

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Varcès-Allières-Et-Risset | Grenoble Alpes
Métropole
Opération « Rue de l'industrie »

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,

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 Varcès-Allières-et-Risset, 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	
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	4
Article 6.	Organisation des acquisitions	5
	Modalités d'acquisition.....	5
Article 7.	Requalification foncière et immobilière	6
Article 8.	Modalités de gestion transitoire.....	7
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....		7
Article 9.	Modalités de cession.....	7
Article 10.	Résiliation anticipée	7
	Modalités de résiliation.....	7
	Effets de la résiliation.....	8
Article 11.	Litiges.....	8
TITRE V. ANNEXES.....		9

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.

Grenoble Alpes Métropole intervient en tant que collectivité garante de l'opération.

La commune de Varcès-Allières-et-Risset intervient en tant que commune 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 la réalisation d'un équipement public à mener sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset.

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, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer les biens immobiliers identifiés dans les articles suivants, pour les céder à la collectivité garante ou à un tiers, 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 financier.

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 4 ans à compter du 29 février 2024**, date de l'acquisition par voie de préemption de la parcelle AC 843 par l'epfl du Dauphiné.

La présente convention, rendue dûment exécutoire après signatures des parties, s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 28 février 2028, 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'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

La collectivité garante a sollicité l'epfl du Dauphiné afin d'acquérir 2 entrepôts situés 5 rue de l'industrie dans le but de réaliser une chaufferie bois pour alimenter un réseau de chaleur et de répondre aux objectifs chiffrés du Schéma directeur énergie de 2017 en matière de réduction des consommations énergétiques, réduction des énergies fossiles et augmentation des énergies renouvelables et de récupération.

Les réseaux de chaleur bois constituent un puissant outil pour augmenter la part des énergies renouvelables et de fait réduire la part des énergies fossiles.

Aujourd'hui quatre réseaux de chaleur sont en fonctionnement sur la Métropole, l'ambition étant de créer à minima quatre autres réseaux de chaleur bois sur le territoire d'ici 2030.

Dans ce contexte, une étude de faisabilité a montré la pertinence d'un réseau de chaleur sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset qui présente une forte densité en besoins de chaleur avec la présence de la caserne, de la maison d'arrêt, de bâtiments publics et de logements collectifs.

Les parcelles AC 842 et 843 sont idéalement placés du fait de leur proximité avec les besoins de chaleur, proximité qui permet d'optimiser le tracé du réseau : impact positif court terme sur les coûts de travaux et impact positif long terme sur le rendement thermique (moins de déperditions).

De plus, ce tènement se situe en zone économique avec une aire de retournement, ce qui est favorable pour les livraisons de bois.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur les parcelles cadastrées AC 842 et 843 pour une superficie cadastrale totale de 1383 m², sises 5 rue de l'industrie, sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset.

Le périmètre est détaillé en annexe 1. Il représente la totalité du périmètre

Article 6. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement au titre d'une préemption.

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl 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'epfl est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'epfl acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'epfl 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'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

- Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera présenté annuellement/trimestriellement à l'ensemble des parties.

Dans ce cas, l'epfl 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 toute 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'epfl 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'epfl 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'epfl 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'epfl 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'epfl doit 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'epfl 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 et exploitants des biens concernés dans un délai de 1 an à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité garante 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'epfl 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'epfl, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de solliciter le rachat de l'ensemble des biens acquis par ladite collectivité.

En parallèle, la collectivité garante s'engage à inscrire un emplacement réservé de localisation d'un équipement public dans le PLUi.

Article 7. Requalification foncière et immobilière

Il est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné engagera les travaux de proto-aménagement dès que les conditions de réalisation de tels travaux seront réunies. Le programme de ces travaux sera établi en concertation avec la collectivité garante.

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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ **45 000 € 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.

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 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.

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

Article 8. 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.

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'epfl 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'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 9. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder le bien immobilier 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 la collectivité garante du bien acquis par l'epfl dès lors que le projet est conforme aux intentions initiales de collectivité garante.

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.

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.

Bilan d'opération

Le prix 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 correspondra au prix de revient pour l'epfl du Dauphiné et 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
- 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.

