

## CONVENTION D'ETUDES 2023-XX

### Stratégie et évaluation foncières et immobilières

#### « Ancienne Soierie »

#### Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné / Commune de Saint-Antoine l'Abbaye

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier du Dauphiné, représenté par son Directeur Général, Monsieur Vincent REMY, agissant en vertu de la délibération n°XXX du conseil d'administration en date du XX, déposée en préfecture le XX,

**Ci-après dénommé « epfl »**

**D'une part,**

La Commune de Saint Antoine l'Abbaye, représentée par son Maire en exercice, Monsieur XXX agissant en vertu d'une délibération n°XXX en date du XXX, déposée en préfecture le XXX,

**Ci-après dénommé « Commune »**

**D'autre part,**

**Ensemble ci-après dénommés « Les Parties »**

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV :

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-Antoine l'Abbaye 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 « Ancienne Soierie » sis 240 chemin des Terreaux. Cette bâtisse ancienne est aujourd'hui propriété de deux copropriétaires privés. Elle est située en entrée de bourg sur la partie basse de la commune.

La commune de Saint-Antoine l'Abbaye a entrepris la réalisation de son Schéma Directeur d'Aménagement qui vise notamment à repenser le réaménagement du chemin des Terreaux et de manière plus globale, l'organisation des circulations et stationnements au sein de la commune. Parmi les zones à réaménager, l'une d'entre-elles contient une ancienne soierie en friche urbaine objet de la présente étude. Par ailleurs, ce bâtiment a été repéré dans le ZPPAUP de la commune comme bâtiment à conserver et à restaurer.

Compte tenu du caractère patrimonial du bâti, l'epfl du Dauphiné en accord avec la commune mènera des études préalables notamment sur la structure du bâtiment permettant de définir deux scénarios (déconstruction/ proto-réhabilitation) ainsi que les bilans financiers prévisionnels permettant d'arbitrer sur la faisabilité économique du projet.

**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 l'évaluation d'opportunité foncière du bâtiment « Ancienne Soirie » à Saint-Antoine l'Abbaye.

### *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 section AB 158-159-366 , pour un périmètre total de 2 267m<sup>2</sup>.

### *Article 3 – Durée de la coopération*

La présente convention est conclue pour une durée de 24 mois maximum à compter de sa date de signature. Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

### *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 évènement 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 le cas échéant.

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 afin d'aboutir aux prestations suivantes :

- Diagnostic et état structurel du bâtiment
- Relevé, état des lieux et saisit
- Proposition d'un premier scénario de déconstruction avec un estimatif des coûts de travaux
- Proposition d'un deuxième scénario de proto-aménagement (clos couvert/ travaux de sécurisation à prévoir) afin d'assurer la pérennité du bâtiment le temps de maturer un projet avec un estimatif financier des coûts de travaux
- Conclusion/recommandations

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 Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, définissant les modalités d'acquisition et de portage.

## Article 7 – Calendrier prévisionnel

Les études liées au bâtiment « Ancienne Soierie » ont vocation à être réalisées sur 2023.

Un premier rendu est attendu pour l'automne 2023.

## Titre III – CONDITIONS JURIDIQUE ET FINANCIERES

---

### Article 8 – Répartition financière

Les parties s'accordent pour fixer à 7 124 €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 : 50%, pour un montant maximum de 3 562 € HT,
- La Commune : 50%, pour un montant maximum de 3 562 € 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 habilité 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 Antoine l'Abbaye  
Le Maire,**

**XXXX**

**Pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,  
Le Directeur Général,**

**Monsieur Vincent REMY**

