

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Vizille | Grenoble-Alpes-Métropole
Opération « Friche CROS »

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 Vizille, 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

Grenoble-Alpes Métropole, 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 « signataire2 »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE	3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL.....	4
Article 1. Contexte général et objet de la convention.....	4
Article 2. Etudes préalables	4
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 4. Durée et terme de la convention.....	4
Article 5. Clause de revoyure.....	5
TITRE III.L'OPERATION.....	5
Article 6. Projet et programme	5
Article 7. Périmètre d'intervention	6
Article 8. Organisation des acquisitions	8
Calendrier des acquisitions	Erreur ! Signet non défini.
Modalités d'acquisition.....	8
Article 9. Requalification foncière et immobilière	9
Article 10. Modalités de gestion transitoire.....	10
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	10
Article 11. Modalités de cession.....	10
Article 12. Bilan d'opération.....	11
Article 13. Minoration foncière	12
Article 14. Paiement factionné.....	12
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	12
Article 15. Suivi de l'opération	12
Article 16. Résiliation anticipée	12
Modalités de résiliation.....	12
Effets de la résiliation.....	13
Article 17. Litiges.....	13
TITRE VI.ANNEXES.....	13

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 Vizille envisage la requalification de la Friche-Cros, sur une emprise d'environ 5 hectares. La commune a entrepris une série d'études sur le secteur en anticipation du montage d'une opération complexe au-delà de l'échelle de temps du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG actuellement inscrit au PLUi (5 ans). Elle a délibéré, le 11 juillet 2023, pour la mise en place d'un périmètre de prise en considération de projet (PPCP) sur le même périmètre.

Ce site représente le dernier grand tènement foncier disponible dans le centre-ville, et est considéré comme stratégique pour le développement futur de Vizille.

A la demande de la commune, l'epfl du Dauphiné a déjà procédé à l'acquisition de trois biens par voie de préemption sur ce secteur.

A cette occasion, la commune s'est engagée à réaliser une étude urbaine sur le secteur permettant de définir le projet et sa programmation dont les principaux axes sont les suivants :

- Construction de nouveaux logements
- Réhabilitation et mise en valeur des anciennes tanneries pour de nouveaux usages à définir (service public, restauration...)
- Mise en valeur du passé industriel du site, au travers de son patrimoine bâti et paysager,
- Confortement de cet espace comme ilot de fraîcheur et espace de détente
- Ouverture de cet espace, aujourd'hui méconnu, sur le centre historique de Vizille : maillage piéton/cycle, maillage
-

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 une opération d'aménagement dans le secteur de la « friche Cros », dans la commune de Vizille.

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. Etudes préalables

Conformément aux engagements pris dans le cadre des acquisitions déjà réalisées par l'epfl du Dauphiné, la commune va réaliser une étude de programmation urbaine permettant de définir le projet et sa programmation. Cette étude devrait démarrer au 3^{ème} trimestre 2024 pour un rendu des scénarii d'aménagement mi-2025.

Des études techniques complémentaires sur la pollution, la faune et la flore et le volet patrimonial sont également en cours et pilotées par la commune.

Durant ces études, un travail partenarial sera mené avec l'epfl du Dauphiné pour construire, en parallèle des études, les conditions économiques du projet.

Article 3. 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 collectivités garantes, 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 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 7 ans à compter de la date de la décision de la première préemption réalisée sur le périmètre, à savoir le 22/06/2022. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 22/06/2029, 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.

Article 5. Clause de revoyure

A ce jour, le projet de la commune n'est pas encore défini, mais il le sera à l'issu des études préalables en cours.

Dans ce contexte, les parties conviennent donc d'ores et déjà d'une clause de revoyure à l'occasion de laquelle, la présente convention fera l'objet d'un avenant visant à actualiser et préciser si besoin le périmètre de l'opération et le bilan prévisionnel.

Cette clause de revoyure interviendra dès lors que le scénario d'aménagement définitif aura été retenu et au plus tard avant la fin de l'année 2026.

TITRE III. L'OPERATION

Article 6. Projet et programme

Le secteur Cros représente le dernier grand tènement foncier disponible dans le centre-ville de Vizille sur une surface conséquente de 5 ha.

Il est stratégique pour le développement futur de Vizille pour répondre aux besoins en logements compte-tenu des contraintes qui pèsent sur l'urbanisation sur le reste du territoire : PPRI Romanche aval, zones humides, ...

