



CONVENTION D'OPERATION n°47256
Epfl du Dauphiné | Communauté d'agglomération du Pays Voironnais |
Commune de Tullins
Opération « 2 place du docteur Valois »

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 Tullins, 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 « signataire2 »

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 5

 Calendrier des acquisitions 5

 Modalités d’acquisition..... 5

 Article 7. Modalités de gestion transitoire..... 6

TITRE IV.CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS 7

 Article 8. Modalités de cession..... 7

 Article 9. Bilan d’opération..... 7

TITRE V. AUTRES MODALITES 8

 Article 10. Résiliation anticipée 8

 Modalités de résiliation..... 8

 Effets de la résiliation..... 8

 Article 11. Litiges..... 8

TITRE VI.ANNEXES..... 9

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 Tullins 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

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement au sein de la place du Docteur Valois sur la commune de Tullins.

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 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

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 2 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

La commune de Tullins a engagé un projet de requalification des espaces publics de son centre-ville de Tullins. Différents secteurs ont été ciblés notamment la Place du Dr Valois. L'objectif est de valoriser les espaces et d'apaiser le centre-ville. Ces travaux devront permettre d'améliorer la qualité de vie des habitants, de valoriser les commerces de mettre en valeur le patrimoine du centre-ville, de végétaliser et de désimperméabiliser une partie des sols.

A ce titre, la commune de Tullins souhaite que l'epfl se porte acquéreur d'un local commercial qui se situe au 2 place du docteur Valois, pour le revendre à un tiers une fois les travaux de requalification de la place du docteur Valois réalisés.

Article 5. Périmètre d'intervention

Sur la commune de Tullins : un local commercial (lot n°28) d'une superficie de 59,56 m² et une cave (lot n°24) reposant sur les parcelles cadastrées section AR n°426 et 427 au sein d'une copropriété dont le numéro d'inscription au registre des copropriétés est le AA8-929-275.

Photo extérieure du local actuel



plan cadastral**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'une acquisition menée préalablement 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.

En l'espèce, il s'agit d'un bien occupé par l'EURL Images et Services au terme d'un bail commercial conclu le 12 février 2009.

Lorsque l'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il met 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.

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.

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 Communauté d'agglomération du Pays Voironnais des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. Modalités de cession

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à un tiers du bien acquis par l'epfl du Dauphiné dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante.

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.

Cette cession à un tiers porteur de projet est prévue en fin d'année 2026, une fois les travaux de requalification de la place du docteur Valois réalisés.

- Cession directe à un ou des tiers

La cession peut intervenir auprès d'un tiers désigné par la collectivité garante et après accord des parties cosignataires de la convention.

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 bien au porteur du projet lauréat.

Si ce bien n'a pu être cédé préalablement à un porteur de projet 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 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 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),

La cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au prix de revient, la collectivité garante s'engage irrévocablement à prendre financièrement à sa charge l'intégralité du déficit foncier.

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 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 la 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 X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune
Le Maire

Pour la CAPV
Le Président

Pour l'epfl du Dauphiné
Le Directeur Général
Vincent REMY

TITRE VI. ANNEXES

- Annexe 1 : Bilan prévisionnel

| Bilan prévisionnel HT - 2 place du docteur valois Tullins - Propriété SCI LHK IMMO (AR 426 et 427) | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------|----------|----------|----------|
| Adresse | 2 place du docteur valois Tullins | | | | | |
| Parcelle(s) | AR 426 et 427 | | | | | |
| Propriétaire | SCI LHK IMMO | | | | | |
| Type | Activité | | | | | |
| Année acquisition (réelle ou estimée) | 2024 | | | | | |
| Frais GP estimé / Prix_acq | 1,0% | | | | | |
| Frais copropriété estimés (25 € m²/an) | 1 500,00 € | | | | | |
| Surface bâtie | 60 m² | | | | | |
| | | | | | | |
| Dépenses supportées par l'epfld | | Bilan actualisé | 2024 | 2025 | 2026 | Total |
| Coût acquisition | | 0 € | 81 370 € | 0 € | 0 € | 81 370 € |
| Prix d'acquisition | | | 79 000 € | | | 79 000 € |
| Frais d'acquisition | | 0 € | 2 370 € | 0 € | 0 € | 2 370 € |
| Coût de portage | | 0 € | 282 € | 3 167 € | 3 182 € | 6 630 € |
| Frais de gestion patrimoniale | | | 164 € | 1 974 € | 1 974 € | 4 112 € |
| Frais de copropriété | | | 45 € | 544 € | 544 € | 1 133 € |
| Indemnités éviction | | | | | | 0 € |
| Taxe foncière & impôts | | | 54 € | 630 € | 645 € | 1 329 € |
| Assurance | | | 19 € | 19 € | 19 € | 56 € |
| Total dépenses HT | | 0 € | 81 652 € | 3 167 € | 3 182 € | 88 000 € |
| | | | | | | |
| Recettes perçues (hors paiement fractionné) | | Bilan actualisé | 2024 | 2025 | 2026 | Total |
| Produit de cession | | | | | 88 000 € | 88 000 € |
| Reste à charge collectivité garante | | | | | | 0 € |
| Total recettes HT | | 0 € | 0 € | 0 € | 88 000 € | 88 000 € |
| | | | | | | |
| Coût de revient HT | | 0 € | 81 652 € | 3 167 € | 3 182 € | 88 000 € |
| | | | | | | |
| Bilan dépenses recettes HT | | 0 € | -81 652 € | -3 167 € | 84 818 € | 0 € |