbain.

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

De même, lorsque la Commune mènera à bien son 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 événement lié au projet commun.

Titre II – CONTENU DE LA COOPERATION

Article 6 – Etudes préalables et autres prestations

Les parties s'engagent à conduire une mission de stratégie et d'évaluation foncière permettant de préciser le périmètre d'intervention publique potentielle, 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 engagera des négociations avec les propriétaires des biens inclus au sein dudit périmètre.

L'epfl pourra solliciter le pôle d'évaluation de la DDFIP de l'Isère après les premières rencontres avec les propriétaires afin d'obtenir un avis de l'Etat sur l'évaluation de ces biens.

Les parties s'associent également pour réaliser les études préalables nécessaires à l'évaluation et à la valorisation du ou des bien(s) inclus(s) au sein du périmètre d'intervention.

L'epfl pilotera les études et diagnostics techniques relatives à :

- La vérification de la structure du bâtiment ;
- Le mesurage des appartements le cas échéant.

Les études relevant de la présente convention sont financées selon les modalités fixées à l'article 8 de la présente convention.

Les parties conviennent également que des études ou prestations de nature technique (diagnostic, AMO environnement, maîtrise d'œuvre, etc.) pourront être engagés selon les besoins pour préciser le projet.

L'accord des parties sera sollicité avant tout engagement de ces dépenses.

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

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

Article 7 – Calendrier prévisionnel

Les études liées à la structure et le mesurage du bâtiment « Hôtel des Terrasses » ont vocation à être réalisées sur 2023.

Titre III – CONDITIONS JURIDIQUE ET FINANCIERES

Article 8 – Répartition financière

Les parties s'accordent pour fixer à 25 000 €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 7 500 € HT,
- La Commune : 70%, pour un montant maximum de 17 500 € 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 : études pré-opérationnelles (étude urbaine, étude de programmation immobilière, étude de gisement foncier, etc.) et études techniques (diagnostic amiante avant déconstruction, sondage de sites et sols pollués, étude de structure bâtie, etc.)

En cas de portage, les dépenses correspondantes s'intégreront au prix de revient de l'opération.

Article 9 – Modalités de financement

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

Si la mission d'étude n'aboutit pas à l'acquisition de biens immobiliers, la Commune s'acquittera de sa contribution telle que fixée par l'article 8 sur présentation d'un état des dépenses mandatées et payées.

Article 10 – 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 habilitée 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 aux parties l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

Article 11 – 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.

Il peut être décidé de mettre fin à la coopération à l'issue du délai prévu à l'article 3. Dans ce cas, la Commune procède au versement de sa participation financière aux études et prestations réalisées dans le cadre de la présente convention.

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 12 – 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 13 – 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.

Article 14 – Obligations de la Commune

Obligation de transmission d'informations

Dans le cadre de la mission, la Commune s'engage à remettre à l'epfl l'ensemble des éléments en leur possession de nature à faciliter la mission.

Information aux assemblées délibérantes

La Commune s'engage à informer son assemblée délibérante au regard des engagements contractés dans le cadre des conventions passées avec l'epfl.

TITRE V – ANNEXE

Est annexée à la présente convention :

- Annexe 1 : plan du périmètre d'intervention
-

Cette annexe a une valeur contractuelle.

Fait en 2 exemplaires, à Grenoble, le XXX

Pour la Commune de Saint Egrève

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Laurent AMADIEU

Le Directeur Général,

Vincent REMY

ANNEXE 1 – Périmètre d'intervention

