



CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Commune de Seyssinet-Pariset | Grenoble Alpes Métropole

Opération « 8 rue du Général Mignot – 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 « Etablissement Public Foncier Local 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..... 5

 Article 4. Projet et programme 5

 Article 5. Périmètre d’intervention..... 5

 Article 6. Requalification foncière et immobilière..... 5

 Article 7. Modalités de gestion transitoire 6

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 6

 Article 8. Modalités de cession..... 6

 Article 9. Minoration foncière..... 7

TITRE V. AUTRES MODALITES..... 8

 Article 10. Résiliation anticipée 8

 Modalités de résiliation..... 8

 Effets de la résiliation..... 8

 Article 11. 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 du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de l'arrêté préfectoral, en date du 20 juillet 2021, qui avait délégué à l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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.

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'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 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 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné du tènement objet des présentes, à savoir l'acte notarié du 16 mai 2023, soit jusqu'au 15 mai 2026 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

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a préempté le tènement bâti objet des présentes par acte notarié du 16 mai 2023.

Ce terrain comporte une maison de 85 m² environ sur terrain attenant.

Cette préemption vise à la production d'environ huit logements locatifs sociaux neufs pour environ 400 m² sdp, par revente du tènement, après déconstruction, à un bailleur social.

Article 5. Périmètre d'intervention

DESIGNATION DES PARCELLES

Sur la commune de Seyssinet-Pariset.

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle cadastrée AD 12 et 13, d'une superficie cadastrale de 695 m², appartenant à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 6. 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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à **environ 40 000 € 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

Article 7. 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 Commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. 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 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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

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

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.

- Cession à 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.

- Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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.

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),

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 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

Ainsi, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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 du déficit foncier sera établie comme suit selon le Contrat de Mixité Sociale signée le 2 mai 2022 et sur la base d'un déficit prévisionnel de 258 000 € HT.

- ➔ **129 000 € HT pour la Commune** (50% du déficit)
- ➔ **Décote foncière de l'epfl à hauteur de 51 300€ HT** (la participation de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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).
- ➔ **La contribution financière complémentaire de Grenoble Alpes Métropole de 77 700 € HT.**

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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné). Cette subvention viendra augmenter l'offre d'achat faite à l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, 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 4 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 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

