



CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Seyssinet-Pariset | Grenoble Alpes
Métropole
Opération « 108 avenue de la République – Seyssinet-Pariset »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 4 octobre 2023, déposée en préfecture le **XX XXX**,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

Grenoble-Alpes Métropole, collectivité garante, 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 Seyssinet-Pariset, 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 »

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. Périmètre d'intervention.....	5
Article 6. Modalités de gestion transitoire	6
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 7. Modalités de cession.....	6
Article 8. Calcul du prix de revient	6
Article 9. Minoration foncière.....	7
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	7
Article 10. Résiliation anticipée	7
Modalités de résiliation.....	7
Effets de la résiliation	7
Article 11. Litiges.....	8
TITRE VI. ANNEXES.....	9

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 conjointe de l'epfl et des collectivités partenaires de la présente convention s'inscrit dans le cadre de l'arrêté préfectoral, en date du 20 Juillet 2021, qui a délégué à l'epfl du Dauphiné l'exercice du droit de préemption urbain dans les communes carencées en logements sociaux, dont fait partie la commune de Seyssinet-Pariset, et dans le cadre du contrat de Mixité Sociale signé le 02 mai 2022.

L'action de l'epfl s'inscrit également dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022, au titre des axes d'intervention « frugalité foncière » et « production de logements ».

La Métropole Grenoble Alpes Métropole intervient en tant que membre de droit de l'epfl du Dauphiné, et collectivité garante au titre de sa compétence pour la production de logements sociaux.

La Commune de Seyssinet-Pariset intervient en tant que commune carencée en logements sociaux sur laquelle est situé le terrain d'assiette de l'opération et membre de l'intercommunalité.

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 de l'avenue de la République (secteur « plaine »), dans la commune de Seyssinet-Pariset.

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 TROIS ANS (3 ans)** à compter de la date d'acquisition par l'epfl du Dauphiné du tènement objet des présentes, à savoir à compter de l'acte notarié en date du 22 décembre 2022, 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

Suite à sa décision de préemption 2022-75-P en date du 26/09/2022, l'epfl du Dauphiné a acquis 8 lots de la copropriété sise 108 avenue de la République le 22 décembre 2022. Ces lots composent une maison d'habitation en R+2 avec combles aménagés, divisée en 3 appartements élevés sur garages, buanderie et caves, ainsi qu'un garage extérieur.

Il existe un 9^{ème} lot (le lot n°8) en nature de garage extérieur qui reste appartenir à un propriétaire privé.

Cette préemption vise à la réhabilitation des 3 appartements en logements locatifs sociaux de type PLAi dans le diffus.

Article 5. Périmètre d'intervention

Dans un ensemble immobilier situé à **SEYSSINET-PARISSET (38170), 108 Avenue de la République**,
 Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	168	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 03 a 93 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Au sous-sol, le premier garage à gauche du couloir central. Et les huit /cent dixièmes (8 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Au sous-sol, le deuxième garage à gauche du couloir central. Et les huit /cent dixièmes (8 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Au sous-sol, la première cave à droite du couloir central. Et les quatre /cent dixièmes (4 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Au sous-sol la deuxième cave à droite du couloir central. Et les quatre /cent dixièmes (4 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Au rez-de-chaussée surélevé, un appartement de trois pièces, cuisine, watercloset, salle de bain, sur la rue côté sud, porte en face en arrivant sur le palier. Et les trente /cent dixièmes (30 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Au premier étage, un appartement de trois pièces, cuisine, WC, salle de bains, sur la rue côté sud, porte en face en arrivant sur le palier. Et les trente /cent dixièmes (30 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Au deuxième étage, combles aménagées transformé en appartement. Et les seize /cent dixièmes (16 /110 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Dans la cour, le garage de droite en entrant. Et les cinq /cent dixièmes (5 /110 èmes) des parties communes générales.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 6. 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 cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la Commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 7. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné 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.

Conformément à la délibération de novembre 2022 de Grenoble-Alpes Métropole, il est prévu de contracter un bail à réhabilitation avec la société Un toit pour tous en vue de produire 3 logements locatifs sociaux dans le diffus.

L'assiette foncière sera revendue en fin de portage à Grenoble-Alpes Métropole.

La collectivité garante est responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer le rachat des biens si l'opération n'a pu être réalisée pendant la durée de la convention.

- Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl du Dauphiné pourra se réaliser au profit de l'un des signataires de la convention opérationnelle, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

Article 8. Calcul du prix de revient

Le bilan de cession 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 et recettes 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),
- Redevance d'entrée du bail à réhabilitation,

Le montant de la redevance du bail à réhabilitation ainsi que celui de la cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

Article 9. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au prix de revient, l'epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'epfl du Dauphiné, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite de 20% du prix de revient.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 10. 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 du Dauphiné 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 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 :

- 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 du Dauphiné 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 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).

