

CONVENTION D'OPERATION n° XXX-XX
Opération « Dernier commerce du centre -bourg »
Parcelle A 299

Epfl du Dauphiné / Commune de Flachères / Communauté de communes de
Bièvre Est

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 9 décembre 2021, déposée en préfecture le 10 décembre 2021,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

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

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

La Communauté de communes de Bièvre Est, 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 « CCBE »

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 générales en matière de communication des parties	4
Article 4 Durée et terme de la convention d’opération.....	4
Titre III L’OPERATION	4
Article 5 Enjeux et programme de l’opération	4
Article 6 Requalification foncière et immobilière	5
Article 7 Modalités de gestion transitoire	5
Titre IV CESSION.....	6
Article 8 Modalités de cession.....	6
Article 9 Calcul du prix de cession.....	6
Titre V MODALITES DIVERSES.....	6
Article 10 Résiliation anticipée	6
10.1 Modalités de résiliation	6
10.2 Effet de la résiliation	7
Article 11 Litiges.....	7
Titre VI ANNEXES	7

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'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**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, a été sollicitée par la commune de Flachères. Elle vise à organiser le maintien de l'activité économique par la sauvegarde du dernier commerce du village.

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

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, objet de la présente convention, concerne une action d'aménagement dans le centre-bourg de la commune de Flachères.

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 la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2 Etudes préalables

Les études nécessaires à l'acquisition, aux travaux de requalification foncière et à la gestion du bien seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

A ce jour, un constat visuel de la structure et un diagnostic structure ont été réalisés.

Article 3 Dispositions générales en matière de 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.

De même, lorsque collectivité garante mènera à bien son projet sur le tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'epfl du Dauphiné, la communication alors mise en place devra rappeler l'intervention de l'établissement.

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 **quatre (4) ans** à compter de la date à laquelle l'epfl du Dauphiné est devenu propriétaire du bien, soit à partir du 29 avril 2022. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'Article 11 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 gestion du bien et des travaux de proto-aménagement.

Titre III L'OPERATION

Article 5 Enjeux et programme de l'opération

L'acquisition, objet de la présente convention, porte sur une parcelle cadastrée A 299 d'une superficie de 1305 m² située 52 route de Champier, sur le territoire de la commune de Flachères.

L'epfl du Dauphiné a acheté ce bien au prix de 190 000 € (CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS) par acte notarié du 29 avril 2022.

Il s'agit d'une parcelle bâtie comprenant un bâtiment principal en R+1 (bar/restaurant au rdc, étage à l'état brut), un bâtiment pour stockage attenant et un garage avec terrain extérieur.

Le bar/restaurant a fermé depuis plusieurs années avec liquidation du fonds de commerce. Ne percevant plus de loyer, le propriétaire du tènement a sollicité une acquisition auprès de la Commune, qui, soucieuse de permettre la reprise d'activité du seul commerce du village, a demandé à l'epfl du Dauphiné d'acquérir le bien pour son compte.

Il est convenu, avec la collectivité garante, que l'epfl du Dauphiné lance un appel à candidatures pour la reprise de l'activité commerciale.

Article 6 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.

L'epfl du Dauphiné réalisera l'ensemble des travaux de proto-aménagement nécessaire à la réalisation du projet.

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.

L'estimation du montant prévisionnel des travaux de proto-aménagement nécessaire à la réalisation du projet est présentée **en annexe 2**. A ce jour, le programme de travaux prévisionnels consistera en :

- Démolition du petit garage
- Rebouchage des fissures sur les façades pour éviter les infiltrations
- Purge de l'enduit existant et mise en place d'un nouvel enduit à la chaux
- Reprise de l'étanchéité de la terrasse du bâtiment annexe
- Remise aux normes électrique
- Vérifications liées à la sécurité incendie

Par ailleurs, des travaux de mise en sécurité du site et des biens pourrait être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'epfl du Dauphiné.

Ainsi, 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.

Article 7 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 l'espèce, l'epfl du Dauphiné est appelé à conduire un appel à candidatures, en partenariat avec la Commune, afin de choisir un nouveau gérant et de conclure avec lui un bail dérogatoire aux baux commerciaux permettant son installation.

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

Titre IV CESSION

Article 8 Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné s'engage à céder, à la collectivité garante, le bien immobilier acquis pour son compte avant la fin de la durée de 4 ans prévue par 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.

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 9 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, études, 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),

Ces dépenses seront compensées en partie par les recettes générées par les loyers versées par l'occupant choisi à l'issue de l'appel à candidatures.

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

Titre V MODALITES DIVERSES

Article 10 Résiliation anticipée

10.1 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 5 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.

10.2 Effet 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 :

- remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl du Dauphiné par la Commune
- 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 11 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 de l'opération


Fait en 3 exemplaires,
A Grenoble, le

Pour l'epfl du Dauphiné	Pour la Commune de Flachères	Pour la Communauté de communes Bièvres Est
Le Directeur Général	Le Maire	Le Président
Vincent REMY	Cyrille MADINIER	Roger VALTAT

ANNEXE 1 : plan cadastral



ANNEXE 2

	ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération					
	Opération "bar/restaurant 52 route de Champier" - Commune de Flachères					
	mars-23					
Estimation des dépenses HT	2022	2023	2024	2025	2026	Total
1. Acquisition						
Prix principal d'acquisition	190 000 €					190 000 €
Frais d'acquisition	4 750 €					4 750 €
Etude diverses						0 €
Total coût d'acquisition	194 750 €					194 750 €
2. Travaux de requalification foncière						
Etudes et diagnostics (diag structure, amiante, déchets, ressources)		4 000 €				4 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage du petit garage		20 000 €				20 000 €
Travaux sécurisation structure du bâtiment		35 000 €				35 000 €
Total estimatif coût requalification foncière		59 000 €				59 000 €
3. Portage						
Impôts fonciers	400 €	300 €	300 €	300 €	300 €	1 600 €
Sécurisation et gardiennage : entretien, ronde, gardiennage, protection mécanique	500 €	500 €				1 000 €
Travaux électriques et vérification SSI		5 000 €				5 000 €
Assurance	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	500 €
Total coût du portage	1 000 €	5 900 €	400 €	400 €		8 100 €
Dépenses totales estimées	195 750 €	5 900 €	400 €	400 €		261 850 €
Estimation des recettes HT	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Loyers		0 €	2 000 €	6 000 €	1 000 €	9 000 €
Remboursement TF par le locataire		100 €	300 €	300 €	300 €	1 000 €
Total recettes		100 €	2 300 €	6 300 €	1 300 €	10 000 €
Recettes totales estimées		100 €	2 300 €	6 300 €	1 300 €	10 000 €
Prix de cession HT	251 850 €					
TVA sur marge à charge de la commune	10 308 €					