

**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Commune de Coublevie |**  
**Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais**  
Opération « secteur Nord route de Grenoble » - Coublevie

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 Coublevie, 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 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 dénommée « 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. 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..... 5

Article 5. Projet et programme ..... 5

Article 6. Périmètre d’intervention ..... 5

Article 7. Organisation des acquisitions ..... 6

Calendrier des acquisitions ..... 6

Modalités d’acquisition..... 6

Article 8. Modalités de gestion transitoire..... 6

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

Article 9. Modalités de cession..... 6

TITRE V. AUTRES MODALITES ..... 7

Article 10. Résiliation anticipée..... 7

Modalités de résiliation..... 7

Effets de la résiliation..... 7

Article 11. Litiges..... 8

TITRE VI.ANNEXES..... 9

## 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 Coublevie intervient en tant que collectivité garante de l'opération

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais 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 de la route de Grenoble, dans la commune de Coublevie.

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 nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Elles seront mises à disposition des parties à la convention.

### 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

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.

La présente convention est conclue pour **une durée allant jusqu'au 31 mars 2025**. 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 doit permettre de finaliser l'étude urbaine en cours sur le secteur et de définir la stratégie foncière à mener. Ainsi, au plus tard au 15 décembre 2024, les signataires de la présente convention devront se prononcer sur :

- Soit la cession des parcelles objet des présentes à la collectivité garante
- Soit la poursuite de la maîtrise foncière du secteur dans le cadre d'une nouvelle convention

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

La présente convention concerne le portage d'un terrain nu sur lequel était édifié un immeuble ayant fait l'objet d'arrêtés de péril imminent en date du 4 août et 10 août 2020 et faisant obligation aux occupants de l'immeuble sis 1147 route de Grenoble d'évacuer les lieux sans délai.

Le mur pignon de cet immeuble s'est effondré le 30 décembre 2021 et l'impossibilité de le réparer ont rendu sa ruine inéluctable.

Les propriétaires de cet immeuble ont engagé la responsabilité de la Commune de Coublevie devant le Tribunal Judiciaire, par rapport à des travaux de remblai que la Commune a réalisé par le passé et qui auraient fragilisé l'édifice et provoqué sa ruine.

L'immeuble a été intégralement démoli aux frais de la Commune de Coublevie, sur autorisation du Président du Tribunal Judiciaire.

Un protocole d'accord transactionnel a été négocié entre les parties à la procédure (Commune, propriétaires, assureurs) afin de trouver un accord amiable. L'Etablissement Public Foncier du Dauphiné sera partie à ce protocole pour acquérir, pour le compte de la Commune, les terrains concernées au prix de 400 000 €, hors frais d'acte et de publicité foncière.

Dans le cadre de l'étude urbaine en cours de réalisation sur le secteur de la route de Grenoble et des réflexions liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU), le secteur dans lequel sont inclus les tènements objet des présentes est apparu comme un secteur à enjeux pour la réalisation d'une opération de logements.

### Article 6. Périmètre d'intervention

Sur la commune de Coublevie (38500).

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

*Parcelle AB 497 :*

Contenance cadastrale : 197 mètres carrés - Adresse 1147 RTE DE GRENOBLE

*Parcelle AB 498 :*

Contenance cadastrale : 80 mètres carrés - Adresse LA RATZ

*Parcelle AB 495 :*

Contenance cadastrale : 110 mètres carrés - Adresse 1143 RTE DE GRENOBLE

*Parcelle AB 496 :*

Contenance cadastrale 27 mètres carrés - Adresse LA RATZ

Superficie totale : 414 m<sup>2</sup>

Le périmètre d'intervention est détaillé en annexe 1.

Le périmètre de veille (figurant également en annexe 1) fait partie de l'étude urbaine en cours de réalisation sur le secteur Nord de la route de Grenoble. Les conclusions de cette étude urbaine pourront justifier un avenant à la présente convention pour étendre le périmètre d'intervention.

Convention d'opération n°XXX « secteur Nord route de Grenoble » – Coublevie

## **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 est prévue sur une durée de 6 mois, à compter de la signature de la présente convention.

### 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 du Dauphiné est habilité à saisir les services concernés.

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

## **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. Il se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

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 CAPV des démarches engagées.

## **TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS**

---

### **Article 9. Modalités de cession**

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.

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.

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.

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),

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.

