



CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Seyssinet-Pariset | Grenoble Alpes
Métropole
Opération « 25 et 27 rue Jean Jaurès – 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 XXX XXXX, 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. Convention de portages préexistantes	4
Article 4. Durée et terme de la convention	4
TITRE III. L'OPERATION.....	5
Article 5. Projet et programme	5
Article 6. Périmètre d'intervention.....	5
Article 7. Requalification foncière et immobilière.....	5
Article 8. Modalités de gestion transitoire	6
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 9. Modalités de cession.....	6
Article 10. Calcul du prix de revient.....	6
Article 11. Minoration foncière et prise en charge du déficit éventuel d'opération.....	7
TITRE V. AUTRES MODALITES	7
Article 12. Suivi de l'opération	7
Article 13. Résiliation anticipée	7
Modalités de résiliation.....	7
Effets de la résiliation	8
Article 14. Litiges.....	8
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 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 2 mai 2022 entre les parties et l'Etat.

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 « répondre aux besoins en 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 la rue Mignot, 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. Convention de portages préexistantes

L'epfl du Dauphiné et les collectivités signataires des présentes étaient déjà liés par la convention de portage n° 2015-18 pour le bien cadastré AD 47, sis au 25 rue Jean Jaurès à Seyssinet-Pariset.

Ce terrain, associé aux parcelles contiguës, était alors destiné à accueillir une opération mixte de logements neufs conformément aux orientations du PLH 2010-2015 et notamment l'axe 1 « Développer la production de logements pour tous et de manière mieux répartie ». Il faisait partie de l'îlot Mignot du secteur central couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OPA N°2) dans le PLU et voué à être restructuré, afin de répondre aux objectifs de production de logements, et particulièrement de logements sociaux.

Cette convention de portage n°2015-18, en date du 30 octobre 2015, était conclue pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} septembre 2015, renouvelable par voie d'avenant.

Elle est aujourd'hui échue par défaut d'avenant intervenu avant son terme.

La Commune de Seyssinet-Pariset y figurait en tant que collectivité garante.

La présente convention d'opération annule et remplace la convention de portage n°2015-18 précitée.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une **durée de TROIS ANS (3 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 le **XXXX**, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'Article lié à la résiliation anticipée 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 requalification foncière.

TITRE III. L'OPERATION

Article 5. Projet et programme

L'epfl a acquis le tènement bâti sis 27 rue Jean Jaurès par acte notarié du 10 février 2023. Ce tènement, cadastré AD 46, comporte une maison de 155 m² habitable environ avec terrain attenant comportant un atelier de 50 m² environ.

Préalablement, par acte notarié du 1^{er} septembre 2015, l'epfl du Dauphiné avait acquis auprès de Grenoble Alpes Métropole le tènement bâti sis 25 rue Jean Jaurès, cadastré AD 47.

Les évolutions règlementaires du PPRI Drac conduisent aujourd'hui à pouvoir réaliser une opération de renouvellement urbain d'environ 16 logements locatifs sociaux neufs par revente du tènement à un bailleur social, après déconstruction par l'Epfl du Dauphiné.

Article 6. Périmètre d'intervention

Sur la commune de Seyssinet-Pariset,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle n°AD 46, d'une superficie de 715 m²
- Parcelle n°AD 47, d'une superficie de 600 m²

Ces parcelles font partie d'un lotissement autorisé par arrêté de Monsieur Le Préfet de l'Isère en date du 31 mars 1931 sous les clauses et conditions d'un cahier des charges établi par M. et Mme Mignot le 8 mai 1931. Les clauses de ce cahier des charges ne viennent pas contraindre la constructibilité des parcelles susvisées et la réalisation de l'opération programmée.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. 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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 150 000 € 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,
- Etc.

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

Article 8. 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, après avoir consulté préalablement la collectivité garante.

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 9. Modalités de cession

A la demande de la collectivité garante, le bien ayant été acquis par préemption en vue de mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat, il sera cédé directement à un opérateur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de réaliser une opération de logements entrant dans les objectifs de cette dernière.

Si ce bien n'a pu être cédé à l'opérateur social tel que prévu ci-dessus, la collectivité 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.

Article 10. 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 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),

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 Dauphiné.

Article 11. Minoration foncière et prise en charge du déficit éventuel d'opération

S'il est constaté que le prix de cession, 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 d'un pourcentage de 15% du prix de revient dans le cas de la production de logements locatifs sociaux en commune carencée.

La répartition de la prise en charge de la partie restante du déficit foncier sera établie comme suit sur la base d'un déficit prévisionnel de 583 000 €.

Répartition Commune / epfl du Dauphiné et Grenoble Alpes Métropole : au moins 50% pour la Commune et le reste relevant de la décote epfl et/ou d'une contribution GAM selon le Contrat de Mixité Sociale signée le 2 mai 2022.

➔ **291 500€ pour la Commune et 291 500€ de décote epfl et/ou contribution GAM**

Il a été convenu entre les parties, dans une **logique de bouquet d'opérations** permettant une péréquation financière entre des cessions réalisées par l'epfl du Dauphiné sur le territoire métropolitain sans décote et des cessions avec décote, que le plafond de participation de l'epfl sera être augmenté et porté à hauteur de 49% du déficit foncier total soit **285 670€**.

En conséquence, **la participation de Grenoble Alpes Métropole au déficit d'opération sera donc de 5 830 €**.

A noter : Afin que la Commune puisse déduire ses aides de ses prélèvements SRU, elle devra verser **directement** sa contribution financière au bailleur social retenu pour acquérir les biens objet des présentes (et non à l'epfl du Dauphiné). Mécaniquement, cette subvention viendra augmenter l'offre d'achat faite à l'epfl du Dauphiné par le bailleur.

Lorsque le montant du déficit réel d'opération sera arrêté définitivement, ceci en fonction de l'offre d'acquisition et du prix de revient de l'epfl, ces règles de prise en charge s'appliqueront à ces nouveaux montants.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 12. Suivi de l'opération

Les parties conviennent de se réunir une fois tous les semestres afin de dresser le bilan et de faire le point sur 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 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 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).

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

Estimation des dépenses HT	2022	2023	2024	2025	2026	Total
1. Acquisition - 1315 m² de terrain						
Prix de revient du portage de la parcelle AD 47 au 29/11/2022	233 000 €					233 000 €
Prix principal d'acquisition AD 46		380 000 €				380 000 €
Frais d'acquisition		10 000 €				10 000 €
Total coût d'acquisition	233 000 €	390 000 €				623 000 €
2. Travaux de requalification foncière						
Etudes et diagnostics avant démolition (diag pollution, ates, amiante, déchets, ressources)			10 000 €			10 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage			140 000 €			140 000 €
Total estimatif coût requalification foncière			150 000 €			150 000 €
3. Portage						
Impôts fonciers		2 500 €	2 500 €			5 000 €
Sécurisation et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique		2 000 €	2 000 €			4 000 €
Assurance		500 €	500 €			1 000 €
Total coût du portage		5 000 €	5 000 €			10 000 €
Dépenses totales estimées HT	233 000 €	395 000 €	155 000 €	0 €	0 €	783 000 €
Estimation des recettes HT						
1. Prix de cession (intégrant la participation de la Commune à hauteur de 291 500 € HT)				491 500 €		491 500 €
2. Participation GAM				5 830 €		5 830 €
3. Décote foncière Epfl				285 670 €		285 670 €
Recettes totales estimées HT		0 €	0 €	783 000 €	0 €	783 000 €