



CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Seyssinet-Pariset | Grenoble Alpes
Métropole
Opération « 34 avenue du Vercors – 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. Durée et terme de la convention	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 4. Projet et périmètre d'intervention.....	4
Article 5. Requalification foncière et immobilière.....	5
Article 6. Modalités de gestion transitoire	5
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	5
Article 7. Modalités de cession.....	5
Article 8. Calcul du prix de revient	6
Article 9. Minoration foncière.....	6
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 de l'epfl 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), ainsi que 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 » et du contrat de Mixité Sociale signé le 2 mai 2022.

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.

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

L'arrêté préfectoral, en date du 20 Juillet 2021, 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.

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 « 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 13 mars 2023, soit jusqu'au 12 mars 2026 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 périmètre d'intervention

Suite à la décision de préemption n°2023-02-P en date du 16/01/2023, l'epfl a acquis le tènement bâti objet des présentes le 13 mars 2023.

Il comporte une maison de 110 m² environ sur un terrain attenant.

Cette préemption vise à la production d'environ dix logements locatifs sociaux neufs par revente du tènement, après déconstruction, à un bailleur social.

L'assiette foncière de l'opération comprend également une partie de la parcelle communale AE 288 pour 180 m² environ.

DESIGNATION DES PARCELLES

Sur la commune de Seyssinet-Pariset,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle cadastrée AE 4, d'une superficie cadastrale de 602 m², appartenant à l'epfl du Dauphiné.
- Emprise de 180 m² environ à prendre sur la parcelle AE 288, d'une superficie de 2301 m²,

Le périmètre d'acquisition est détaillé en annexe 1.

Article 5. 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 55 000 € 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 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, après avoir au préalable informé 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 7. 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 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 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 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 Commune 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 251 000 € HT ne tenant pas compte de subvention exceptionnelle de la part de la Commune.

En effet, la Commune s'est engagée à verser une subvention exceptionnelle de 20 000 € (correspondant à 5000 € par PLAi) au porteur de projet en plus de sa contribution au déficit. Le montant du déficit final sera recalculé à l'aune de l'ensemble des subventions perçues et de l'offre finale d'acquisition du porteur de projet.

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.

➔ **125 500 € HT pour la Commune et 125 500 € HT de décote epfl et contribution de Grenoble Alpes Métropole**

La participation de l'epfl s'établit en fonction des règles de décote foncière définies dans sa délibération du 16 juin dernier : 49 % du déficit foncier limité à 15% du prix de revient soit une décote foncière prévisionnelle de **58 500 € HT**.

Sur la base de ce déficit prévisionnel, la contribution financière complémentaire de Grenoble Alpes Métropole serait de 67 000 € HT.

Dans la logique de bouquet d'opérations, le plafond de participation possible en pourcentage du prix de revient net pourra être augmenté dès lors qu'une ou plusieurs autres cessions permettront d'atteindre, sur un territoire donné (commune ou EPCI) et une période courte (maximum deux années), une minoration moyenne équivalente à 15% du prix de revient de l'ensemble des cessions réalisées.

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). 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 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