Fait en XX exemplaires

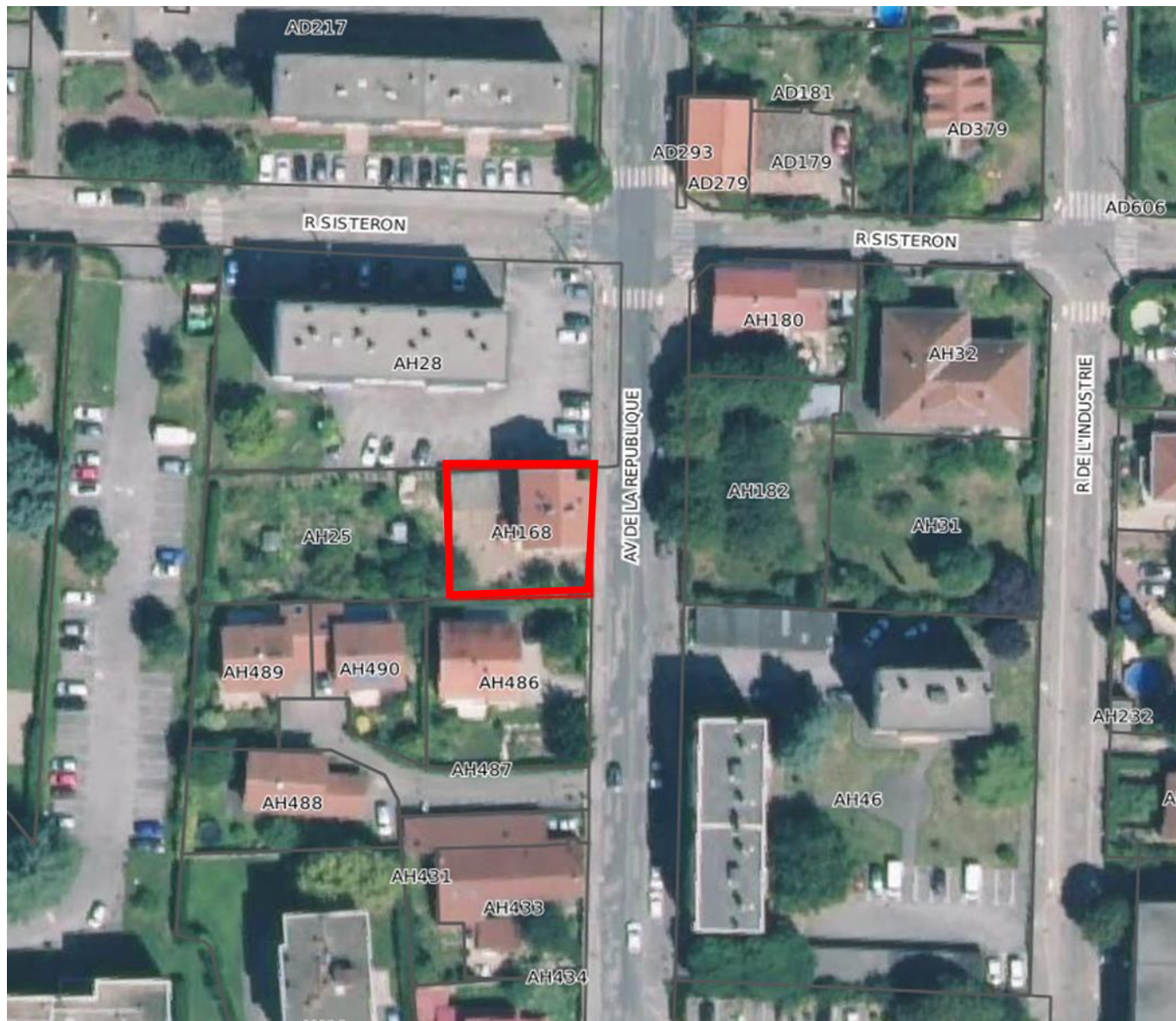
A Grenoble, le XX

Pour Grenoble Alpes Métropole	Pour la Commune de Seyssinet-Pariset
Le Président Christophe FERRARI	Le Maire Guillaume LISSY


Pour l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné
Le Directeur Général Vincent REMY

TITRE VI. ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'opération



Annexe 2 : Bilan prévisionnel

	ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération						
	Opération "108 avenue de la République" - Commune de Seyssinet-Pariset						
	mai-23						
Estimation des dépenses HT		2022	2023	2024	2025	Total	
1. Acquisition							
Prix principal d'acquisition		425 000 €				425 000 €	
Frais d'acquisition		12 750 €				12 750 €	
Etude diverses (capacité)						0 €	
Total coût d'acquisition		437 750 €	0 €	0 €	0 €	437 750 €	
3. Portage							
Impôts fonciers		1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	4 000 €	
Sécurisation et gardiennage : entretien télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique		1 500 €	1 000 €			2 500 €	
Assurance		500 €	500 €	500 €	500 €	2 000 €	
Total coût du portage		3 000 €	2 500 €	1 500 €	1 500 €	8 500 €	
Dépenses totales estimées		3 000 €	2 500 €	1 500 €	1 500 €	446 250 €	
Estimation des recettes HT		2022	2023	2024	2025	Total	
1. Redevance bail à réhabilitation UTPT				305 000 €		305 000 €	
2. Prix cession à GAM					52 000 €	52 000 €	
3. Décôte foncière Epfl					89 250 €	89 250 €	
Recettes totales estimées						446 250 €	