

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Eybens | Grenoble-Alpes Métropole
Opération « Le Val »

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 XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « EPFL DU DAUPHINE »

D'une part,

La Commune de Eybens, COLLECTIVITE 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 « COLLECTIVITE GARANTE »

et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommé « GRENOBLE-ALPES METROPOLE »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE.....	
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL	3
Article 1. Contexte général et objet de la convention.....	3
Article 2. Dispositions concernant la communication des parties	3
Article 3. Convention de portages préexistantes.....	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.....	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 10. Modalités de cession	6
Article 11. Bilan d'opération.....	7
Article 12. Minoration foncière.....	7
Article 13. Paiement factionné	8
TITRE V. AUTRES MODALITES	8
Article 14. Suivi de l'opération	8
Article 15. Résiliation anticipée	8
Modalités de résiliation	8
Effets de la résiliation	8
Article 16. Litiges	9
TITRE VI.ANNEXES.....	10

L'EPFL DU DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La commune de Eybens a sollicité l'EPFL DU DAUPHINE dans le cadre d'un complément de maîtrise foncière dans le périmètre de l'opération dite du « Val », engagée dans la perspective d'un aménagement d'intérêt communal incluant la production de logements, et un potentiel équipement public.

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 opération d'aménagement dans le secteur du Val, en limite nord de la commune d'Eybens. L'aménagement de ce quartier comprend la construction d'un nouveau bâtiment scolaire sur sa partie Ouest, la démolition de l'école actuelle et la réalisation d'un programme mixte de logements.

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

L'EPFL DU DAUPHINE est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer des travaux de protoaménagement et de gérer les biens immobiliers identifiés dans les articles suivants, pour les céder à un tiers ou à la COLLECTIVITE GARANTE, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Dispositions concernant la communication des parties

Par la présente convention, l'EPFL DU DAUPHINE intervient pour le compte de la COLLECTIVITE 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 DAUPHINE s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de COLLECTIVITE GARANTE, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la COLLECTIVITE GARANTE mènera à bien son projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'EPFL DU DAUPHINE, 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.

Article 3. Convention de portages préexistantes

L'EPFL DU DAUPHINE et la COLLECTIVITE GARANTE sont déjà liés par la convention de portage numéro 2015-12 concernant le terrain cadastré section AB, numéros 107 et 109.

L'EPFL DU DAUPHINE et la COLLECTIVITE GARANTE ont décidé et réalisé la revente sur le marché privé des parcelles AB6 (indivision), AB 8, et AB10, celles-ci étant contraintes par un règlement de lotissement limitant la constructibilité. Le bilan financier de ce portage s'intègre au bilan global de l'opération LE VAL.

Du fait de l'évolution du projet d'aménagement, avec notamment le déplacement du périmètre d'opération envisagé (retrait des parcelles AB6-8-10, ajout de la parcelle AB 108), la présente convention annule et remplace les conventions de portage existantes.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 7 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 7 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.

Pendant toute la durée de la convention, l'EPFL DU DAUPHINE 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

Le secteur de la présente convention d'opération est stratégique car compris dans le périmètre de l'Ecoquartier du Val qui a vu le jour en 2021 au droit de la place de Gève.

La Municipalité souhaite intégrer ces fonciers dans la réflexion du projet urbain global qui intégrera le réaménagement des espaces publics, la création de logements dont une partie de logements sociaux, et participera à la couture urbaine de la commune.

Il est envisagé une opération d'environ une cinquantaine de logement sur le périmètre de la présente convention, dont une partie en logement locatif social et une partie en BRS.

En rez-de-chaussée, l'opération est susceptible de permettre la réalisation d'un restaurant scolaire.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 2 572 m², sise 6 avenue Général de Gaulle sur la commune d'Eybens.

DESIGNATION

Sur la commune d'Eybens,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle AB 107 - 595 m²
- Parcelle AB 108 - 1 066 m²
- Parcelle AB 109 - 911 m²

Le périmètre est détaillé en annexe 1. Il représente la totalité du périmètre globale de la COLLECTIVITE GARANTE.

Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'EPFL DU DAUPHINE avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

Calendrier des acquisitions

La finalisation de la maîtrise foncière est envisagée sur une durée de 2 ans, à compter de la signature de la présente convention.

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'EPFL DU DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE, 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 d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité entraîne la résiliation de la convention.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

Article 8. Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPFL DU DAUPHINE 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 DAUPHINE 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.

La COLLECTIVITE GARANTE sollicite l'EPFL DU DAUPHINE pour réaliser la déconstruction de la maison implantée sur la parcelle AB 108.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 70 000 € HT, comprenant :

- 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,

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

Article 9. Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'EPFL DU DAUPHINE 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 DAUPHINE 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 DAUPHINE informera la COLLECTIVITE GARANTE et GRENOBLE-ALPES METROPOLE des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

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 COLLECTIVITE 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 COLLECTIVITE GARANTE selon les modalités suivantes (à adapter en fonction des cas de figures) :

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 à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl pourra se réaliser au profit de l'un d'opérateurs désignataires de la convention opérationnelle, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet GARANTE.

