

CONVENTION D'OPERATION n°XXX

**Epfl du Dauphiné | Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté | Saint
Marcellin**

Opération « Legrand »

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 Dauphiné »

D'une part,

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, 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 « collectivité garante »

et

La Commune de Saint-Marcellin, 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 « Commune de Saint-Marcellin »

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. Dispositions concernant la communication des parties.....	4
Article 3. Durée et terme de la convention	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 4. Projet et programme	4
Article 5. Programme d'acquisition.....	5
Article 6. Requalification foncière et immobilière.....	5
Article 7. Modalités de gestion transitoire	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 8. Modalités de cession.....	6
Article 9. Etablissement du bilan financier du portage.....	7
Article 10. Définition du prix de cession.....	7
Article 11. Modalités de minoration foncière.....	8
TITRE V. AUTRES MODALITES	8
Article 12. Suivi de l'opération	8
Article 13. Résiliation anticipée.....	9
Modalités de résiliation.....	9
Effets de la résiliation.....	9
Article 14. Litiges.....	9
TITRE VI.ANNEXES.....	10

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

L'opération de l'epfl du Dauphiné répond aux axes stratégiques de « Frugalité foncière » et de « Revitalisation des centralités et secteurs urbains dépréciés » du PPI n°5 en vigueur.

Depuis de nombreuses années, la commune de Saint-Marcellin porte des réflexions sur une ancienne friche industrielle dit « Legrand » située en entrée de ville ouest de la commune de Saint-Marcellin identifié dans différents documents de planification en vigueur.

A ce titre, la commune de Saint-Marcellin et Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté ont sollicité l'epfl du Dauphiné afin de préempter un tènement immobilier situé Avenue de Provence, sur les parcelles cadastrées AE n°312, 341,326 et 340 afin de réalisation un projet de renouvellement urbain et d'accompagner les mutations d'activités économiques sur le territoire.

La commune de Saint-Marcellin a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur territoire communal lors des décisions de préemption des biens susmentionnés.

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

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 un tiers ou à la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Dispositions concernant la communication des parties

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la 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 la 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 3. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 7 ans à compter de la date de décision de préemption de l'epfl du Dauphiné. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 27 février 2030, 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 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 4. Projet et programme

Cette opération s'exerce en vue de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune de Saint-Marcellin, prévoit d'accompagner les mutations et d'organiser le développement des activités économiques sur le territoire.

Ainsi le PLU en vigueur prévoit une mutation du tissu économique en entrée de ville ouest dans laquelle s'insère la friche dit « Legrand ».

Le projet de la collectivité vise à réaliser un projet urbain cohérent sur la totalité du site de la friche économique « Legrand » afin d'assurer un renouvellement urbain s'inscrivant dans la mise en œuvre de la trajectoire « zéro artificialisation nette » tel que préconisé par la loi « Climat et résilience » d'août 2021. La maîtrise foncière publique de l'ensemble du site est ainsi rendue nécessaire pour mettre en œuvre ce projet.

Article 5. Programme d'acquisition

L'epfl a préempté sur le territoire de la commune de Saint-Marcellin, sur le site en friche de l'ancienne usine « Legrand », plusieurs bâtiments à usage d'activités dont une partie est occupée et dont le reste est vacant :

- Un bâtiment d'activités décomposé en 4 parties partiellement occupé cadastré parcelle AE 312 et AE 341 pour une superficie cadastrale totale d'environ 7 484 m²
- Deux bâtiments à l'abandon anciennement à usage d'activités et de bureaux cadastrés AE 340 et AE 326 pour une superficie cadastrale totale d'environ 6 128 m²

Ces biens ont été préemptés par décision du directeur de l'epfl du Dauphiné en date du 28 février 2023.

A ce stade l'opération ne nécessite pas d'autres acquisitions foncières. Dans le cadre ou de nouvelles acquisitions foncières seraient envisagées, un avenant à la présente convention sera à élaborer.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

L'estimation du bilan prévisionnel des cette opération est présentée en annexe 2.

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.

