



CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Commune d'Apprieu |
Communauté de communes de Bièvre Est
Opération « Centre-bourg - Apprieu »

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 d'Apprieu, 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 dénommée « collectivité garante »

et

La Communauté de communes de Bièvre Est, 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 dénommée « CCBE »

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. Durée et terme de la convention	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 5. Projet et programme	4
Article 6. Périmètre d'intervention.....	5
Article 7. Organisation des acquisitions	5
Calendrier des acquisitions	5
Modalités d'acquisition.....	5
Article 8. Requalification foncière et immobilière.....	6
Article 9. Modalités de gestion transitoire	7
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	7
Article 10. Modalités de cession.....	7
Article 11. Bilan d'opération	8
Article 12. Paiement fractionné	8
TITRE V. AUTRES MODALITES	9
Article 13. Résiliation anticipée	9
Modalités de résiliation.....	9
Effets de la résiliation	9
Article 14. Litiges.....	9
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 d'Apprieu intervient en tant que collectivité garante de l'opération

La Communauté de communes de Bièvre Est 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 du Centre Bourg, dans la commune d'Apprieu.

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. Etudes préalables

Les études préalables réalisées par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, à la demande de la Commune d'Apprieu, dans le cadre des marchés d'études relatifs à l'aménagement du secteur du centre bourg, et nécessaires aux acquisitions seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Article 3. 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 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'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 4. Durée et terme de la convention

La présente convention d'opération annule et remplace la convention de portage N°20219-35 signée le 29 septembre 2019 entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la Commune de l'Apprieu et portant uniquement sur l'acquisition des parcelles AK 78 et 79 pour une superficie cadastrale de 664 m².

La présente convention, portant sur un périmètre plus étendu, est conclue jusqu'au 29 septembre 2029, date d'échéance de la convention initiale N°2019-35. Elle 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 5. Projet et programme

Le projet porte sur une opération de renouvellement urbain dans le secteur du centre-bourg d'Apprieu.

Cette opération de renouvellement urbain est inscrite dans un Périmètre d'Attente de projet d'Aménagement Global (PAPAG) au PLUi en vigueur de la communauté de Communes de Bièvre-Est.

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a déjà acquis par acte notarié du 26 septembre 2019 une maison d'habitation mitoyenne sur un terrain de 664 m² cadastré AK 78 et 79, figurant dans ce périmètre.

La Commune d'Apprieu a sollicité l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour

poursuivre les acquisitions des fonciers privés dans le périmètre du PAPAG.

Article 6. Périmètre d'intervention

DESIGNATION DES PARCELLES

Sur la commune d'Apprieu.

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

Parcelles	Contenance	Adresse	Propriété
AK 66	1120 m²	LE JACQUIN	privé
AK 67	790 m²	71 IMP DES ECOLIERS	privé
AK 76	280 m²	47 IMP DES ECOLIERS	privé
AK 77	156 m²	49 IMP DES ECOLIERS	Etablissement Public Foncier Local
AK 78	194 m²	LE JACQUIN	privé
AK 79	470 m²	55 RTE DE LYON	Etablissement Public Foncier Local

TOTAL = 3010 m²

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourra 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 privés est prévue sur une durée de 5 ans, à compter du 1er janvier 2024.

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.

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.

Lorsque l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

Convention d'opération n°XXX « Centre bourg – Apprieu »

- Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention.

Dans ce cas, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de vente et des actes de toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

- Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers.

Pour la bonne exécution de la présente convention, la collectivité compétente s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné toute décision de délégation du droit de préemption, qu'elle soit à portée générale à l'intérieur du périmètre ou prise au cas par cas en application de l'article L213-3 et L240-1 du code de l'urbanisme.

Ces délégations peuvent intervenir en début de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à la collectivité dans ses droits et / ou ses obligations est la suivante :

- Lors de la réception, d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une mise en demeure d'acquérir relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini dans la présente convention, la collectivité peut adresser à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, par écrit, une invitation à acquérir motivée (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'Etablissement Public Foncier Local dispose de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité sera écrit et motivé.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier Local l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

- Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des biens concernés **dans un délai de 3 ans** à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité s'engage à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'Etablissement Public Foncier Local pour le faire.

A défaut de mise en œuvre d'une telle procédure par la collectivité garante dans un délai d'un an à compter de la sollicitation écrite de l'Etablissement Public Foncier Local, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné se réserve le droit de solliciter le rachat de l'ensemble des biens acquis par ladite collectivité.

Article 8. 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.

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

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra procéder de sa propre initiative, sans que la collectivité garante, puissent s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites et pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis.

Article 9. 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 la CCBE des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. Modalités de cession

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

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à la collectivité garante pour la réalisation de son projet.

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 à collectivité garante

La cession peut 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.

- Cession directe à un ou des tiers

La cession peut également intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante et après accord des parties cosignataires de la convention.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra se réaliser au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

En cas d'appel à projet, l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

Article 11. 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 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).

Le coût de revient de l'opération est à ce jour estimée à 665 000 € HT.

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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Article 12. Paiement fractionné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du reste à charge, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2025 à 2029 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au plus tard en 2029.

Le montant de chaque annuité est de 125 425 € HT. La dernière annuité en 2029 sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier et du montant de la TVA.

TITRE V. AUTRES MODALITES

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 5 de la présente convention rendant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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 du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

La résiliation emporte de plein droit :

- ✓ Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné par la Commune
- ✓ 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 3 exemplaires, A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour la CCBE

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'opération



Annexe 2 : Bilan prévisionnel

ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération Opération "Centre bourg" - Commune d'Apprieu nov-23									
Estimation des dépenses HT		2019 à 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
1. Acquisition - 2574 m² de terrain									
Prix principal d'acquisition		137 000 €	350 000 €		135 000 €				622 000 €
Frais d'acquisition		2 000 €	10 000 €		4 000 €				16 000 €
Frais d'études			2 000 €						2 000 €
Total coût d'acquisition		139 000 €	362 000 €		139 000 €				640 000 €
2. Travaux de requalification foncière									
Etudes et diagnostics avant démolition (diag pollution, ates, amiante, déchets, ressources)				5 000 €					5 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage									
Total estimatif coût requalification foncière				5 000 €					5 000 €
3. Portage									
Impôts fonciers			1 500 €	1 500 €					15 000 €
Sécurité et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique		3 000 €	2 000 €	2 000 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	1 500 €	4 000 €
Assurance			500 €	500 €					1 000 €
Total coût du portage		3 000 €	4 000 €	4 000 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	1 500 €	20 000 €
Dépenses totales estimées HT		142 000 €	366 000 €	9 000 €	141 500 €	2 500 €	2 500 €	1 500 €	665 000 €
Estimation des recettes HT		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
1. Prix de cession à collectivité				125 250 €	125 250 €	125 250 €	125 250 €	164 000 €	665 000 €
Recettes totales estimées HT				125 250 €	125 250 €	125 250 €	125 250 €	164 000 €	665 000 €