L'activité de tannerie qui a marqué l'histoire de ce secteur (fin XIX / début XXème) est arrêtée depuis 1956, et le site est aujourd'hui en friche. Le quartier qui abrite la piscine municipale, la maison de l'enfant, des canaux et de nombreux espaces verts, est apprécié des riverains qui le connaissent comme lieu de calme, de promenade et de passage.

Afin de renforcer l'attractivité du centre-ville et d'améliorer la santé des habitants, la commune de Vizille souhaite donc y faire émerger un projet urbain. A ce stade, elle souhaite notamment permettre le développement d'une centaine de nouveaux logements (majorité de logements en accession) et services pour accueillir une nouvelle population au cœur de Vizille, notamment des familles, et ainsi enrayer le déclin du centre-ville. Cette programmation devra prendre en compte l'enjeu de réhabilitation des logements situés le long de la rue Jean Jaurès, en lien avec l'OPAH RU.

Le projet doit également contribuer à faire connaître et mettre en valeur le patrimoine historique industriel présent sur le site auprès des habitants et visiteurs : la commune est en effet propriétaire de nombreux bâtiments, dont certains, telles les tanneries, les anciens moulins et battoirs sont sans usages actuellement. L'un des enjeux est de proposer des pistes de programmation pour le devenir de ces bâtiments (réutilisation/ restauration, démolition partielle ou totale). La piscine municipale, construite dans les années 1936 sur ce site, ouverte deux mois par an, est intégrée à la réflexion avec un questionnement sur l'opportunité de son maintien et de sa restauration, comme lieu de fraîcheur. Au regard de la santé des vizillois, cette dimension

d'îlot de fraîcheur est, avec la préservation du patrimoine historique essentielle du projet. La dimension végétale (45 % du site), la canopée existante, les canaux et la zone humide permettront de structurer et de nourrir la programmation. Le canal du Moulin (ruisseau du Gua) devra être pleinement intégré à la réflexion sur le devenir du site, comme élément patrimonial, paysager, îlot de fraîcheur, source de biodiversité et gisement potentiel de production d'énergie hydro électrique. Le projet devra être résilient au regard du risque inondation.

En termes de mobilité, l'enjeu de ce secteur est d'être perméable aux mobilités actives, de permettre une desserte viaire correcte du secteur sans créer d'appel à la voiture ou de renforcement des circulations sur les espaces publics du centre historique, place du château, place de la libération, république. Aujourd'hui, la commune, l'EPFL et le bailleur social LPV maîtrisent 2, 3 ha sur les 5 hectares du périmètre de projet.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le projet de territoire de la centralité Vizilloise délibéré le 9 février 2023 et le 28 mars 2024 par la Métropole et la ville de Vizille qui précise la feuille de route opérationnelle pour les années à venir. Le site CROS y est identifié comme stratégique pour la centralité avec la place du château, le centre-ville et le secteur des Tissages. Dans ce cadre, Grenoble Alpes Métropole est engagée dans plusieurs projets structurants pour la requalification des espaces publics et la redynamisation du centre ancien : piétonisation de la rue Général De Gaulle, réalisation d'itinéraires cyclables, requalification/ aménagement des secteurs de friche industrielle (Tissages et Alliance), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, intervention sur les commerces et les logements vacants ou dégradés.

Article 7. Périmètre d'intervention

Le périmètre global de l'opération correspond au périmètre de prise en considération de projet, sur une surface d'environ 5 ha.

Ce secteur est composé de biens immobiliers de natures hétérogènes, bâtis et non-bâtis, avec des usages variés : logement, activité, équipements publics. La commune de Vizille est d'ores et déjà propriétaire d'une proportion importante des parcelles comprises dans le périmètre du PAPAG et du PPCP (carte des propriétaires personnes morales en annexe 1).

Le périmètre d'intervention de la présente convention porte sur une emprise totale d'environ 5 700 m², sise sur la commune de Vizille et se décompose en trois secteurs au sein du périmètre de prise en considération de projet (cf périmètre en annexe 2).

Les parcelles intégrées dans les 3 secteurs de la présente convention correspondent aux trois biens déjà acquis par préemption ainsi que les parcelles proches jugées comme stratégiques à ce stade pour le projet futur sur la base de l'étude de caractérisation du foncier réalisée en amont par l'epfl du Dauphiné en lien avec la commune. Au regard des études préliminaires, ce périmètre pourra être revu et précisé par voie d'avenant.