## **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 6 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 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 :

- 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné par la Commune

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'Etablissement Public Foncier Local 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

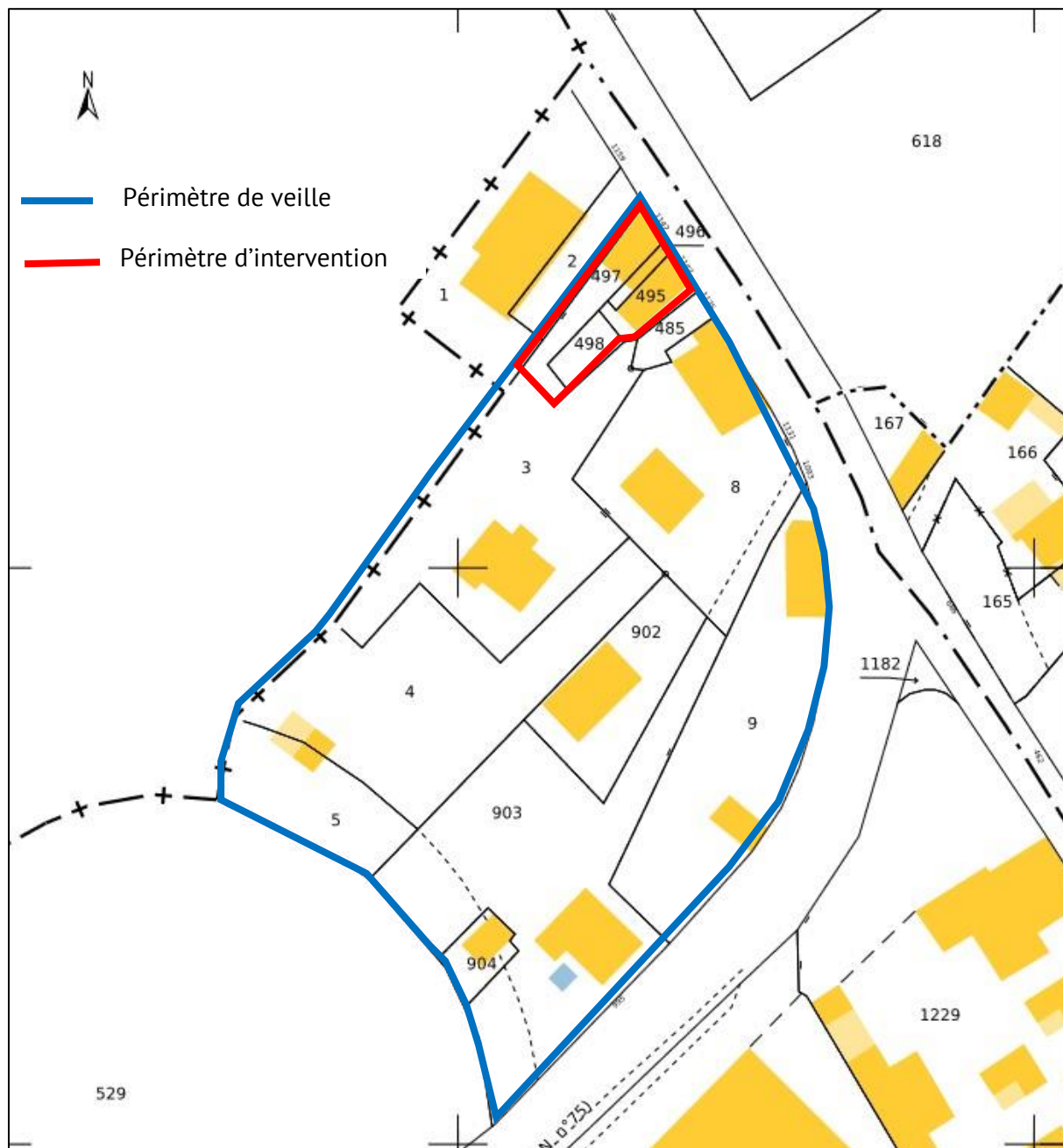
## **Article 11. Litiges**

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).



## TITRE VI. ANNEXES

### Annexe 1 : Plan de l'opération



## Annexe 2 : Bilan prévisionnel

- Prix d'acquisition : 400 000 €
- Frais d'acte : 12 000 €
- Frais de gestion : 3 000 €
- Revente à la collectivité garante au plus tard le 15 décembre 2024 pour : 415 000 € HT + TVA de 20% sur la marge