

## CONVENTION D'OPERATION n°XXX

### Epfl du Dauphiné | Communauté de communes de Bièvre Est | Commune d'Apprieu

Opération « Parc d'activités de Bièvre Dauphine 3 »

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 communauté de communes de Bièvre Est, 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 d'Apprieu, 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 ..... 4

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 ..... 5

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

Article 7. Modalités de gestion transitoire..... 7

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 8

Article 8. Modalités de cession..... 8

Article 9. Bilan d’opération..... 8

**Article 10. Paiement échelonné ..... 8**

TITRE V. AUTRES MODALITES ..... 9

Article 11. Suivi de l’opération ..... 9

Article 12. Résiliation anticipée ..... 9

Modalités de résiliation..... 9

Effets de la résiliation..... 9

Article 13. Litiges..... 9

TITRE VI.ANNEXES.....10

## 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 du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022 au titre de l'axe d'intervention « développement économique ».

La communauté de communes de Bièvre Est, au titre de sa compétence en matière de développement économique, mène depuis 2015 un projet d'extension du parc d'activités industriel dénommé Bièvre Dauphine 3, sur la commune d'Apprieu.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 juillet 2023.

La présente convention permettra le recadrage du périmètre opérationnel, du planning des acquisitions et des cessions, des modalités d'acquisition ainsi que de la durée de portage en concordance avec le planning 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

**La présente convention annule et remplace la convention d'opération n° 02/15 signée le 24 février 2016 et son avenant n° 2021-08-OPE signé le 08/06/2021, ainsi que la convention de portage n°2017-09 signée le 27 avril 2017.**

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement dans le secteur du parc d'activités industriel de Bièvre Dauphine 3, dans la commune d'Apprieu.

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

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 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, 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

Les enjeux stratégiques pour le territoire et plus globalement pour la Région Urbaine Grenobloise,

- Développer l'économie sur le territoire et permettre la création d'emplois, notamment pour ramener l'emploi sur Bièvre Est car à ce jour 70 % des actifs quittent le territoire tous les jours pour aller sur Voiron, Grenoble, etc.
- Développer l'offre foncière économique pour les industriels et le service aux entreprises sur le bassin de la région urbaine grenobloise
- Avoir une offre économique disponible d'ici 3 ans et pour une dizaine d'années, car la commercialisation du parc d'activités industriel Bièvre Dauphine 2 est achevée.

Le programme de l'opération portait initialement sur 43ha situés dans le prolongement sud du parc d'activités Bièvre Dauphine 2 sur la commune d'Apprieu, le long de l'A48.

Les différentes études menées par Bièvre Est (foncières, agricoles, environnementales, techniques) ont ensuite fait évoluer le projet en le ramenant à 19,4 ha environ en appliquant la phase « Réduire » de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) introduite par l'article L.122-3 du code de l'environnement.

## Article 5. Périimètre d’intervention

L'opération a fait l'objet d'une première phase de contractualisation et d'intervention de l'epfl entre 2015 et 2017. L'établissement avait ainsi acquis 85 319 m<sup>2</sup> de terrains agricoles entre 2015 et 2017 pour cette opération. Certains de ces fonciers ont, depuis, été cédés par l'epfl du Dauphiné à la communauté de communes de Bièvre Est pour les besoins de la construction de la station multi-énergie et de son accès.

Le périmètre de l'opération a évolué depuis 2015, de sorte que certaines parcelles acquises par l'epfl sont désormais situées hors périmètre de projet. Ce périmètre de projet ne porte désormais plus que sur une emprise totale de 19,4 ha environ sise sur la commune d'Apprieu (voir plan annexe 1).

Tableau 5.1 Liste des parcelles epfl

Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire	Date acquisition
AN 211	3315	Epfl	09/10/2015
AN 216	3365	Epfl	14/10/2015
AN 213	2904	Epfl	15/10/2015
AN 275	2910	Epfl	15/10/2015
AN 11	4627	Epfl	02/11/2015
AN 13	5137	Epfl	23/10/2015
AN 212	2957	Epfl	14/12/2015
AN 215	6579	Epfl	
AN 327 (hors projet)	7014	Epfl	
AN 20	9180	Epfl	22/04/2017
AN 21	757	Epfl	22/04/2017
AN 193 (hors projet)	7280	Epfl	22/04/2017
AN 223	4244	Epfl	22/04/2017
<b>Total surface parcelles epfl</b>	<b>6 ha 02 a 69ca</b>		

Les terrains en portage représentent aujourd’hui 28 % du périmètre global de l'opération.

Tableau 5.2 Liste des parcelles cédées par l'epfl à la collectivité gar

Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire	Date acquisition
AN 9	6088	Parcelle revendue à CCBE le 28/11/2022	28/10/2015
AN 243 (hors projet)	7062	Parcelles revendues à CCBE le 10/10/2022	23/10/2015
AN 244 (hors projet)	3558		
AN 285 (hors projet)	5942		
AN 192 (hors projet)	2400	Parcelle revendue à CCBE le 10/10/2022	22/04/2017
<b>Total surface parcelles cédées à CCBE</b>	<b>2 ha 50 a 50ca</b>		

La seconde phase d'acquisition débutera en 2024 pour se terminer au 1<sup>er</sup> semestre 2025 et portera exclusivement sur des parcelles actuellement à usage agricole, à savoir les parcelles suivantes pour une emprise de **6 ha 32 a 11 ca**.

