

CONVENTION D'OPERATION n°2023-XXX
Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole | Commune de Seyssins
Opération « Angle Follereau-Liberté »

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,

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 « la collectivité garante »

et

La Commune de Seyssins, 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 « la 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. Etudes préalables	3
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 4. Convention de portages préexistantes.....	4
Article 5. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III. L'OPERATION.....	4
Article 6. Projet et programme	4
Article 7. Périmètre d'intervention	5
Article 8. Requalification foncière et immobilière	5
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	5
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 10. Modalités de cession	6
Article 11. Bilan d'opération	7
Article 12. Minoration foncière	7
Article 13. Paiement fractionné.....	7
TITRE V. AUTRES MODALITES	8
Article 14. Suivi de l'opération.....	8
Article 15. Résiliation anticipée.....	8
Modalités de résiliation.....	8
Effets de la résiliation.....	8
Article 16. 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 son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

Grenoble-Alpes Métropole, au titre de sa compétence en matière de réserves foncières et de Programme local de l'Habitat, envisage la réalisation d'une opération de production de logement social à l'angle des rues Raoul Follereau et de la Liberté sur la commune de Seyssins

La commune de Seyssins a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal lors de la préemption de la parcelle AH 43 objet de la présente convention.

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 du quartier « Le Centre », dans la commune de SEYSSINS.

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. Etudes préalables

Lors de l'instruction de la préemption, une étude de capacité et un bilan prévisionnel d'opération ont été établis en partenariat avec la Société Dauphinoise de l'Habitat, bailleur social.

Article 3. 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 et la commune mèneront à bien leur 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 4. Convention de portages préexistantes

Sans objet.

Article 5. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de la date de la décision de préemption soit le 28 juin 2023. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 27 juin 2027, 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 d'un an maximum si l'intervention de l'epfl n'est pas achevée (maitrise foncière, travaux de requalification).

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 6. Projet et programme

La présente opération s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300- 1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de permettre d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés par la loi Solidarité et renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000 et renforcés par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

La commune de Seyssins, commune du territoire de Grenoble-Alpes Métropole et comptant plus de 3 500 habitants, est concernée par ces objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux.

Pour la période 2023-2025, suite au décret du 28 avril 2023, l'objectif à atteindre a été ramené à 20% de logements locatifs sociaux contre 25% auparavant. Au 1er janvier 2022, la commune de Seyssins comptait 16,7% et le déficit de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 20% était évalué à 111.

Le Programme Local de l'Habitat prévoyait pour la commune de Seyssins un objectif de production d'au moins 444 logements dont 216 logements sociaux sur la période 2017-2022. En décembre 2022, le PLH a été prorogé jusqu'en janvier 2025, une moyenne annuelle de 74 logements dont 36 logements sociaux a été conservée et appliquée à ces deux années supplémentaires.

Le projet envisagé vise à réaliser environ 1050 m² de surface de plancher, soit environ 15 logements sociaux, répondant ainsi aux objectifs inscrits au PLH.

Article 7. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur la parcelle AH 43 contenant une maison d'habitation individuelle ainsi qu'un terrain d'agrément d'une emprise totale de 1038 m², à l'angle des rues Raoul Follereau et de la Liberté.

Le périmètre est détaillé en annexe 1. Il représente la totalité du périmètre de l'opération de la collectivité garante.

Le bien susmentionné a fait l'objet d'une décision de préemption en date du 28 juin 2023 par le Directeur de l'epfl du Dauphiné en délégation du droit de préemption urbain de Grenoble Alpes Métropole. Il a été acquis le 3 octobre 2023.

Article 8. 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.

Dans le cas présent, Il est convenu entre les parties que les travaux de démolition seront réalisés par l'opérateur auquel sera revendu le bien.

Article 9. 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 [signataire2 la commune](#) des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. 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 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

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.

Cession directe à un ou des tiers

A la demande de Grenoble-Alpes Métropole et de la commune, le bien ayant été acquis par préemption en vue de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de la Métropole, 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, conformément aux dispositions des présentes.

Dans le cadre de l'instruction de la préemption du bien objet de la présente convention, la collectivité garante et la commune ont saisi le bailleur social Société Dauphinoise pour l'Habitat pour fiabiliser la capacité et le bilan prévisionnel de l'opération.

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 l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl 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.

Si ces biens n'ont pu être cédés à l'opérateur 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.

Cession à la 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 11. Bilan d'opération

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.

Le financement de l'éventuel déficit opérationnel sera assuré de la manière suivante :

- 50 % par la commune.
- Les 50 % restant par :
 - L'EPFL du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière (dans la limite des plafonds prévus dans la délibération 22DL36 adoptée le 16 juin 2022),
 - Une aide exceptionnelle de Grenoble-Alpes Métropole.

Article 12. 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.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl 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 15 % de son prix de revient dans le cadre d'une programmation de logements locatifs sociaux soit pour cette opération une décote prévisionnelle de 65 683€.

Le montant définitif de la participation possible de l'epfl du Dauphiné sous forme de minoration sera défini au vue de la délibération 22DL036, adoptée par le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné le 16 juin 2022.

Article 13. Paiement factionné

Sans objet.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 14. 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 15. 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 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 16. 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).

Annexe 1 - Plan de l'opération





la vie des territoires, l'avis des projets.

Bilan prévisionnel HT - Opération - SEYSSINS

Dépenses prévisionnelles supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût acquisition	0 €	412 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	412 000 €
Prix d'acquisition	0 €	400 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	400 000 €
Frais d'acquisition	0 €	12 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 000 €
Coût de portage	0 €	2 049 €	5 649 €	5 689 €	5 730 €	5 771 €	24 888 €
Frais de gestion patrimoniale	0 €	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	12 000 €
Taxe foncière & impôts	0 €	1 000 €	2 000 €	2 040 €	2 081 €	2 122 €	9 243 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sécurisation	0 €	1 000 €	600 €	600 €	600 €	600 €	3 400 €
Assurance	0 €	49 €	49 €	49 €	49 €	49 €	245 €
Etudes ingénierie foncière	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût proto-aménagement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût de revente	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 000 €	1 000 €
Total dépenses HT	0 €	414 049 €	5 649 €	5 689 €	5 730 €	6 771 €	437 888 €

Recettes prévisionnelles à percevoir	Bilan actualisé	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Produit de cession	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	157 500 €	157 500 €
Reste à charge collectivité garante + commune	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	214 705 €	214 705 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	372 205 €	372 205 €

Décote prévisionnelle EPFL	0 €						65 683 €
-----------------------------------	-----	--	--	--	--	--	----------

PROJET