

CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Epfl du Dauphiné | Commune de Saint-Jean-de-Moirans | CAPV

Opération « 26 rue Soffrey de Calignon »

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 XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La Commune de Saint-Jean-de-Moirans, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une décision n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommé « CAPV »

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

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 les axes « frugalité foncière » et « réponse aux besoins en logements » de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La Commune de Saint-Jean-de-Moirans, au titre de ses compétences, a sollicité l'epfl afin d'acheter, pour son compte, un tènement immobilier sur son territoire sis 26 rue Soffrey de Calignon.

La Commune de Saint-Jean-de-Moirans est collectivité garante.

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

Les parties entendent définir les modalités d'intervention des parties 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 action d'aménagement dans le secteur de l'église, dans la commune de Saint-Jean-de-Moirans.

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

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer des 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 préalables réalisées par l'epfl du Dauphiné dans le cadre des marchés d'études relatifs à l'acquisition, la démolition ou la réhabilitation de tout ou partie des biens objet des présentes seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

Article 3. Dispositions concernant la communication des parties

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 **6 ans** à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard 6 années la date où elle sera devenue exécutoire, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'Article lié à la résiliation anticipée ci-après.

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 5. Projet et programme

La collectivité garante a pour projet la réhabilitation de la maison d'habitation et la déconstruction de la grange sises sur les parcelles objet des présentes.

La réhabilitation de la maison porte sur la création de locaux associatifs ou de services publics en rez-de-chaussée et la réalisation de logements locatifs sociaux au 1^{er} étage et au niveau des combles.

Il n'est pas encore déterminé à ce stade si les logements locatifs sociaux seront propriété communale ou réalisé par un bailleur social.

Article 6. Périmètre d'intervention

Désignation des parcelles

Sur la commune de Saint-Jean-de-Moirans, les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle AV n°189, d'une superficie cadastrale de 625 m²

Il s'agit d'une parcelle privée sur laquelle est édifiée une maison d'habitation à réhabiliter en R+1+combles, ainsi qu'une grange en pisé en partie effondrée.

Le plan cadastral de la parcelle figure en ANNEXE 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 6 mois, à compter de la signature de la présente convention.

L'estimation du montant global prévisionnel de cette acquisition est précisé en ANNEXE 2.

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 du Dauphiné est habilité à saisir les services concernés.

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

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 :

- 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. Un rendu compte sera présenté annuellement/trimestriellement à l'ensemble des parties.

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 toute natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

- 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 de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

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 à acquérir motivée (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 du Dauphiné l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

- Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des biens concernés dans un délai de XX ans à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité s'engage à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'epfl du Dauphiné pour le faire.

A défaut de mise en œuvre d'une telle procédure par la collectivité garante dans un délai d'un an à compter de la sollicitation écrite de l'epfl, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de solliciter le rachat de l'ensemble des biens acquis par ladite collectivité.

Article 8. 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.

De plus, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

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. Les travaux peuvent être de quatre natures différentes :

- 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 habilitées à pénétrer 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.

- 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.

Au niveau de la grange, le coût de ces travaux de requalification foncière est précisé en ANNEXE 2, sous réserve d'absence d'amiante.

Ils comprennent le curage des locaux, la déconstruction, le tri sélectif, la mise en bennes et transport en décharge agréée, l'abattage, le remblai des évacuations, le nivellement du terrain...L'estimation du montant prévisionnel des travaux de proto-aménagement est également présentée en ANNEXE 2.

Au niveau de la maison d'habitation, l'epfl du Dauphiné pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

- 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 9. 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.

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

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné s'engage à céder à la collectivité garante les biens immobiliers acquis pour le compte de celle-ci, dès lors que le projet est conforme à la destination des biens prévue à l'Article 5 de la présente convention.

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.

Article 11. Bilan d'opération

Le bilan de cession 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 de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

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

En cas de proposition d'acquisition à un prix inférieur au bilan de cession, le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession par l'epfl du Dauphiné.

Article 12. Paiement fractionné

Les parties conviennent de la mise en place d'un **paiement fractionné sur les exercices 2024 à 2028** inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl au plus tard en 2028. **Le montant des 4 premières annuités est de 60 660 €. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération, auquel s'ajoutera la TVA sur marge.**

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 13. 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 14. 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 5 de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl du Dauphiné 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 du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl du Dauphiné 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 15. 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.