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 7. Modalités de gestion transitoire

La bâtiment cadastré parcelles AE 341 et AE 312 est occupé pour partie dans le cadre d'un bail commercial. Ce bail a été consenti pour une durée de 3 ans entière et consécutive ayant commencé à courir le 11 février 2022.

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.

Au terme du portage, la collectivité garante procédera à l'acquisition du bien en l'état, sans pouvoir exiger de la part de l'epfl du Dauphiné la réalisation des baux existants et la libération préalable des lieux.

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

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. 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 respecter les règles de transparence en matière de cession des biens et à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

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 :

- 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 9. Etablissement du bilan financier du portage

Le coût de revient des biens portés par l'epfl du Dauphiné 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 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.

Article 10. Définition du prix de cession

Le prix de cession est déterminé en référence à la valeur du bien sur son marché immobilier.

L'objectif recherché est une cession du bien à un prix supérieur au prix de revient tel que calculé ci-dessus. Toutefois, il peut être constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché

du bien, est inférieur au prix de revient. Dans ce cas, le prix de cession est déterminé à partir du prix de revient déduction faite de :

- Tout ou partie des recettes perçues en atténuation de charge et qui peuvent être rattachées au portage : les subventions perçues par l'epfl du Dauphiné ou ses partenaires du projet au titre de l'opération foncière, ainsi que les loyers ou redevances d'occupation ou autres indemnités perçus par l'epfl du Dauphiné au titre de la gestion du bien ;
- Une éventuelle minoration foncière consentie pour faire face à un déficit foncier en complément des subventions consenties par les collectivités parties prenantes au portage.

Pour mémoire, le prix de cession, déterminé au moment de la vente ou de la date prévisionnelle de la vente, est soumis à l'avis du pôle d'évaluation domaniale de l'Etat.

Article 11. Modalités de 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 dans le cas d'une cession à un tiers.

La valeur marché du bien après l'intervention de l'epfl du Dauphiné, est estimée sur la base de la dynamique foncière du territoire et des perspectives de réutilisation de ce foncier issus de l'interprétation des documents d'urbanisme réglementaires.

Pour les opérations multi produits, le déficit sera déterminé au prorata des surfaces des projets éligibles à la minoration.

L'octroi de minoration par l'EPFL est conditionné :

- à un déficit foncier justifié et avéré de l'opération ;
- à la participation conjointe et majoritaire de la collectivité garante (et éventuellement de la collectivité d'accueil du projet) au financement du déficit foncier.

La minoration est consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet. Elle est établie en fonction du coût de revient du portage et ne peut dépasser 49% du déficit foncier dans la limite de 10 à 20% du prix de revient selon la nature des projets éligibles.

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

TITRE V. AUTRES MODALITES

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

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 4 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.

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 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 :

- 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 collectivité garante ou de l'epfl :

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

- Plan cadastral
- Bilan prévisionnel

Fait en trois (3) exemplaires :