DESIGNATION

Sur la commune de Vizille,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Secteur 1 :

Parcelles	Adresses	Surfaces	Type de bien	Maîtrise foncière
AN503 et 504	84 rue Argoud	1 056 m ²	Maison avec jardin	EPFL (acquisition le 13/09/22 suite à préemption)
AN900	50 rue Argoud	1 239 m ²	Maison avec jardin	Privée

- Secteur 2 :

Parcelles	Adresses	Surfaces	Type de bien	Maîtrise foncière
AN514 et 525	127 rue Argoud	933 m ²	Maison avec jardin	Privée
AN512 et 513	115 rue Argoud	482 m ²	Maison avec jardin	Privée
AN523	Le Bourg	170 m ²	Jardin	EPFL (acquisition le 11/12/23 suite à préemption)
AN524	Le Bourg	500 m ²	Jardin	Commune

- Secteur 3 :

Parcelles	Adresses	Surface	Type de bien	Maîtrise foncière
AN762, 768	55 rue de la République	1 004 m ²	Un appartement, jardin et canal	EPFL pour un appartement et jardin de la parcelle AN 768 (acquisition le 02/11/23 suite à préemption)
AN768	55 rue de la République	Lot de copropriété	Un appartement	Privée
AN768	55 rue de la République	Lot de copropriété	Un appartement	Privée
AN769	55 rue de la République	160 m ²	Accès	Copropriété
AN770	55 rue de la République	21 m ²	Un garage	Commune
AN771	55 rue de la République	18 m ²	Un garage	Commune
AN772	55 rue de la République	18 m ²	Un garage	Commune
AN773	55 rue de la République	18 m ²	Un garage	Privée

AN774	55 rue de la République	18 m ²	Un garage	
AN775	55 rue de la République	18 m ²	Un garage	Privée
AN776	55 rue de la République	18 m ²	Un garage	Privée
AN777	55 rue de la République	26 m ²	Un garage	Privée

Article 8. 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.

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. Toutefois, l'engagement de toutes démarches d'acquisition amiable d'un des biens du programme d'acquisition ne se fera qu'après accord préalable de la collectivité garante. Un rendu compte sera présenté annuellement 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 nature, 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, Grenoble Alpes Métropole, 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 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 compétente, Grenoble Alpes Métropole 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.
- Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

La nécessité d'envisager une procédure d'expropriation et ces modalités de mise en œuvre sera examinée dans le cadre de la clause de revoyure en fonction du périmètre définitif d'intervention.

Article 9. Requalification foncière et immobilière

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.

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. Les travaux peuvent être de quatre natures différentes :

- Travaux de mise en sécurité du site et des biens

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.

- Travaux de requalification

L'epfl du Dauphiné assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec le projet.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- La démolition totale ou partielle, ainsi que le désamiantage des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;

- La purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise

En cas de bâtiments à conserver, l'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

- Travaux de dépollution

Au cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'epfl du Dauphiné interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'epfl du Dauphiné établira et réalisera en concertation avec collectivité garante, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.). Les collectivités ont lancé des études sur la connaissance de l'état de pollution sur le site Cros. Ces études seront partagées avec l'epfl du Dauphiné afin d'optimiser la connaissance des sites ayant été achetés par l'epfl du Dauphiné. En cas de besoin, l'epfl du Dauphiné pourra engager des études complémentaires sur ces sites et leurs montants sera intégré au bilan d'opération.

- Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl pourra procéder à des travaux sommaires de mise en état des sols et de sécurisation du site (aplanissement, pose de merlon de terre, clôture, portail, etc.), des travaux de nature à rendre le site accessible sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD, compactage de terre, plantation, etc.).

L'epfl du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité en assurera l'entretien.

Article 10. 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, pourra mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire, en concertation préalable avec la collectivité garante et après son accord.

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

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 11. 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 :

Les parties s'engagent à respecter les règles de transparence en matière de marchés publics 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 pour partie par l'epfl du 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.

Article 12. 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 devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession par l'epfl du Dauphiné.

