

CONVENTION D'OPERATION n°2024-46405
Epfl du Dauphiné | GAM | Seyssinet-Pariset
Opération « 13 rue de la Paix »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné (epfl), 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,

D'une part,

Grenoble-Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

et

La Commune de Seyssinet-Pariset représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

D'autre part,

Sommaire

PREAMBULE..... 3

CADRE CONVENTIONNEL 3

 Contexte général et objet de la convention 3

 Dispositions concernant la communication des parties 3

 Durée et terme de la convention 4

L'OPERATION 4

 Projet et programme 4

 Périmètre d'intervention 5

 Modalités de gestion transitoire..... 5

CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS 5

 Modalités de cession 5

 Bilan d'opération..... 6

 Minoration foncière 6

AUTRES MODALITES..... 7

 Suivi de l'opération..... 7

 Résiliation anticipée 7

 Modalités de résiliation..... 7

 Effets de la résiliation..... 7

 Litiges 7

ANNEXES 8

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 au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat envisage la réalisation de 11 logements locatifs sociaux.

La commune de Seyssinet-Pariset a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

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 :

CADRE CONVENTIONNEL

Contexte général et objet de la convention

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement sise 13 rue de la Paix sur la Commune de Seyssinet-Pariset.

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 un tiers ou à la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

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, elle bénéficiera 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 évènement lié au projet commun.

Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard 3 années la date où elle sera devenue exécutoire, 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.

L'OPERATION

Projet et programme

Le tènement préempté faisant l'objet de la présente convention d'opération pourrait accueillir un programme de 11 logements locatifs sociaux soit 720 m² de surface de plancher ainsi que 8 places de stationnements dont 6 couvertes.

Point d'alerte :

Le bien immobilier se situe dans un lotissement dont le cahier des charges annexé n'autorise que la construction de maisons individuelles.

Compte tenu des démarches à mener pour sécuriser les futures autorisations d'urbanisme aux fins de l'édification d'un ensemble collectif, la Commune de Seyssinet-Pariset au titre de sa compétence s'engage soit sur la mise en œuvre de la conformité du cahier des charges de lotissement avec les règles du PLUi, soit sur le lancement d'une déclaration d'utilité publique qui éteindrait les règles du cahier des charges de lotissement si l'opération était élargie à d'autres tènements contigus au bien préempté.

En cas d'échec de la mise en conformité ou extinction des règles du cahier des charges de lotissement, la prise en charge du déficit qui pourrait résulter d'un delta entre le prix de revient epfl et le prix de cession à un particulier sera assurée par les collectivités signataires de la présente convention.

Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 999 m² sur laquelle repose une maison d'habitation de 72 m² habitables sise sur la commune de Seyssinet-Pariset. L'epfl a acquis le bien suite à l'exercice du droit de préemption urbain délégué par l'Etat.

DESIGNATION

Sur la commune de Seyssinet-Pariset

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle cadastrée section AI n°33 d'une superficie de 999 m² en pleine propriété
- Parcelle cadastrée section AI n°35 d'une superficie de 290 m² de la moitié indivise (voie d'accès)

Le périmètre est détaillé en annexe 1. Il représente la totalité du périmètre de l'opération.

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.

CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl 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'epfl dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante selon les modalités suivantes (à adapter en fonction des cas de figures) :

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 l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl 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.

Si ces biens n'ont pu être cédés à l'opérateur tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

- 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 par le Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl 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'epfl 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'epfl 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'epfl 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'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.

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'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient : entre 10 et 15% selon le projet à réaliser.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au regard des surfaces des projets éligibles.

AUTRES MODALITES

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.

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'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

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).