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 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'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 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'epfl par la Commune

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl :

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 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour Grenoble Alpes
Métropole

Pour la commune

Pour l'epfl du Dauphiné

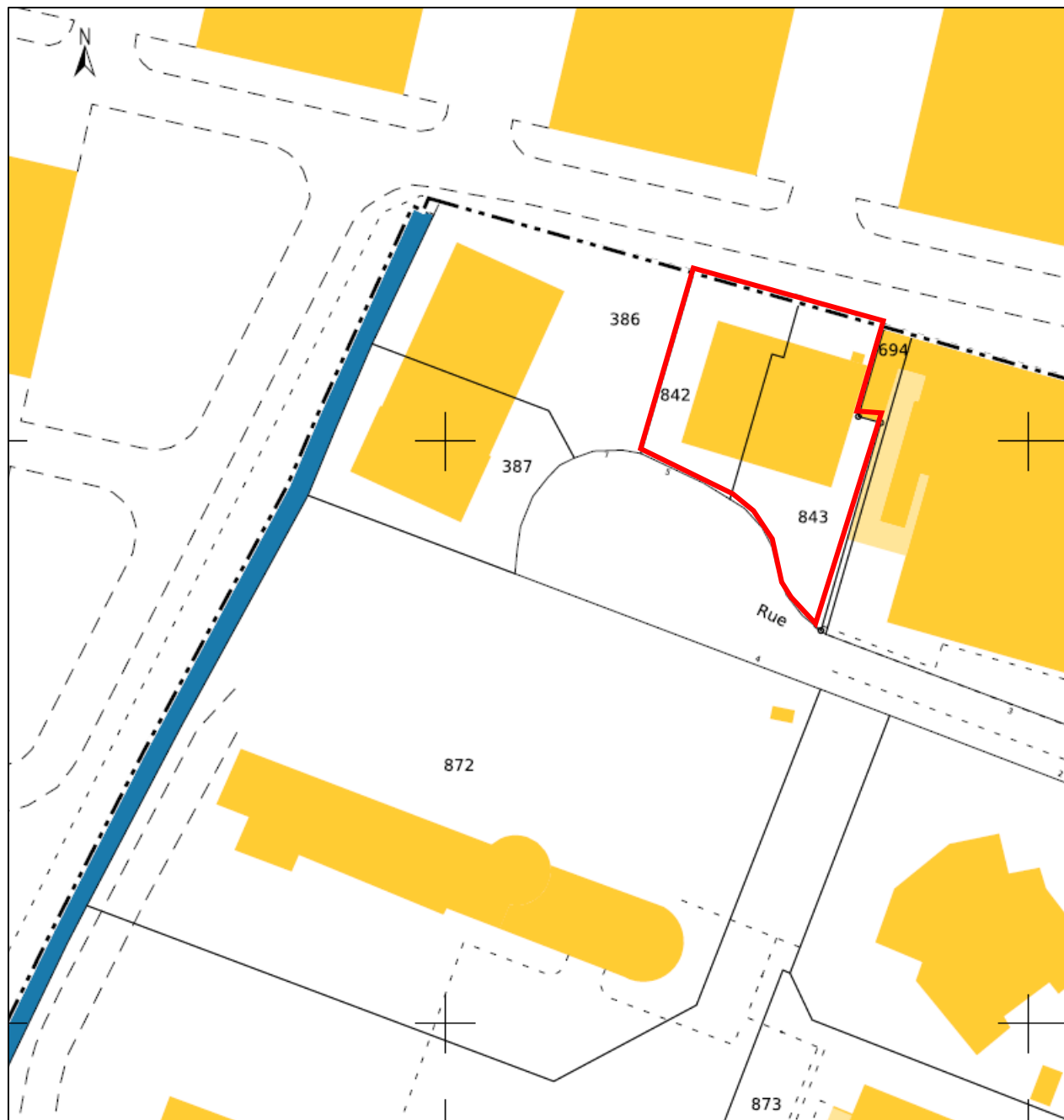
Le président

Le maire


Le directeur général
Vincent REMY

TITRE V. ANNEXES

Plan de l'opération



Bilan prévisionnel

		ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération Opération "rue de l'industrie" - Commune de Varcès-Allières-et-Risset juin-24							
Estimation des dépenses HT		2024	2025	2026	2027	2028	Total		
1. Acquisition - 1383 m² de terrain									
Prix principal d'acquisition		140 000 €	350 000 €					490 000 €	
Prix éviction commerciale		50 000 €						50 000 €	
Frais d'acquisition		6 000 €	15 000 €					21 000 €	
Frais d'études									
Total coût d'acquisition		196 000 €	365 000 €					561 000 €	
2. Travaux de requalification foncière									
Etudes et diagnostics			5 000 €					5 000 €	
Travaux déconstruction			40 000 €					40 000 €	
Total estimatif coût requalification foncière			45 000 €					45 000 €	
3. Portage									
Impôts fonciers		1 500 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €			7 500 €	
Sécurisation et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique			1 000 €					1 000 €	
Assurance			500 €					500 €	
Total coût du portage		1 500 €	3 500 €	2 000 €	2 000 €			9 000 €	
Dépenses totales estimées HT		197 500 €	413 500 €	2 000 €	2 000 €			615 000 €	
Estimation des recettes HT									
Loyers sur parcelle AC 843									8 000 €
Vente du bien à Grenoble Alpes Métropole au plus tard en 2028		8 000 €						607 000 €	
Recettes totales estimées HT		8 000 €	0 €	0 €	0 €			615 000 €	