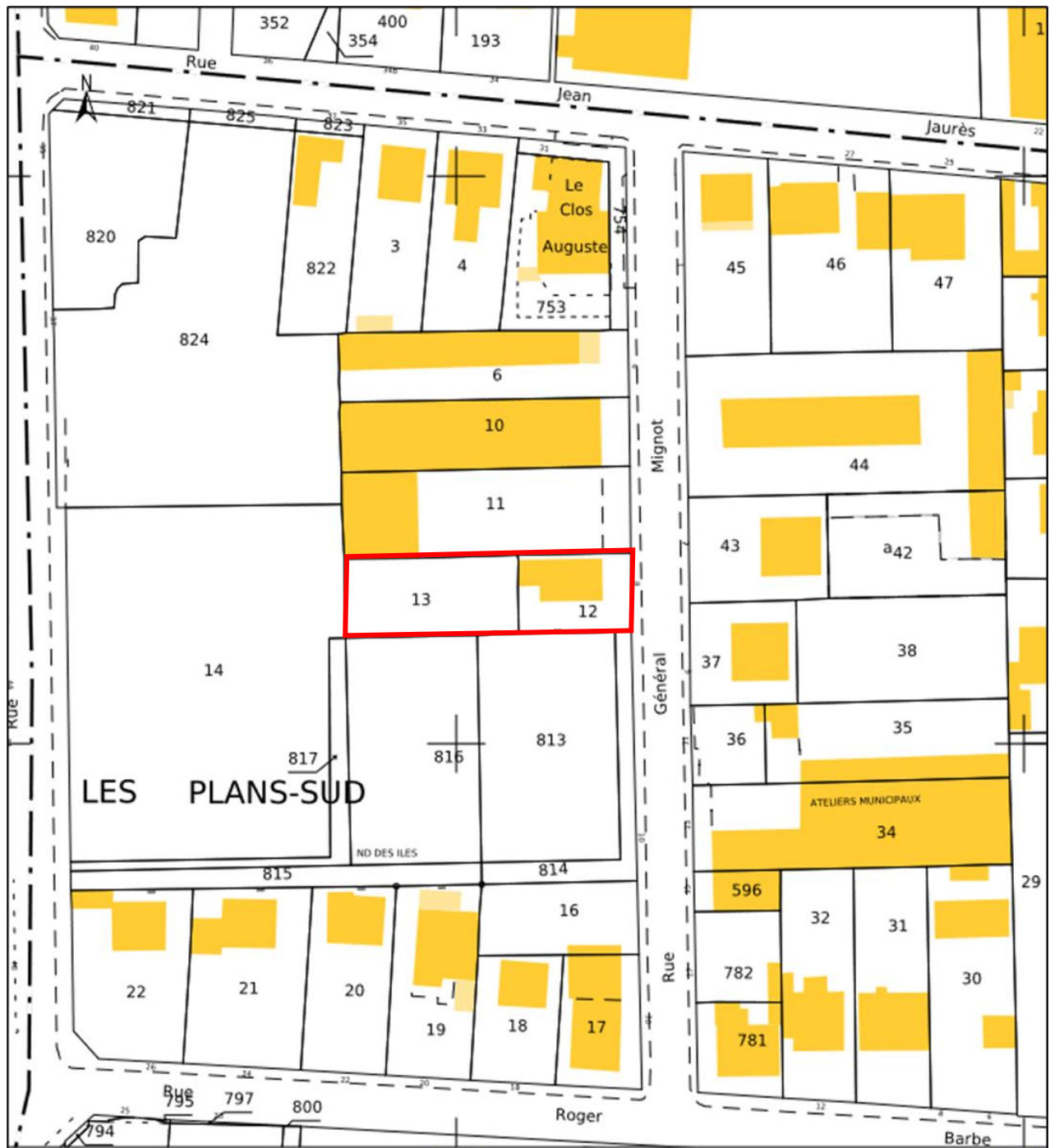
A Grenoble, le XX

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

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'opération



Annexe 2 : Bilan prévisionnel

	ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération			
	Opération "8 rue du Général Mignot" - Commune de Seyssinet-Pariset			
	déc-23			
Estimation des dépenses HT	2023	2024	2025	Total
1. Acquisition - 695 m² de terrain				
Prix principal d'acquisition AD 12 et 13	285 000 €			285 000 €
Frais d'acquisition	8 600 €			8 600 €
Etude de capacité	2 400 €			2 400 €
Total coût d'acquisition	296 000 €			296 000 €
2. Travaux de requalification foncière				
Etudes et diagnostics avant démolition (diag pollution, attes, amiante, déchets, ressources)			5 000 €	5 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage			35 000 €	35 000 €
Total estimatif coût requalification foncière		0 €	40 000 €	40 000 €
3. Portage				
Impôts fonciers	1 000 €	1 000 €		2 000 €
Sécurisation et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique	1 500 €	1 500 €		3 000 €
Assurance	500 €	500 €		1 000 €
Total coût du portage	3 000 €	3 000 €	0 €	6 000 €
Dépenses totales estimées HT	299 000 €	3 000 €	40 000 €	342 000 €
Estimation des recettes HT				
	2023	2024	2025	Total
1. Prix de cession à un bailleur social (intégrant la participation de la Commune à hauteur de 129 000 € HT)			213 000 €	213 000 €
2. Participation GAM			77 700 €	77 700 €
3. Décôte foncière Epfl			51 300 €	51 300 €
Recettes totales estimées HT	0 €	0 €	342 000 €	342 000 €