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

- Cession directe à un ou des tiers

La cession peut intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la COLLECTIVITE GARANTE.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'EPFL DU DAUPHINE 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 COLLECTIVITE GARANTE.

En cas d'appel à projet, l'EPFL DU DAUPHINE 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 COLLECTIVITE GARANTE a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'EPFL DU DAUPHINE pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

- Cession à COLLECTIVITE GARANTE

La cession peut également intervenir directement auprès de la COLLECTIVITE GARANTE dès lors qu'elle en fait la demande écrite.

La COLLECTIVITE 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. Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'EPFL DU DAUPHINE 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 protoaménagement (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 DAUPHINE.

La TVA immobilière sera payée par l'acquéreur au moment de la cession définitive par l'EPFL DU DAUPHINE.

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, l'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la COLLECTIVITE GARANTE qui verse sa quote-part de participation soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet.

Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté, et dans la limite d'un pourcentage du coût de revient : entre 10 et 15% du coût de revient définitif, et selon le projet à réaliser, conformément à la délibération de l'EPFL DU DAUPHINE 22DL036, en date du 16 juin 2022, portant sur les « modalités de portage, de cession, de minoration, et de participation aux frais d'étude ».

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

Article 13. Paiement fractionné

L'opération est engagée depuis 2015, avec un portage prévu jusqu'alors jusqu'à 2025.

Conformément à la délibération de l'EPFL DU DAUPHINE 22DL036, en date du 16 juin 2022, portant sur les « modalités de portage, de cession, de minoration, et de participation aux frais d'étude », un paiement fractionné est mis en place sur les exercices 2024 à 2030 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl au plus tard en 2030.

Le montant de chaque annuité due par la COLLECTIVITE GARANTE à l'EPFL DU DAUPHINE est de 140 434 € HT.

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

Dans l'hypothèse d'une cession à un tiers à la présente convention entre les exercices 2026 et 2030, l'epfl remboursera à la COLLECTIVITE GARANTE, l'éventuel trop-perçu au vu du bilan définitif des dépenses et des recettes constatées.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 14. 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 15. 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 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 DAUPHINE.

Effets 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 COLLECTIVITE GARANTE l'ensemble des pièces du dossier occasion.

La COLLECTIVITE GARANTE est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFL DU DAUPHINE 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 COLLECTIVITE GARANTE ou de l'epfl :

Cession des biens à COLLECTIVITE GARANTE dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la COLLECTIVITE GARANTE

Article 16. 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).

1. Plan de l'opération



En jaune sur le plan, le périmètre d'intervention de l'epfl du Dauphiné dans le cadre de cette opération
En bleu, les parcelles cédées sur le marché privé (AB 6 en indivision)

2. Bilan prévisionnel hors taxes de l'opération LE VAL - epfl du Daup

Envoyé en préfecture le 20/06/2023

Reçu en préfecture le 20/06/2023

Publié le



ID : 038-447593104-20230615-23DL035-DE

Bilan financier des portages hors taxes au coût de revient (hors frais de structure) - Opération LE VAL											
	2023*	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL		
Dépenses epfl du Dauphiné	937 973 €	399 503 €	72 292 €	1 292 €	292 €	292 €	292 €	292 €	1 412 226 €		
Coût acquisition	877 388 €	391 400 €							1 268 788 €		
Prix d'acquisition	867 500 €	380 000 €							1 247 500 €		
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	9 888 €	11 400 €							21 288 €		
Coût de portage	39 173 €	8 103 €	2 292 €	1 292 €	292 €	292 €	292 €	292 €	52 027 €		
Frais de gestion patrimoniale	15 308 €	3 000 €	292 €	292 €	292 €	292 €	292 €	292 €	20 058 €		
Impôts dont taxe foncière	18 812 €	3 000 €							21 812 €		
Sécurisation	4 483 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €					9 483 €		
Assurance	570 €	103 €							673 €		
Coût proto-aménagement (*)	9 157 €		70 000 €						79 157 €		
Coût de revente (**)	12 254 €								12 254 €		
									- €		
Recettes perçues	429 188 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	1 412 226 €		
Participation fonctionnement epflid	11 872 €								11 872 €		
Loyers	69 316 €								69 316 €		
Cession(s) partielle(s)	348 000 €								348 000 €		
Paiement fractionné	- €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	140 434 €	983 038 €		
Bilan des dépenses et des recettes de l'exercice	-508 785 €	-259 069 €	68 142 €	139 142 €	140 142 €	140 142 €	140 142 €	140 142 €	140 142 €		
Bilan financier global	-508 785 €	-767 854 €	-699 712 €	-560 569 €	-420 427 €	-280 285 €	-140 142 €	0 €	0 €		