

CONVENTION D'OPERATION n° XXXXXXXXX

Projet ESPERANCE

Epfl du Dauphiné / Ville de Lans-en-Vercors / Communauté de Communes
Massif du Vercors

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 20 octobre 2022, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La Commune de Lans-en-Vercors, collectivité garante, représentée par son maire en exercice Monsieur Michael KRAEMER, agissant en vertu d'une délibération n°47-2020, en date du 25 mai 2020, déposée en préfecture le 4 juin 2020,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

La Communauté de Communes Massif du Vercors, représentée par son président en exercice Monsieur Franck GIRARD, agissant en vertu d'une délibération n°115/22, en date du 18 novembre 2022, déposée en préfecture le 05 décembre 2022,

Ci-après dénommé « CCMV »

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	5
Article 5 Projet et programme	5
Article 6 Périmètre de l'opération	5
Article 7 Organisation des acquisitions.....	6
Aucune acquisition ne pourra être effectuée par l'epfl avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement au titre d'une préemption.	6
Calendrier des acquisitions	6
Modalités d'acquisition.....	7
Article 8 Requalification foncière et immobilière	7
Article 9 Modalités de gestion transitoire	8
Titre IV CESSION.....	8
Article 10 Modalités de cession	8
Article 11 Calcul du prix de cession	9
Article 12 Minoration foncière.....	10
Titre V MODALITES DIVERSES.....	10
Article 12 Suivi de l'opération	10
Article 13 Résiliation anticipée	10
13.1 Modalités de résiliation	10
13.2 Effet de la résiliation	10
Article 14 Litiges	11
Titre VI ANNEXES	11

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 du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 5ème version en cours, validée par délibération du 10 février 2022.

L'opération, objet de la présente convention répond à deux axes stratégiques du PPI : 1 « Frugalité foncière » et 3 « Réponse aux besoins en logements » notamment en logements sociaux et abordables.

La Commune de Lans-en-Vercors, au titre de sa compétence en matière d'aménagement, envisage de réaliser une opération mixte, souhaitant notamment proposer une offre de logements (familiale, saisonnier, transitoire), et ainsi répondre, notamment, aux objectifs de logements du PLUIH et du PLH de la commune, et plus particulièrement, en matière de production de logements abordables conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis décembre 2022, l'epfl du Dauphiné a été associé à la démarche initiée par la Commune sur la définition de son projet de renouvellement urbain du secteur de Jaume et à la stratégie foncière à mettre en œuvre pour le réaliser : accompagnement aux études de faisabilités urbaines et architecturales, définition d'une préprogrammation (orientation et statut des logements et hébergements), négociation avec le propriétaire et l'agence immobilière mandatée, participation aux groupes de réflexion du projet Espérance avec différents acteurs, et notamment le Pôle de Santé, etc.

La Communauté de Communes Massif du Vercors intervient à la convention en tant que membre de droit à l'epfl du Dauphiné et au titre de sa compétence en matière de planification. Elle n'agira pas sur la programmation, les travaux, l'aménagement, le choix des opérateurs désignés pour mettre en œuvre le projet, ni le déficit de l'opération.

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 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 ESPERANCE, objet de la présente convention, concerne une opération de renouvellement urbain au sein d'un secteur clé de la commune de Lans-en-Vercors, véritable porte d'entrée pour le territoire.

La commune de Lans en Vercors a été approchée par le propriétaire du tènement, objet de la présente convention, qui souhaite vendre son bien pour qu'un projet profitable au territoire puisse s'y implanter.

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 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

Une étude de capacité a été réalisée par l'Epfl avec le bureau d'études ANKHA, visant à déterminer la capacité aussi bien en réhabilitation de la maison qu'en construction neuve en sus sur le reste du tènement. Une préprogrammation intégrant du logement familial (accession et locatif), saisonnier et un concept de maison de répit (hébergement transitoire non médicalisé) en partenariat avec la Maison de Santé de Lans-en-Vercors a été proposée. En appui d'un chiffrage sommaire du coût des travaux, un bilan prévisionnel d'opération immobilière a également été proposé par l'epfl du Dauphiné permettant d'affiner les perspectives du projet et l'opportunité d'une acquisition de ce tènement pour le réaliser.

Article 3 Dispositions générales en matière de communication des parties

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de 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 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 d'opération

La présente convention est conclue pour une durée de 4 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 le 01/07/2027, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'Article 10 ci-après.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant pour une durée de 2 ans au maximum.

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

L'opération de renouvellement comportera une dimension habitat, et ainsi répondre aux objectifs de logements du PLUI et du PLH de la commune, et plus particulièrement, en matière de production de logements abordables conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme, tout en s'intégrant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La Commune envisage de poursuivre la mutation de cette polarité autour d'une thématique forte encore non définie (santé, intergénérationnel, enfance...), en lien avec les acteurs du territoire, mais aussi d'offrir du logement pour tous dans un contexte de tension immobilière en secteur urbain. Un des objectifs est de conserver la maison constituant un patrimoine bâti et architectural de la commune (réhabilitation) et de travailler à une construction immobilière neuve sur le reste du tènement. Le projet s'inscrit dans une logique de limitation d'étalement urbain en privilégiant la densification en secteur déjà urbanisé et en confortant les polarités urbaines existantes.