ANNEXES

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour l'EPCI

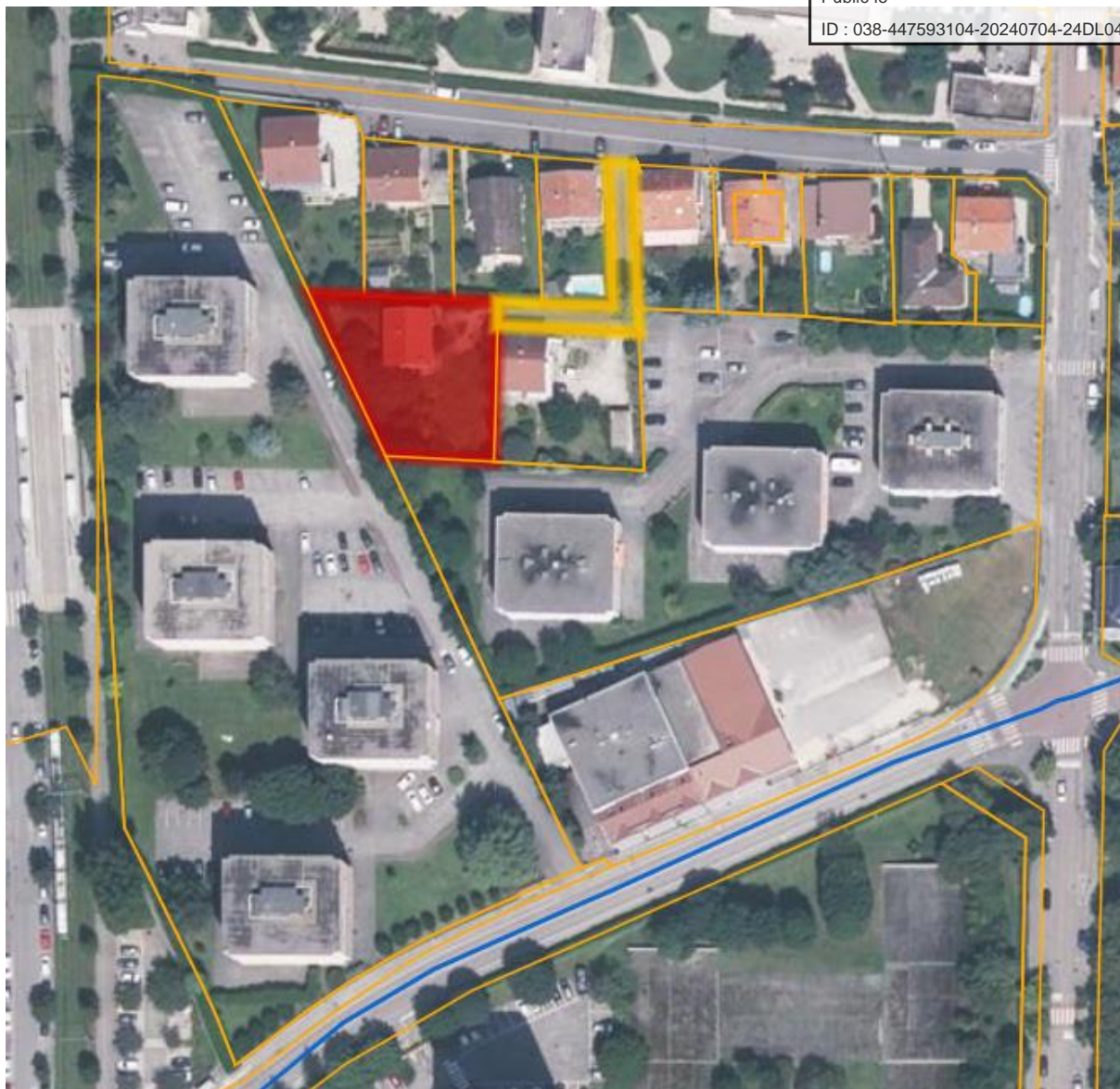
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Annexe 1 : plan de l'opération



Annexe 2 : bilan prévisionnel

Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2024	2025	2026	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etude(s) capacité					0 €
Etude(s) urbaine(s)					0 €
Autres études					0 €
Coût acquisition	347 110 €	0 €	0 €	0 €	347 110 €
Prix d'acquisition	337 000 €				337 000 €
Frais d'acquisition	10 110 €	0 €	0 €	0 €	10 110 €
Coût de portage	0 €	6 392 €	6 452 €	6 514 €	19 358 €
Frais de géomètre					0 €
Frais de gestion patrimoniale		3 370 €	3 370 €	3 370 €	10 110 €
Frais de copropriété		0 €	0 €	0 €	0 €
Indemnités éviction					0 €
Taxe foncière & impôts		3 000 €	3 060 €	3 121 €	9 181 €
Consommation fluides					0 €
Frais de contentieux					0 €
Sécurisation					0 €
Divers services extérieurs					0 €
Assurance		22 €	22 €	22 €	67 €
Etudes ingénierie foncière					0 €
Coût proto-aménagement					0 €
Coût de revente					0 €
Total dépenses HT	347 110 €	6 392 €	6 452 €	6 514 €	366 468 €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2024	2025	2026	Total
Participation fonctionnement epfld					0 €
Subvention Etat DPU en communes carencées				50 000 €	50 000 €
Subvention travaux					0 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)					0 €
Loyers			0 €	0 €	0 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	0 €	0 €	0 €	50 000 €	50 000 €
Produit de cession				50 000 €	50 000 €
Reste à charge collectivité garante					0 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	100 000 €	100 000 €

Coût de revient HT	347 110 €	6 392 €	6 452 €	-43 486 €	316 468 €
---------------------------	------------------	----------------	----------------	------------------	------------------

Bilan dépenses recettes HT	-347 110 €	-6 392 €	-6 452 €	93 486 €	-266 468 €
-----------------------------------	-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

Synthèse bilan opération

Coût de revient epfl HT	366 k€
Charge foncière HT (Montant cession prév.)	50 k€
Déficit prévisionnel du portage	316 k€
Taquet décote 49%	155 k€
Taquet décote axe intervention	55 k€
Décote epfl (participation au déficit)	55 k€
Subvention Etat DPU en commune carencée	50 k€
Reste à charge collectivités	211 k€