

CONVENTION D'ETUDES N° 2023-XX

Stratégie et évaluation foncières et immobilières à l'échelle du secteur de la Fauconnière élargi

Epfl du Dauphiné / Commune de Seyssinet-Pariset

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, représenté par son directeur, Monsieur Vincent REMY, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration N° 22DL035-DE en date du 16 juin 2022 déposée en préfecture le 17 juin 2022,

Ci-après dénommé « l'epfl »

D'une part,

Et

La Commune de Seyssinet-Pariset, en tant que maître d'ouvrage de l'opération, représentée par son maire en exercice, Monsieur XXX agissant en vertu d'une délibération n° XX en date du jour mois année, déposée en préfecture jour mois année,

Ci-après dénommée « la Commune »

Ensemble ci-après dénommés « Les Parties »

D'autre part

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

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 s'inscrit dans ces différents objets de l'article L.300-1 et dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 5ème version en cours, validée par délibération du 16 juin 2022.

La Commune de Seyssinet-Pariset et la SAGES ont sollicité l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné sur le devenir du secteur de la Fauconnières, pour un accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie foncière de la commune en vue d'éventuelles acquisitions et portages. Cet accompagnement devra permettre la réalisation de projets de la commune correspondant à un ou plusieurs axes d'intervention de l'epfl.

Dans ses missions de service public, l'epfl est habilité à effectuer les études et travaux nécessaires à cette réflexion et, le cas échéant, à participer à leur financement.

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 d'étude.

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

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 de Seyssinet-Pariset confie ainsi à l'epfl une mission générale de stratégie et d'évaluation foncières et immobilières.

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.

Article 3 – Durée de la coopération

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an 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. Ce comité se réunira sur un rythme trimestriel pendant toute la durée de la convention.

Article 5 – Dispositions générales en matière de communication des parties

Par la présente convention, l'epfl intervient pour le compte de la collectivité garante en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de définir la stratégie foncière à adopter pour faciliter la mise en œuvre du projet urbain défini par la Commune. Par définition de stratégie foncière, on considère dans le cadre de cette étude la constitution de réserves foncières ou le remembrement foncier, la requalification du foncier, l'optimisation du bilan financier de(s) l'opération(s) de renouvellement urbain et la mobilisation d'outils fiscaux et réglementaires, afin de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'epfl s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte des collectivités partenaires et signataires de la présente convention.

De même, lorsque la Commune mènera à bien leur 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 – Modalités de coopération et financement

Les parties s'engagent à conduire une mission de stratégie et d'évaluation foncières et immobilières permettant de préciser le périmètre d'intervention publique potentielle, la valorisation du ou des biens inclus(s) au sein du ou des périmètres d'intervention, 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 du ou des bien(s) inclus(s) au sein du périmètre d'intervention. Il pourra engager pour ce faire des premières négociations avec les propriétaires des biens dudit périmètre mais aussi à proximité immédiate dans le cadre d'un remembrement foncier.

La Commune sera présente autant qu'elle le juge nécessaire pour assister aux rencontres relatives à ces négociations. Les négociations se dérouleront le cadre technique et financier préalablement établi avec la Commune. Le cadre de négociation prendra en compte le cadre technico économique issu des conclusions des études préalables engagées par la Commune et visant notamment à garantir la faisabilité économique de l'opération.

L'epfl pilotera les études relatives à :

- Étude de dureté foncière
- Évaluation de la valeur des biens (valeur vénale, taux de rentabilité, compte à rebours, etc)
- Accompagnement à la stratégie de la maîtrise foncière (identification foncier, co-élaboration de bilan financier)
- Négociation à l'amiable

La collectivité pilotera les études relatives à :

- Projet urbain

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

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

Article 7 – Calendrier / Planning

La mission est engagée pour un an.

La Commune sollicitera l'epfl tout au long de l'année sur un rythme de travail adapté selon le niveau d'implication en ingénierie foncière nécessaire.

Article 8 – Méthodologie de l'étude et résultats attendus

Saisine de l'autorité compétente de l'Etat pour évaluation

La Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) est invitée à suivre l'ensemble de la démarche.

Seul le futur acquéreur du/des bien(s) est habilité à saisir la DIE.

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

Titre III – CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

Article 9 – Répartition financière

Les parties s'accordent pour ne fixer aucune participation financière dans le cadre de cette étude. Seule l'ingénierie interne propre à l'epfl sera mobilisée

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 à la Commune l'ensemble des pièces du dossier issu de 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.

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.

Obligation de transmission de l'avis de la DIE

L'epfl s'engage à transmettre dans les meilleurs délais à la collectivité le(s) avis de la DIE, afin notamment que celle-ci s'engage valablement dans une convention d'opération et en délibérant au vus de ce(s) avis.

Article 14 – Obligations des parties

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 sa possession de nature à faciliter la mission.

La Commune s'engage à informer leurs assemblées délibérantes respectives au regard des engagements contractés dans le cadre des conventions passées avec l'epfl.

Titre V – ANNEXES

Est annexée à la présente convention l'annexe suivante :

- Annexe 1 : plan du périmètre d'intervention

Cette annexe a valeur contractuelle.

Fait en deux (2) exemplaires,

A Grenoble, le 15/06/2023

| Pour l'epfl du Dauphiné | Pour la Commune de Seyssinet-Pariset |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| | |
| Le Directeur Général Vincent REMY | Monsieur le Maire XXXXX |

Annexe 1 : plan du périmètre d'intervention