Article 6 Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 2 557m², sise sur la commune de Lans-en-Vercors. Le tènement comprend 2 parcelles privées, l'une bâtie et l'autre non bâtie, comprenant un léger dénivelé. Le tènement comporte les parcelles suivantes :

AB 0255	937 m ²
AB 0093	1 620 m ²

Le tènement est situé au début de la Route de Villard juste à la sortie du rondpoint de Jaume en arrivant depuis Grenoble. Ce rondpoint figure de « porte d'entrée » dans le Vercors. L'accès principal au tènement se fait depuis la Route de Villard, même si un accès secondaire existe depuis la Route de la Croix Perrin.

Le périmètre est détaillé en annexe 1. Il représente la totalité du périmètre de l'opération de la collectivité garante.



Article 7 Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourra être effectuée par l'epfl avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement au titre d'une préemption.

L'epfl se portera acquéreur des parcelles AB 93 et 255 pour une contenance cadastrale au sol de 2 557 m².

A la demande de l'actuel propriétaire, un droit d'accès et d'usage de la cabane située sur l'angle sud-ouest de la parcelle lui sera donné, sans transmission après lui. Il lui sera accordé pour le cabanon un droit d'usage et d'accès depuis la parcelle AB214.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 4 ans, à compter de la signature de la présente convention.

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 est habilité à saisir les services concernés.

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.

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.

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.

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.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- La démolition totale ou partielle, ainsi que le désamiantage des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;
- La purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants ;
- En cas de bâtiments à conserver, l'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

- Travaux de dépollution

Au cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'epfl du Dauphiné interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'epfl du Dauphiné établira et réalisera en concertation avec collectivité garante, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

- 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 l'intercommunalité des démarches engagées.

Titre IV CESSION

Article 10 Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de collectivité garante, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet.

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à un ou des tiers des biens acquis par l'epfl dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante selon les modalités suivantes :

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.

- Cession directe à un ou des tiers

La cession peut intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante et après accord des parties cosignataires de la convention.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

En cas d'appel à projet, l'epfl du Dauphiné pourra apporter son concours à l'organisation d'un ou de plusieurs appels à projet afin de faire émerger, sur une assiette foncière définie, un projet et permettre à terme une cession directe par l'epfl dudit terrain au porteur du projet lauréat.

Si ces biens n'ont pu être cédés préalablement à des opérateurs tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

- Cession à collectivité garante

La cession peut également intervenir directement auprès de 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 11 Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens acquis sera établi à la date de cession et ne pourra pas être inférieur aux dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- 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,
- Montant de la TVA.

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 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 par l'epfl du Dauphiné.

La collectivité garante s'engage à financer le déficit entre le prix de cession et le prix de revient pour l'epfl.

Article 12 Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au coût de revient du bilan de l'epfl du Dauphiné, ce dernier pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du coût de revient : entre 10 et 15% selon la nature du projet à réaliser.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du coût de revient des surfaces de plancher des projets éligibles.

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 au moins une fois par an 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 6 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 : 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 :

- Annexe 1 : plan cadastral avec le périmètre d'opération
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel de l'opération supportée par l'epfl du Dauphiné

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour la CCMV

Pour l'Epfl du Dauphiné

Le Maire

Michael KRAEMER

Le Président

Franck GIRARD

Le Directeur général

Vincent REMY

Annexe 1 : Périmètre de projet



Périmètre total concerné par la présente convention d'opération

Annexe 2 : Bilan prévisionnel de l'opération supporté par l'epfl du Dauphiné

Document actualisé le 31/05/2023



Bilan prévisionnel hors taxes - Opération RU du secteur de Jaume_Projet ESPERANCE_Lans-en-Vercors

Dénomination de l'opération	60 Route du Villard, 38 250 LANS EN VERCORS
Parcelles concernées	AB 0093 et 0215
Superficie tènement (m²)	2 557 m² environ
Date d'échéance de la convention de portage	2027

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Dépenses supportées par l'epfld	708 414 €	5 396 €	5 396 €	15 396 €	5 396 €	740 000 €
Coût acquisition	699 050 €	0 €	0 €	0 €	0 €	699 050 €
Prix d'acquisition	682 000 €					682 000 €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	17 050 €					17 050 €
Coût de portage	3 708 €	5 396 €	5 396 €	5 396 €	5 396 €	25 294 €
Impôts dont taxe foncière	1 250 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	11 250 €
Frais d'entretien	1 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	9 000 €
Sécurisation	1 381 €	742 €	742 €	742 €	742 €	4 349 €
Assurance	77 €	154 €	154 €	154 €	154 €	695 €
Etudes ingénierie foncière (géomètre, architecte)	5 656 €					5 656 €
Coût proto-aménagement (*)				10 000 €		10 000 €

(*) y compris études techniques, diagnostics, honoraires AMO, Moe.

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	- €	- €	- €	- €	230 790 €	230 790 €
Subvention travaux						0 €
Recettes de cession (opérateur)					230 790 €	230 790 €
Bilan des dépenses et des recettes					-	509 210 €
Participation EPFL (minoration)	- €	- €	- €	- €	74 000 €	74 000 €
Participation EPFL (minoration)					74 000 €	74 000 €
Participation collectivité	- €	- €	- €	- €	- €	435 210 €
Participation collectivité						435 210 €