



CONVENTION D'OPERATION n°2024-50283

Epfl du Dauphiné | Commune Le Versoud | Communauté de communes Le Grésivaudan

Opération « centre technique municipal »

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 de Le Versoud, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du 20 juin 2024, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

La communauté de communes Le Grésivaudan, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

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..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 3. Dispositions concernant la communication des parties..... 3

Article 4. Convention de portages préexistantes **Erreur ! Signet non défini.**

Article 5. Durée et terme de la convention 4

TITRE III.L’OPERATION..... 4

Article 6. Projet et programme 4

Article 7. Périmètre d’intervention..... 5

Article 8. Organisation des acquisitions 5

Calendrier des acquisitions 5

Modalités d’acquisition..... 5

Article 9. Requalification foncière et immobilière..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 10. Modalités de gestion transitoire..... 6

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

Article 11. Modalités de cession 6

Article 12. Bilan d’opération 7

Article 13. Minoration foncière **Erreur ! Signet non défini.**

Article 14. Paiement factionné..... 7

TITRE V. AUTRES MODALITES..... 7

Article 15. Suivi de l’opération 7

Article 16. Résiliation anticipée..... 7

Modalités de résiliation..... 7

Effets de la résiliation..... 7

Article 17. Litiges..... 8

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.

La Commune souhaite acquérir un local d'activité aux fins d'installation du centre technique municipal.

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 l'installation des locaux des services techniques communaux de la ville du Versoud dans un ancien local commercial dont l'activité a dû être délocalisée, à proximité de la mairie du Versoud.

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.

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, 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.

Article 3. 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 après 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.

TITRE III. L'OPERATION

Article 4. Projet et programme

La ville du Versoud doit délocaliser les ateliers et locaux administratifs de ses services techniques actuellement inadaptés.

Ce déménagement permettra en outre d'installer un tiers lieu proche des offres de mobilités existantes sur la commune, arrêt de bus et espace de stationnement adapté à l'accueil des usagers à venir.

Après plusieurs études de faisabilité de reconstruction de ses services techniques jugées trop onéreuses, la ville a étudié et souhaite saisir l'opportunité du départ d'activité de la société OGUEY au 477 rue des Deymes, à 200 m de l'Hôtel de ville pour y installer les ateliers et locaux administratifs des services techniques. Cette installation pourrait se faire sans nécessiter de travaux complémentaires d'une part et permettra, d'autre part, d'améliorer les conditions de travail des services qui seraient installés dans un espace adapté au besoin.

Un avis du domaine sur la valeur vénale permet de fixer le prix d'acquisition à 700 000 € et les négociations avec le vendeur ont pu aboutir sur ce niveau de transaction.

La Ville du Versoud qui porte de gros projets immobiliers qu'elle peut autofinancer grâce à ses fonds propres et aux subventions notifiées ne souhaite pas emprunter pour mener cette acquisition mais aurait besoin d'un portage financier temporaire qui lui permettrait de supporter en trésorerie le délai de recouvrement des subventions attendues.

Elle a donc saisi l'EPFL qui a accepté de l'aider dans la réalisation de ce projet.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 900 m², sise 477 rue des Deymes sur la commune de Le Versoud.

Le bien à acquérir est situé en façade de rue, desservi par la voirie et le réseau par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Il est situé dans un environnement pavillonnaire, accolé à une maison d'habitation de plusieurs logements.

Il s'agit d'un bâtiment professionnel composé d'une salle d'exposition, de bureaux, d'ateliers, de locaux à usage des employés (WC, cuisine, réfectoire), d'une salle de stockage et d'une salle d'archives pour une surface totale de 671 m².

DESIGNATION

Sur la commune de Le Versoud,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle cadastrée section AL n°21, 0ha9a (900 m²)

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

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 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 1 an, à compter de la signature de la présente convention.

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 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 dispose de quinze jours pour 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.

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.

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 signataire des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. 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.

En l'espèce, la cession interviendra 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.

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 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'epfl du Dauphiné.

Article 10. Paiement échelonné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du prix d'acquisition, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement échelonné sur les exercices 2025 à 2027 inclus.

Le montant des annuités est fixé à 150 000 € pour l'année 2025 et 2026. La dernière annuité en 2027 sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier qui s'élèvera autour de 423 000 € environ.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 11. 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 12. 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 de 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 13. 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 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 : périmètre de l'opération :



parcelle AL21

Annexe 2 : Bilan prévisionnel

Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etude(s) capacité						0 €
Etude(s) urbaine(s)						0 €
Autres études						0 €
Coût acquisition	0 €	721 000 €	0 €	0 €	0 €	721 000 €
Prix d'acquisition		700 000 €				700 000 €
Frais d'acquisition	0 €	21 000 €	0 €	0 €	0 €	21 000 €
Coût de portage	0 €	2 208 €	0 €	0 €	0 €	2 208 €
Frais de géomètre						0 €
Frais de gestion patrimoniale		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fais de copropriété		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Indemnités éviction						0 €
Taxe foncière & impôts		2 000 €				2 000 €
Consommation fluides						0 €
Frais de contentieux						0 €
Sécurisation						0 €
Divers services extérieurs						0 €
Assurance		208 €				208 €
Etudes ingénierie foncière						0 €
Coût proto-aménagement						0 €
Coût de revente						0 €
Total dépenses HT	0 €	723 208 €	0 €	0 €	0 €	723 208 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	Total
Participation fonctionnement epfld						0 €
Subvention acquisition						0 €
Subvention travaux						0 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)						0 €
Loyers			0 €	0 €	0 €	0 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produit de cession			150 000 €	150 000 €	423 208 €	723 208 €
Reste à charge collectivité garante						0 €
Total recettes HT	0 €	0 €	150 000 €	150 000 €	423 208 €	723 208 €
Coût de revient HT	0 €	723 208 €	0 €	0 €	0 €	723 208 €
Bilan dépenses recettes HT	0 €	-723 208 €	150 000 €	150 000 €	423 208 €	0 €