Tableau 5.3. Parcelles à acquérir par l'epfl :

Références cadastrales	Surface parcelle (m <sup>2</sup> )	Emprise à acquérir (m <sup>2</sup> )	Etat avancement négociations
AN 230	4 575	4 575	PUV signée
AN 222	4 398	4 398	PUV signée
AN 214	4 466	4 466	PUV signée
AN 215	3 266	3 266	
AN 219	5 197	5 197	
AN 209	3 610	3 610	PUV signée
AN 208p	3 504	1 993	PUV signée
AN 217	5 019	5 019	PUV signée
AN 224	4 543	4 543	PUV signée
AN 17	4 288	4 288	PUV signée
AN 218	5 740	5 740	
AN 210	3 588	3 588	PUV signée
AN 207p	5 250	1 701	PUV signée
AN 19	7 466	7 466	PUV signée

AN 23p	3 950	2 343	PUV signée
AN 354p	5 522	1 018	PUV en cours de signature
	<b>Total surface projet</b>	<b>6 ha 32 a 11ca</b>	

### 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.

**Les acquisitions des parcelles identifiées ci-dessous (tableau 5.3) sont prévues pour se réaliser sur la fin d’année 2024 et le premier semestre 2025.**

Dans le cadre de ces 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.

La SAFER interviendra pour le recueil des promesses de vente selon les termes de la convention cadre d’assistance technique foncière signée le 7 décembre 2021 entre la CCBE, l’epfl du Dauphiné et la SAFER.

Le prix d’acquisition a été fixé à 5€/m² en indemnité principale pour les surfaces d’emprise et 0,40 €/m² pour les reliquats hors emprise (lorsque le propriétaire est vendeur de la totalité de la parcelle ou que le reliquat est inexploitable).

Cette indemnité principale sera complétée par une indemnité de emploi pour l’indemnisation des surfaces d’emprise du projet selon le barème suivant : 20% pour les premiers 5000 €, de 15% pour les 10 000 € suivants et de 10% pour la somme restante.

### 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 informera la collectivité garante et la commune d’Apprieu des démarches engagées.

S’agissant de terrains à usage agricole, les conventions de résiliation des baux agricoles sont recueillies par l’intermédiaire de la SAFER. Ces conventions prévoient que les baux sont résiliés au moment de l’acquisition des terrains par l’epfl ou la CCBE. Le versement de l’indemnité au profit de l’exploitant sera assuré par la CCBE. Ainsi, les terrains acquis par l’epfl ou la CCBE seront libres de toute occupation.

Comme convenu dans la convention d’opération initiale, entre la signature de la convention de résiliation du bail agricole et la prise de possession des terrains, une gestion transitoire de l’occupation des parcelles pourra être mise en place, notamment par le biais de Contrats de Prêt à Usage ou de Concessions d’Usage Temporaire conclus par l’intermédiaire de la SAFER

## 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.

**La collectivité garante se portant également aménageur du secteur, il est prévu de céder à cette dernière l'ensemble des parcelles dont l'epfl du Dauphiné est ou sera devenu propriétaire, soit environ 12,34 ha, au cours du second semestre 2025.**

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.

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.

### 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 (ici loyers des fermages) liées à l'opération. Il comprend notamment les dépenses suivantes :

- Prix d'acquisition (y compris indemnité de emploi),
- 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.

**L'enveloppe totale des acquisitions toutes indemnités comprises** (y compris pour les acquisitions déjà réalisées) **est estimée à 809 K€ HT** (prix d'acquisitions (y/c emploi) et frais d'acquisitions)

L'estimation du bilan de portage global prévisionnel des portages en cours ainsi que des acquisitions à réaliser est présentée en annexe 2.

### Article 10. Paiement échelonné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du prix de cession, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement échelonné sur les exercices 2026 et 2027, pour financer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl au second semestre 2025.

Le montant de chaque annuité est estimé à 335 100 K€. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.



## TITRE V. AUTRES MODALITES

### Article 11. Suivi de l'opération

Les parties conviennent, par le biais de contacts techniques récurrents, de se réunir afin de suivre l'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 4 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 la 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).

**Fait en 3 exemplaires,**

**A Grenoble, le**

Pour la Commune

Pour l'EPCI

Pour l'epfl du Dauphiné


Le Maire

Le Président

Le Directeur général

TITRE VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

		ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération				
		Opération "Zone d'activités Bièvre Dauphine 3" - Commune d'Apprieu				
		sept-24				
Estimation des dépenses HT		De 2015 à 2023	2024-2025	2026	2027	Total
1. Portage						
Prix principal d'acquisition		424 000 €	350 000 €			774 000 €
Frais d'acquisition		15 000 €	10 000 €			25 000 €
Frais divers		10 000 €				10 000 €
Total coût d'acquisition		449 000 €	360 000 €			809 000 €
Dépenses totales estimées		449 000 €	360 000 €			809 000 €
Estimation des recettes HT		Jusqu'à 2023	2024-2025	2026	2027	Total
1. Cession - 14ha 85 a 30 ca						
Cession à CCBE		130 800 €		335 100 €	335 100 €	801 000 €
Loyers fermage		8 000 €				8 000 €
Recettes totales estimées		138 800 €		335 100 €	335 100 €	809 000 €



# Plan