Fait en 3 exemplaires,

A Grenoble, le XX XXXX 2023,

Pour l'epfl du Dauphiné

Pour la Commune

Pour la CAPV

Le Directeur Général

Vincent REMY

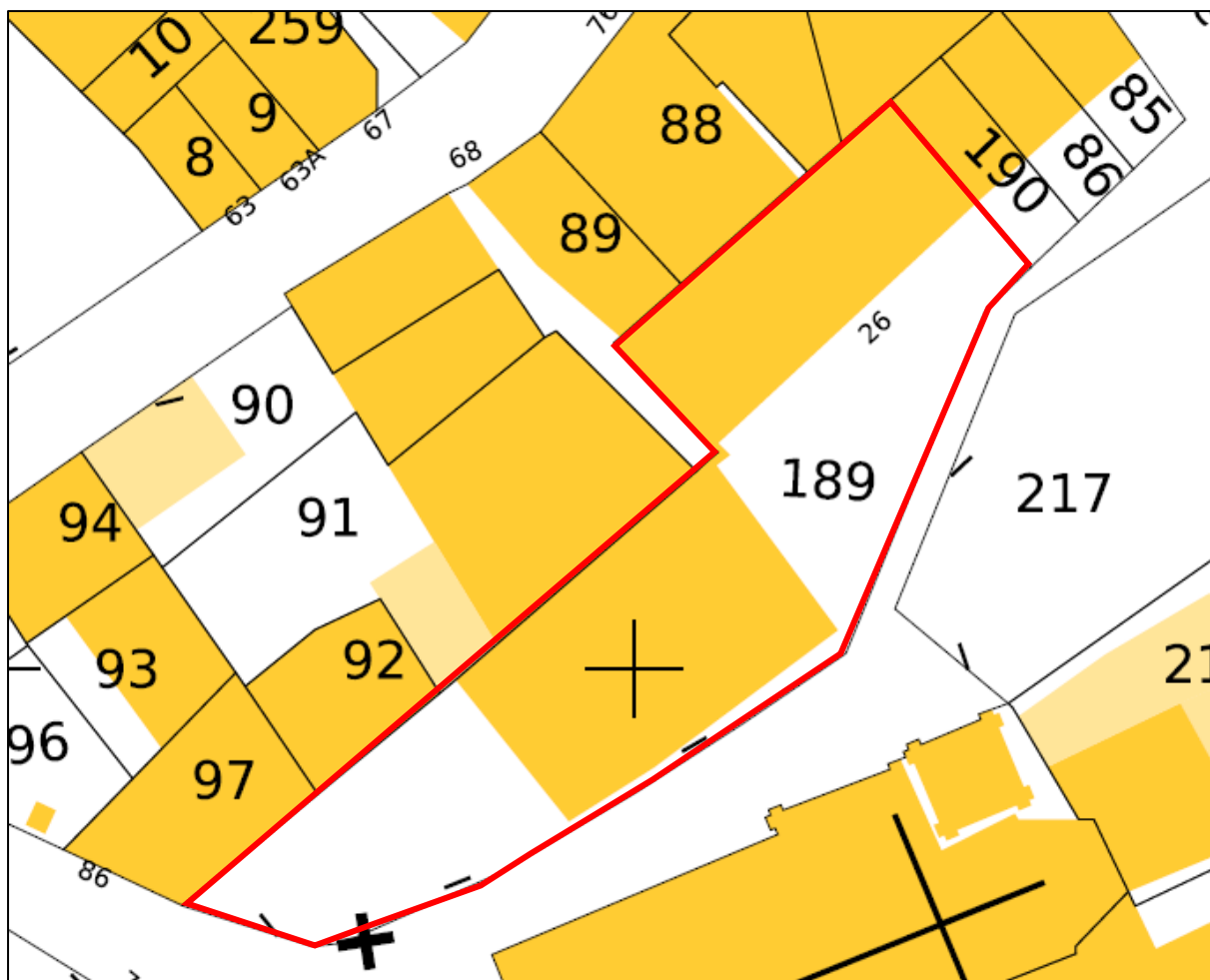
Le Maire

Laurence BOUTANTIN-
BETHUNE

Le Président

Brunon CATTIN

Annexe 1 : plan cadastral



Annexe 2 : Bilan prévisionnel

<div><div>[epfl...dauphiné]</div><div>ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération</div><div>Opération "26 rue Soffrey de Calignon" - Commune de St-Jean-de-Moirans</div><div>janv-23</div></div>									
Estimation des dépenses HT									
1. Acquisition									
Prix principal d'acquisition	230 000 €								230 000 €
Frais d'acquisition	6 900 €								6 900 €
Etude diverses (capacité, réhabilitation)	10 000 €								10 000 €
Total coût d'acquisition	246 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	246 900 €
2. Travaux de requalification foncière									
Etudes et diagnostics avant démolition (diag pollution, ates, amiante, déchets, ressources)		5 000 €							5 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage		40 000 €							40 000 €
Total estimatif coût requalification foncière	0 €	45 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45 000 €
3. Portage									
Impôts fonciers	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	1 200 €
Sécurisation et gardiennage : entretien télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	9 000 €
Assurance	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	1 200 €
Total coût du portage	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	11 400 €
Dépenses totales estimées	248 800 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	1 900 €	303 300 €
Estimation des recettes HT									
1. Paiement fractionné en 5 annuités									
		60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	303 300 €
Recettes totales estimées		60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	60 660 €	303 300 €
La dernière annuité sera recalculée en fin de portage sur la base du prix de revient réel supporté par l'epfl, et augmenté de la TVA sur marge. La TVA immobilière, qu'elle soit sur la marge ou le prix total, est payée par l'acquéreur au moment de la cession effective du ou des biens.									