

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Echirolles | Grenoble-Alpes Métropole
Opération « Le Carrare »

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,

La Commune d'Echirolles, 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

Grenoble-Alpes Métropole, 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 « Grenoble-Alpes Métropole »

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 programme 4

Article 5. Programme d'acquisition 4

Article 6. Requalification foncière et immobilière 5

Article 7. Modalités de gestion transitoire..... 5

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

Article 8. Modalités de cession 6

Article 9. Bilan d'opération..... 6

TITRE V. AUTRES MODALITES 6

Article 10. Suivi de l'opération 6

Article 11. Résiliation anticipée..... 7

Modalités de résiliation..... 7

Effets de la résiliation 7

Article 12. Litiges..... 7

TITRE VI.ANNEXES..... 8

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.

L'immeuble en copropriété dénommé le Carrare, situé 13 avenue du 8 mai 1945 à Échirolles, est concerné depuis de nombreuses années par un trafic de stupéfiants, divers mésusages ainsi que des problèmes de sécurité et salubrité.

En juillet 2023, la commune d'Echirolles a sollicité le service habitat de Grenoble-Alpes Métropole et un « diagnostic flash », commandé auprès de Soliha Drôme, en lien avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la direction Prévention sécurité, la direction Ville durable et le syndic. Ce diagnostic a notamment permis de mettre en évidence les dysfonctionnements du site, en particulier la nécessité de sécuriser l'entrée de l'immeuble et de revoir sa configuration pour le rendre plus accessible depuis l'espace public.

Ainsi, par l'opportunité de la vente d'un fonds de commerce et des murs du local situés en mitoyenneté avec le hall d'entrée actuel de la copropriété, la commune d'Echirolles soutenue par Grenoble-Alpes Métropole a sollicité l'epfl du Dauphiné pour devenir acquéreur à l'amiable de ce local. L'objectif à terme est de revendre ce local sécurisé à la copropriété, pour la réalisation de travaux qui permettront la création d'une entrée plus fonctionnelle et ouverte sur l'espace public.

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 de restructuration de copropriété à proximité immédiate de la Mairie et de la salle de spectacle de La Rampe sur la commune d'Echirolles.

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, et de sécuriser les biens 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 événement lié au projet commun.

Article 3. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans à compter de la date de la première acquisition des biens précisés à l'Article 5. 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.

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 programme

Le projet consiste à l'acquisition des murs et l'éviction d'un fonds de commerce par l'epfl du Dauphiné, la réalisation des travaux de sécurisation du local, puis la revente en l'état à la collectivité garante ou à un tiers désigné par elle pour la réalisation de travaux de sécurisation et de restructuration du hall d'entrée de l'immeuble.

Article 5. Programme d'acquisition

Aucune acquisition ne pourra être effectuée par l'epfl 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.

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl du Dauphiné s'engage à respecter la procédure de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'epfl est habilité à saisir les services concernés.

L'acquisition concerne deux locaux commerciaux et l'éviction d'un fonds de commerce situés en rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété nommé « Le Carrare » rattachés à la parcelle AV 194 et se décompose comme suit :

- Un local commercial d'une superficie d'environ 29 m²
- Un local commercial d'une superficie d'environ 19 m²
- Le fonds de commerce attenant à ces deux locaux, exploité au titre d'un kebab/snack.

A ce stade, il n'est pas prévu d'autres acquisitions foncières au sein de la copropriété. Si tel était le cas, un avenant à la présente convention devrait être élaboré.

Un plan cadastral figure en annexe 1 de la présente convention.

L'estimation de montant prévisionnel des acquisitions est présentée en annexe 2.

Article 6. 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.

- Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl 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 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.

Il est prévu que l'epfl du Dauphiné engage les travaux de mise en sécurité du site dès son acquisition. Ces travaux consisteraient :

- Au murage sur une surface d'environ 10 m²
- La pose et fourniture de porte anti-squat
- La pose et la location d'une alarme anti-intrusion

Le montant prévisionnel de ces travaux est présenté en annexe 2 de la présente convention.

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

Enfin, la collectivité garante s'engage à racheter le bien en l'état, sans exiger une quelconque remise aux normes de l'epfl du Dauphiné.

Article 7. 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.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la commune d'Echirolles des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl 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 respecter les règles de transparence en matière de cession des biens et à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

Les parties s'engagent à favoriser une cession à la copropriété, a priori, à l'euro symbolique au plus tard deux ans après l'acquisition du local commercial par l'epfl du Dauphiné.

La collectivité s'engage à porter l'ensemble du coût du portage et pourra bénéficier d'un paiement échelonné en 3 annuités à compter de 2025 et à acquérir le bien en dernier recours, à l'échéance de la convention.

Article 9. 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),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

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 déficit de l'opération sera couvert par la collectivité garante.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 10. 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 11. 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'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 collectivité garante :

Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl du Dauphiné pour le compte de la collectivité garante, déduction faite des recettes perçues.

- Résiliation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné :

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 12. 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).

