

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Commune de Saint-Blaise-du-Buis | CAPV
Opération « Entrée Nord-Est »

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 « Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné »

D'une part,

La Commune de Saint-Blaise-du-Buis, collectivité garante, 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 « collectivité garante »

et

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, 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 « CAPV »

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..... 3

 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. Organisation des acquisitions..... 5

 Calendrier des acquisitions 5

 Modalités d'acquisition..... 6

 Article 7. Requalification foncière et immobilière..... 6

 Article 8. Modalités de gestion transitoire 6

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 7

 Article 9. Modalités de cession..... 7

 Article 10. Bilan d'opération 7

 Article 11. Paiement fractionné 7

 Article 12. Suivi de l'opération..... 8

 Article 13. Résiliation anticipée..... 8

 Modalités de résiliation..... 8

 Effets de la résiliation..... 8

 Article 14. Litiges..... 8

ANNEXES.....10

TITRE I. PREAMBULE

L'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La Commune de Saint-Blaise-du-Buis envisage de réaliser une résidence pour personnes âgées en partie sur des terrains privés et de permettre la construction de logements neufs.

La CAPV intervient en tant que membre de droit de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

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 Nord-Est de la commune de Saint-Blaise-du-Buis.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et les collectivités partenaires du projet d'aménagement pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage, dans la cadre de ses 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'Etablissement Public Foncier Local 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 **jusqu'au 31 décembre 2028**. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, 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'Etablissement Public Foncier Local 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

La Commune de Saint-Blaise-du-Buis envisage de mettre en œuvre une partie de l'OAP « Entrée Nord est » en réalisant, en maîtrise d'ouvrage directe, une résidence pour personnes âgées et une voirie d'accès, et en permettant la construction de logements : habitat intermédiaire ou petit collectif, habitat individuel, lots à bâtir.

Les parcelles à acquérir ont une superficie de près de 12 ha et sont visés à l'article 5. Il s'agit de terrains nus, propriété de personnes privées qui souhaitent les vendre en bloc à la Commune ou à une personne publique qui s'y substituerait.

L'assiette foncière nécessaire pour permettre la réalisation de cette résidence et de la voirie de desserte serait d'environ 4800 m².

La Commune de Saint-Blaise-du-Buis a sollicité l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour l'acquisition et le portage des terrains complémentaires à acquérir, hors emprise de la résidence pour personnes âgées et de la voirie d'accès, soit environ 6600 m².

Les terrains acquis par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné seront revendus à la Commune au prix de revient au plus tard le 31 décembre 2028.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale d'environ 13,5 ha, sur la commune de Saint-Blaise du Buis.

La Commune est déjà propriétaire dans ce périmètre de deux parcelles d'une contenance totale de 1433 m²

Pour les parcelles restant à acquérir, il s'agit de terrains non bâtis en nature de vergers et appartenant à des propriétaires privés.

L'acquisition de ces terrains ci-après désignés se fera soit par la Commune, soit par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Parcelles	Lieu-dit	Surfaces cadastrales	Acquisition par la Commune	Acquisition par l'EPFL	Non acquis
B 2199	LE VILLAGE	2 435 m ²	Surface estimée : 4800 m ² environ (pour la résidence et pour la route)	Surface estimée : 6600 m ² environ	Surface estimée : 600 m ² environ
B 2200	LE VILLAGE	1 318 m ²			
B 2201	LE VILLAGE	4 114 m ²			
B 2202	LE VILLAGE	4 106 m ²			
TOTAL		11 973 m ²	12 000 m ²		

Le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné est détaillé en annexe 1, ainsi que le périmètre de l'opération.

Le périmètre d'opération est plus large et comprend également les terrains propriété de la collectivité garante et ceux dont elle a vocation à devenir propriétaire, pour permettre la réalisation de la voirie et de la résidence pour personnes âgées.

Article 6. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné est prévue durant l'année 2024.

Il est convenu, entre les parties, que la collectivité garante signera avec les propriétaires des parcelles privées visées à l'article 5 (périmètre d'opération) une promesse de vente avec comme conditions suspensives :

- la division des parcelles objet de la présente convention par un permis d'aménager purgé de recours dont la collectivité garante sera le pétitionnaire

- un bornage contradictoire de ces terrains dont les frais se collectivité garante
- des études de sols ou des sondages qui ne révèlent pas de nécessité de fondations spéciales, ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) , ni de vestiges archéologiques, ni de pollution particulière

il est convenu que la collectivité garante prenne à sa charge tous les frais relatifs à l'établissement de ces divers documents.

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné sera impérativement sollicité pour la validation de cette promesse de vente de sorte à se substituer à la collectivité garante au moment de l'acquisition pour les parties de parcelles visées à l'article 5 sous réserve de la levée des conditions suspensives.

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à respecter les textes en vigueur en matière de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'Etablissement Public Foncier Local est habilité à saisir les services concernés. Les acquisitions réalisées par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné devront être conformes à l'avis du pôle d'évaluation domaniale.

Par principe, l'Etablissement Public Foncier Local acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'Etablissement Public Foncier Local peut acquérir des biens faisant l'objet d'une occupation à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Dans ce cas, les parties prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de transfert provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants.

Article 7. Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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.

Article 8. Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné informera la collectivité garante et signataire² des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 9. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'Etablissement Public Foncier Local s'engage à céder à la collectivité garante, et uniquement à la collectivité garante, les biens immobiliers visés à l'article 5, acquis pour le compte de celle-ci, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet.