A Grenoble le XXX

Pour l'épfl du Dauphiné

Le Directeur Général
Vincent REMY

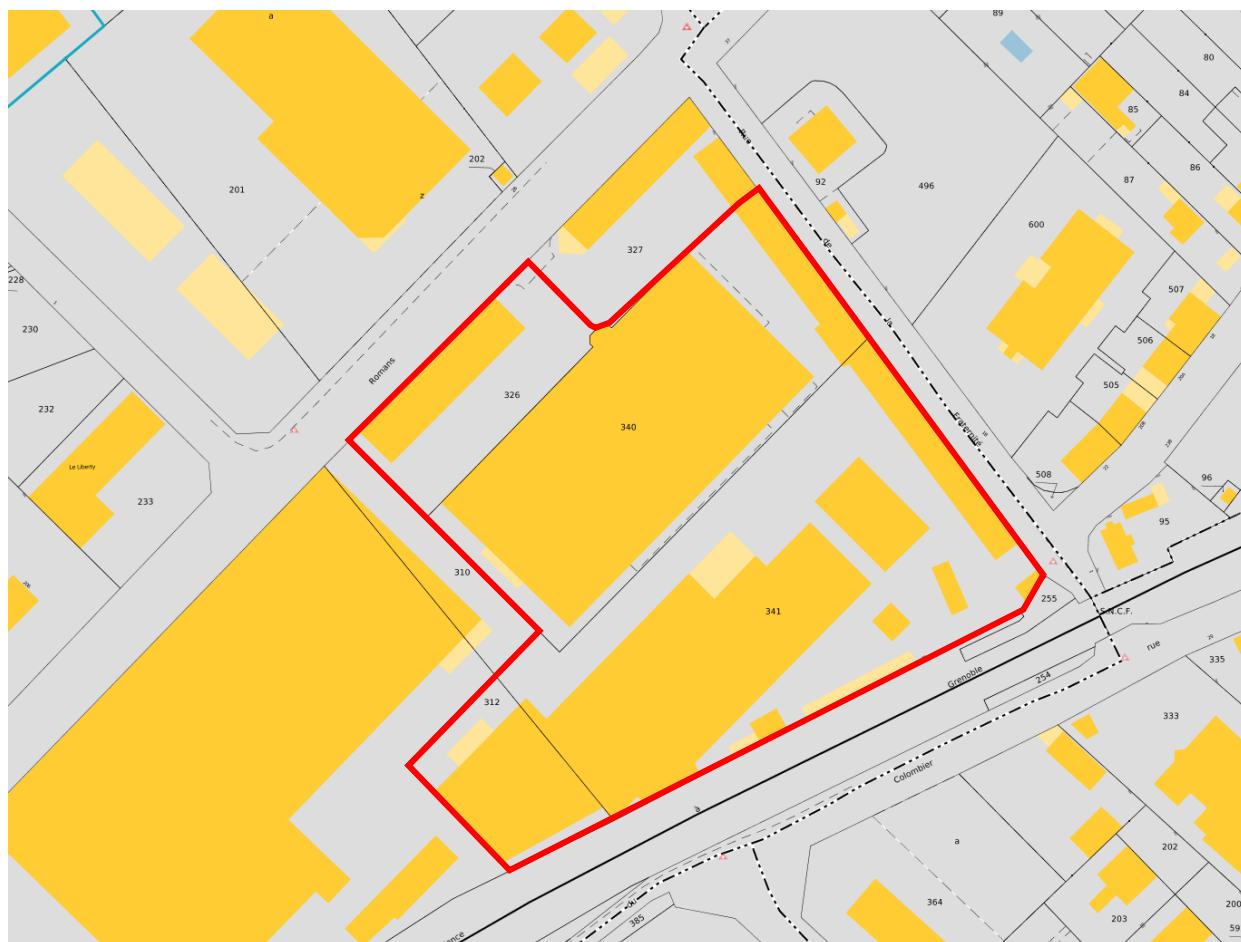
Pour SMVIC

Le Président
Frédéric DE AZEVEDO

Pour la Commune de
Saint-Marcellin

Le Maire
Raphaël MOCELLIN

Annexe 1 : Plan cadastral



Annexe 2 : Bilan prévisionnel



Bilan prévisionnel des dépenses et des recettes

Opération Friche Legrand _ SAINT MARCELLIN

Bilan prévisionnel actualisé en mai 2023 - Document à valeur informative

Parcelles concernées :

AE 309-312-326-340

Superficie :

13 612 m²

Nature :

Locaux d'activités

Bilan financier prévisionnel de l'intervention de l'epfl du Dauphiné

Estimation des dépenses supportées par l'epfl du Dauphiné	1 815 000 €
Coût d'acquisition (HT) <i>(prix principal d'acquisition, frais de notaires, frais contentieux...)</i>	1 700 000 €
Dépenses de portage (HT) (sur la base d'un portage de 7 ans)	115 000 €
<i>Estimation entretien du bien</i>	70 000 €
<i>Prorata assurance</i>	20 000 €
<i>Gardiennage et sécurisation</i>	25 000 €
Recettes de loyer estimées jusqu'à la fin du bail des 3 ans* (2024/2025)	141 000 €
Bilan prévisionnel du coût de revient epfl (HT)**	1 674 000 €

* sur la base des loyers connus au jour de la décision de préemption

** hors coût de travaux de proto-aménagement

** La taxe foncière n'est pas connue au moment de la détermination du bilan