TITRE VI. ANNEXES

- Plan cadastral
- Bilan prévisionnel (à titre informatif)

Fait en trois (3) exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune
D'Echirolles

Pour Grenoble-Alpes
Métropole

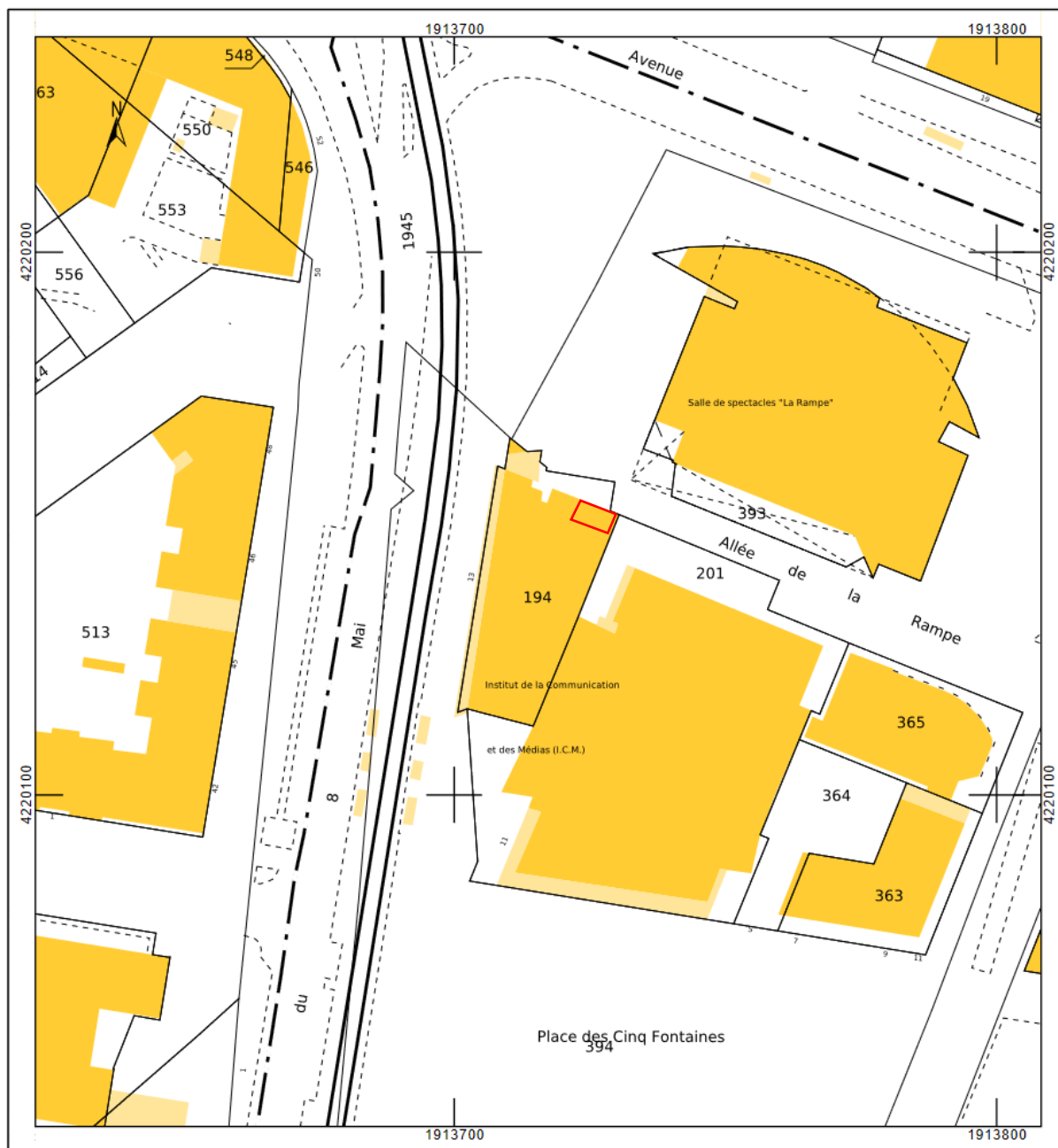
Pour l'epfl du Dauphiné

La Maire
Amandine DEMORE

Le Président
Christophe FERRARI

Le Directeur Général
Vincent REMY

Annexe 1- Plan cadastral



Bilan prévisionnel HT - Opération - Echirolles					
Dépenses supportées par l'epfld	2024	2025	2026	Total	
Coût acquisition	155 530 €			155 530 €	
Prix d'acquisition	96 000 €			96 000 €	
Indemnités éviction	55 000 €			55 000 €	
Frais d'acquisition	4 530 €			4 530 €	
Coût de portage	10 565 €	6 680 €	6 680 €	25 284 €	
Fais de copropriété	625 €	1 250 €	1 250 €	4 375 €	
Taxe foncière & impôts	2 500 €	5 000 €	5 000 €	12 500 €	
Travaux de sécurisation du local	7 000 €			7 000 €	
Sécurisation / alarmes	420 €	410 €	410 €	1 240 €	
Assurance	20 €	20 €	20 €	169 €	
Total dépenses HT	166 095 €	6 680 €	6 680 €	180 814 €	
Coût de revient HT	166 095 €	6 680 €	6 680 €	180 814 €	

Bilan estimatif réalisé en février 2024