

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Montferrat | CAPV
Opération « 249 RUE DU BOURG »

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 Montferrat, 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

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 dénommé « 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. Dispositions concernant la communication des parties	3
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	4
Calendrier des acquisitions	4
Modalités d'acquisition.....	5
Article 7. Modalités de gestion transitoire.....	5
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 8. Modalités de cession.....	6
Article 9. Paiement échelonné.....	6
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	7
Article 10. Résiliation anticipée	7
Modalités de résiliation.....	7
Effets de la résiliation.....	7
Article 11. 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.

La commune de Montferrat intervient en tant que collectivité garante de l'opération

La CAPV intervient en tant que membre de droit de l'epfl 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

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 pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir 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 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 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 1 an** 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, 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 pour projet la maîtrise publique d'un bâtiment situé au centre bourg de la commune de Montferrat comprenant un local commercial vacant en RDC et 2 appartements au 1^{er} étage. L'objectif est de préserver le commerce.

La volonté de la collectivité garante est de voir se réinstaller, pendant la durée de portage, un commerce en RDC du bâtiment. En cela, il est prévu le lancement par l'epfl du Dauphiné d'un appel à candidatures pour la reprise commerciale du local et l'installation, à travers la conclusion d'un bail d'occupation, d'un commerce multiservices.

Il est à ce jour prévu que le bien objet des présentes soit revendu par l'epfl du Dauphiné à la collectivité garante à l'issue du portage, sauf accord contraire des parties.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur la parcelle cadastrée AC 400 pour une superficie cadastrale totale de 201 m², sises sur la commune de Montferrat.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

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.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 3 mois, 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 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 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.

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

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. Modalités de cession

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à la collectivité garante du bien acquis pour son compte par l'epfl du Dauphiné. En cela, 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 interviendra directement auprès de la collectivité garante soit à la fin de la durée de portage, soit 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.

La cession pourra également intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante et après accord des parties cosignataires 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 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 9. Paiement échelonné

La cession du bien à la collectivité garante est prévue en fin d'année 2025, au plus tard à la date anniversaire de l'acquisition du bien. Le montant HT du reste à charge sur le prix de revient sera ajusté au moment de la cession en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du prix de revient, les parties conviennent de la mise en place d'un **paiement échelonné sur les exercices 2025 à 2028 inclus.**

Le montant des annuités du paiement échelonné est fixé à 70 000 € pour l'échéance de 2025 et un reste à charge réparti en 3 échéances sur les exercices 2026, 2027 et 2028. Le montant de chacune des ces trois échéances est estimé à 83 000 €.

La TVA sur marge sera réglée par la commune à l'epfl du Dauphiné au moment de la cession du bien, soit au plus tard en 2025. Le montant de la TVA sur marge est estimé à 8800 € environ.

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'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 la commune