Par anticipation, il est prévu de céder à la Commune un terrain de 1175 m² environ en 2025.

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.

Le régime de TVA immobilière applicable à la cession, par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à la collectivité garante, des biens immobiliers visés à l'article 5 étant celui de la TVA immobilière sur marge, la collectivité garante devra s'acquitter de la TVA immobilière sur marge au moment de chaque acquisition auprès de l'établissement.

Article 10. Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'Etablissement Public Foncier Local 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 particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),

Le prix de cession à la collectivité garante des biens acquis par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné correspond au prix de revient de l'établissement tel qu'issu du bilan de cession.

La cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

Article 11. Paiement fractionné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du prix d'acquisition, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2025 à 2027 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'Etablissement Public Foncier Local au plus tard le 31 décembre 2028.

Le montant de chaque annuité est indiqué en annexe 2. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

Les échéances 2025, 2026 et 2027 dudit paiement fractionné viendront, pour la collectivité garante, en déduction des montants dus pour le rachat des biens acquis par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné. En cela, les échéances du paiement fractionné doivent être considéré comme des remboursements hors taxe du coût de revient de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

La TVA sur marge sera réglée par la collectivité garante au moment de chaque acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

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'Etablissement Public Foncier Local non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'Etablissement Public Foncier Local. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit la cession des biens à la 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 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour la CAPV

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

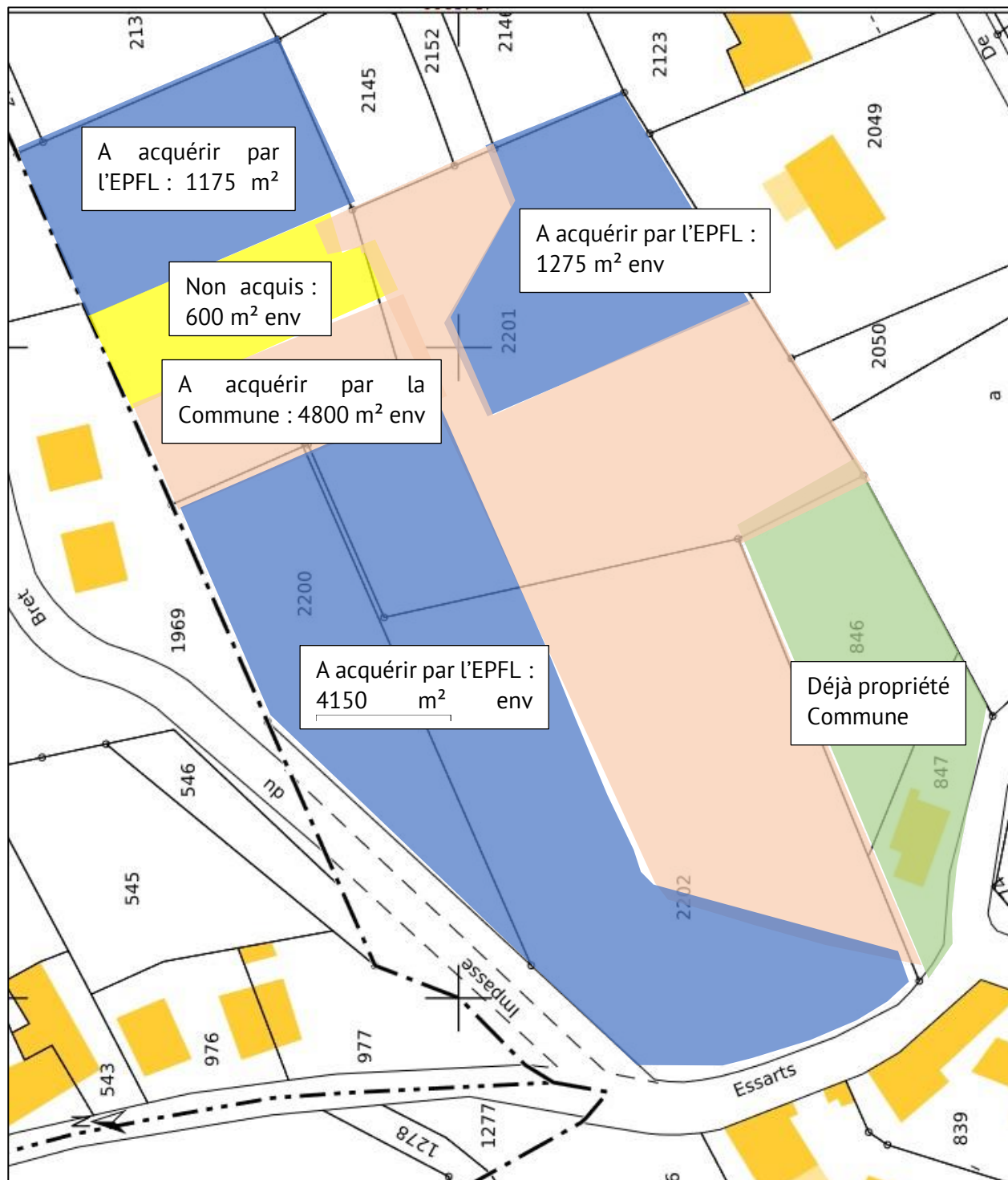
Le Directeur Général


Vincent REMY

Projet

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'opération



		ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération										
		Opération "Entrée Nord-Est du village" - Commune de Saint-Blaise-du-Buis										
		déc-23										