Un bilan prévisionnel pour le portage des biens des trois secteurs du périmètre est présenté en annexe 3

Article 13. 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 prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

Article 14. Paiement fractionné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante (la commune de Vizille), le règlement du reste à charge, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2028 et 2029 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl au plus tard le 20 juin 2029, date de fin de la présente convention. Le montant de chaque annuité sera défini par voie d'avenant à l'issu des échanges de la clause de revoyure. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 15. 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 16. 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 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 17. 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

- Annexe 1 : Carte des propriétaires personnes morales
- Annexe 2 : Périmètre d'intervention
- Annexe 3 : Bilan prévisionnel

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour Grenoble Alpes
Métropole

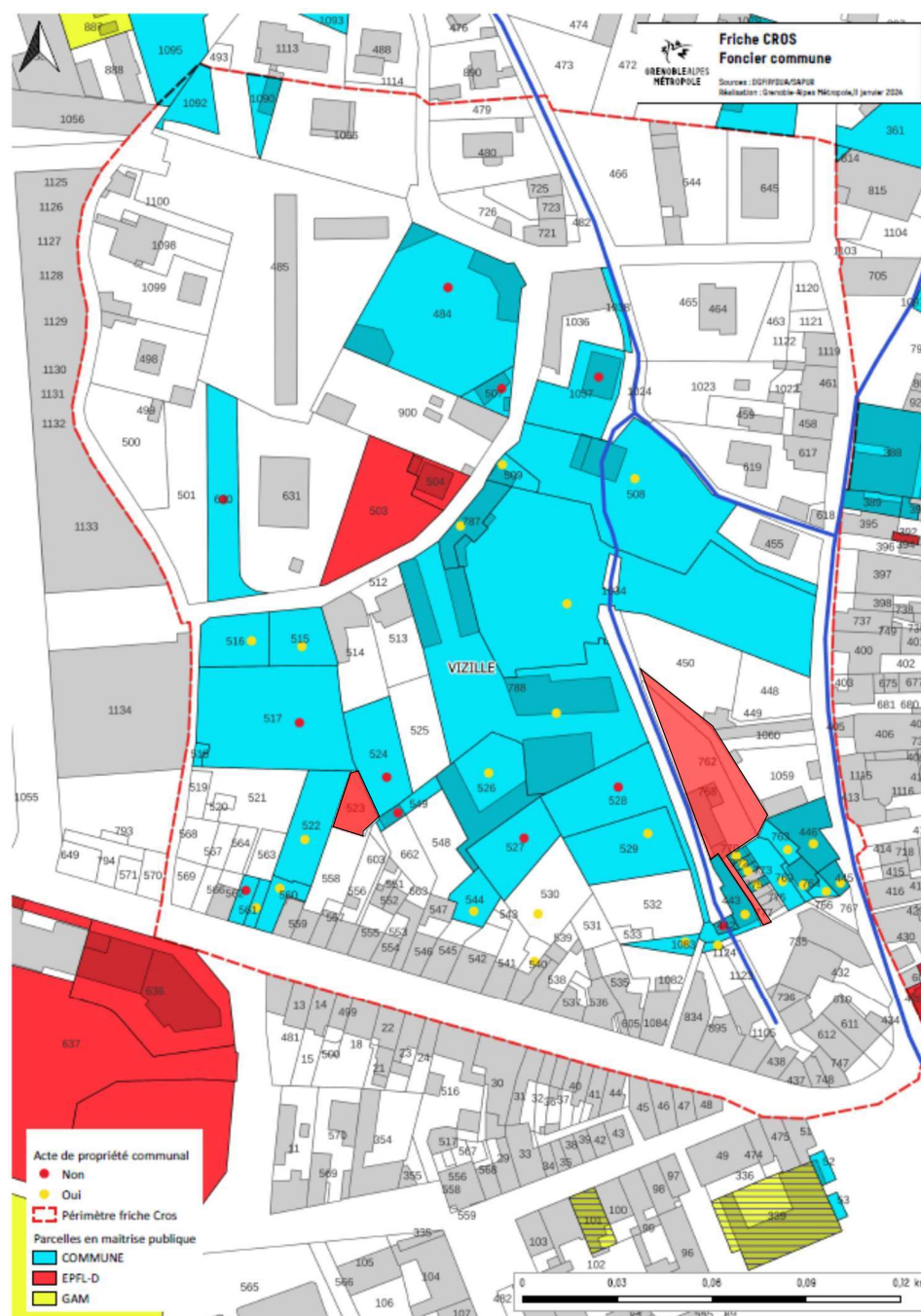
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

ANNEXE 1 : Carte des propriétaires personnes morales



ANNEXE 2- PERIMETRE D'INTERVENTION