Le maire

Pour la CAPV

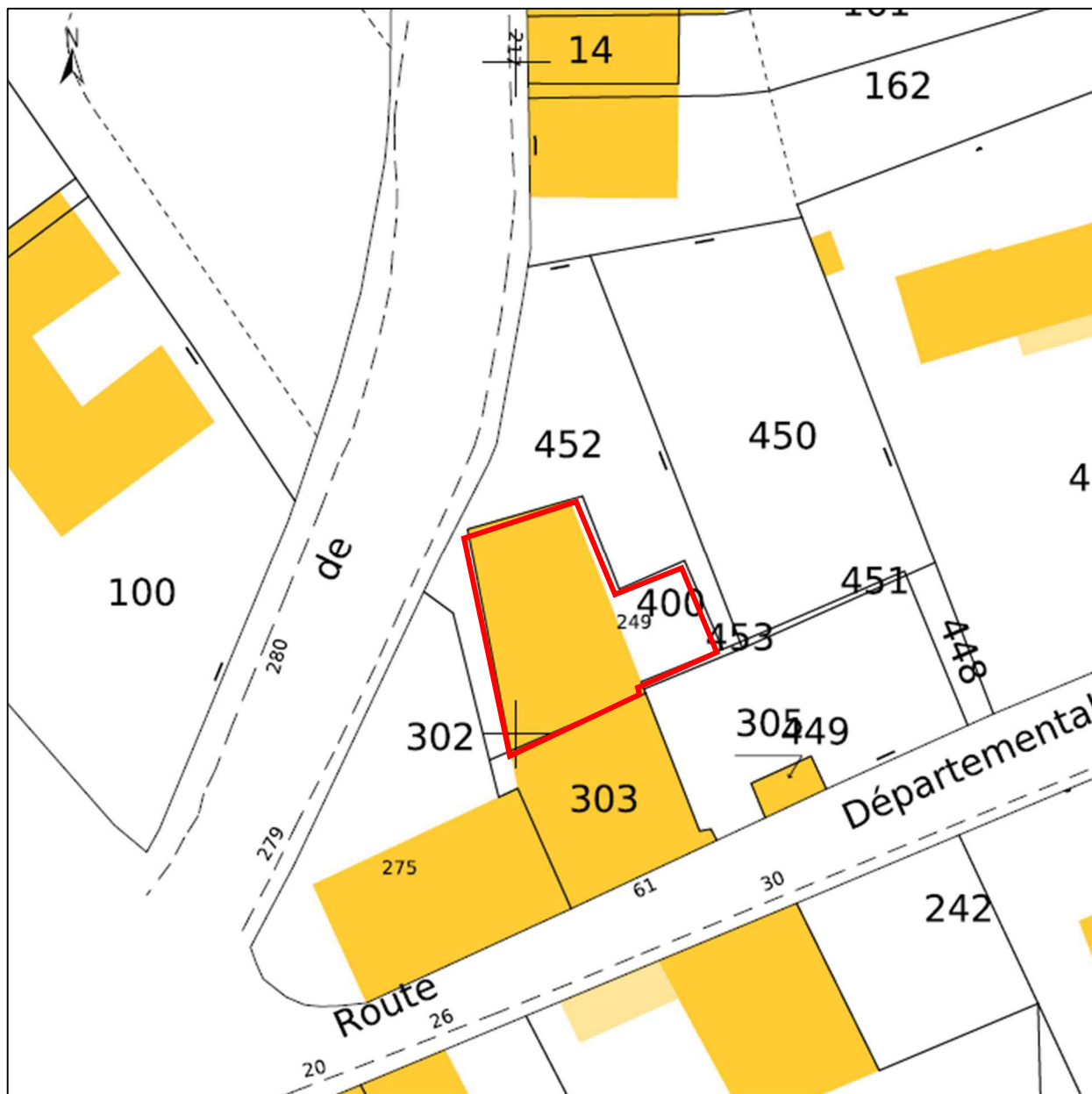
Le président

Pour l'epfl du Dauphiné


Le directeur général

TITRE VI. ANNEXES


Plan de l'opération



Hypothèses privilégiée :

	ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération									
	Opération "249 rue du bourg" - Commune de Montferrat									
	sept-24									
HYPOTHESE privilégiée - REVENTE DE L'INTEGRALITE DU BATIMENT A LA COMMUNE FIN 2025										

Hypothèse 2 :

	ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération Opération "249 rue du bourg" - Commune de Montferrat sept-24					
	HYPOTHESE 2 - REVENTE FIN 2025 DES APPARTEMENTS A LA COMMUNE ET DU LOCAL COM A UN TIERS					
Estimation des dépenses HT						
1. Acquisition - 201 m² de terrain environ						
Prix principal d'acquisition	280 000 €					280 000 €
Frais d'acquisition	7 000 €					7 000 €
Frais d'études						
Total coût d'acquisition	287 000 €					287 000 €
3. Portage						
Impôts fonciers		2 300 €				2 300 €
Travaux entretien (remplacement pompe à chaleur, isolation, remplacement radiateurs)		42 000 €				42 000 €
Assurance		200 €				200 €
Total coût du portage		44 500 €				44 500 €
Dépenses totales estimées HT	287 000 €	44 500 €				331 500 €
Estimation des recettes HT						
Loyers locataires						
Vente du local à un tiers	1 000 €	11 500 €				12 500 €
Vente des appartements à la commune avec paiement échelonné		140 000 €				140 000 €
		70 000 €	36 333 €	36 333 €	36 333 €	179 000 €
Recettes totales estimées HT	1 000 €	221 500 €	36 333 €	36 333 €	36 333 €	331 500 €