



**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Epfl du Dauphiné | Commune de Renage | CCBE**  
Opération « 1062 rue de la République »

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 14/11/2024, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Renage, 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 de communes de Bièvre Est, 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 « CCBE »

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. Requalification foncière et immobilière .....	6
Article 8. Modalités de gestion transitoire.....	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	7
Article 9. Modalités de cession.....	7
Article 10. Paiement factionné.....	7
TITRE V. AUTRES MODALITES .....	8
Article 11. Résiliation anticipée .....	8
Modalités de résiliation.....	8
Article 12. Litiges.....	8
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 s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

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

La CCBE intervient en tant que membre de droit de l'epfl du Dauphiné.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention 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 action d'aménagement dans le secteur du centre bourg de la commune de Renage.

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 la collectivité garante, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que pour 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**

La commune envisage la déconstruction de plusieurs bâtis sis sur le tènement objet des présentes, afin de créer des places de stationnement publiques, voire une petite surface commerciale.

A minima, l'appartement situé en RDC le long de la rue de la République sera déconstruit pour ouvrir l'espace.

Il est prévu la revente en l'état des 2 autres appartements sur le marché privé après réalisation des travaux de déconstruction du bâti adjacent.

### **Article 5. Périmètre d'intervention**

Le périmètre de l'opération porte sur la parcelle cadastrée AH 578 pour une superficie cadastrale totale de 349 m<sup>2</sup>, sise 1062 rue de la République, sur la commune de Renage.

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

### **Article 6. Organisation des acquisitions**

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention ne 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 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 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 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. Requalification foncière et immobilière**

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.

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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ **60 000 € HT**, comprenant :

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Les diagnostics avant démolition
- Les diagnostics structures sur la mitoyenneté
- Le curage du bâtiment
- Le désamiantage
- La déconstruction du bâtiment T2 et du garage
- Le traitement des déchets
- L'éventuel confortement du mur mitoyen
- Le traitement de la jonction de toit

L'epfl du Dauphiné pourra procéder de sa propre initiative, sans que la collectivité garante ne puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour 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.

De plus, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

## **Article 8. 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 CCBE des démarches engagées.

## TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

### Article 9. 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 la collectivité garante d'une partie du tènement pour la réalisation de son projet, après déconstruction de certains bâtiments
- une cession directe sur le marché privé, par une procédure ouverte de mise en concurrence (avec concours ou non d'une agence immobilière), à un ou des tiers du bâtiment non voué à la déconstruction dès lors que le projet est conforme aux intentions de la 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.

Si ces biens n'ont pu être cédés préalablement à des tiers 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.

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.

#### 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 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.

### Article 10. Paiement fractionné

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 fractionné sur les exercices 2025 et 2026 inclus**, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl en 2027. **Le montant des annuités est de 50 000 € en 2025 et 50 000 € en 2026.**

**La cession du bien à la commune est prévue en 2027. Le montant HT du reste à charge sera ajusté au moment de la cession en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.**

**La TVA sur marge sera réglée par la commune à l'epfl du Dauphiné au moment de la cession.**

## **TITRE V. AUTRES MODALITES**

---

### **Article 11. 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.

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 12. 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, à Grenoble, le**

Pour la commune

Pour la CCBE

Pour l'épfl du Dauphiné

Le maire

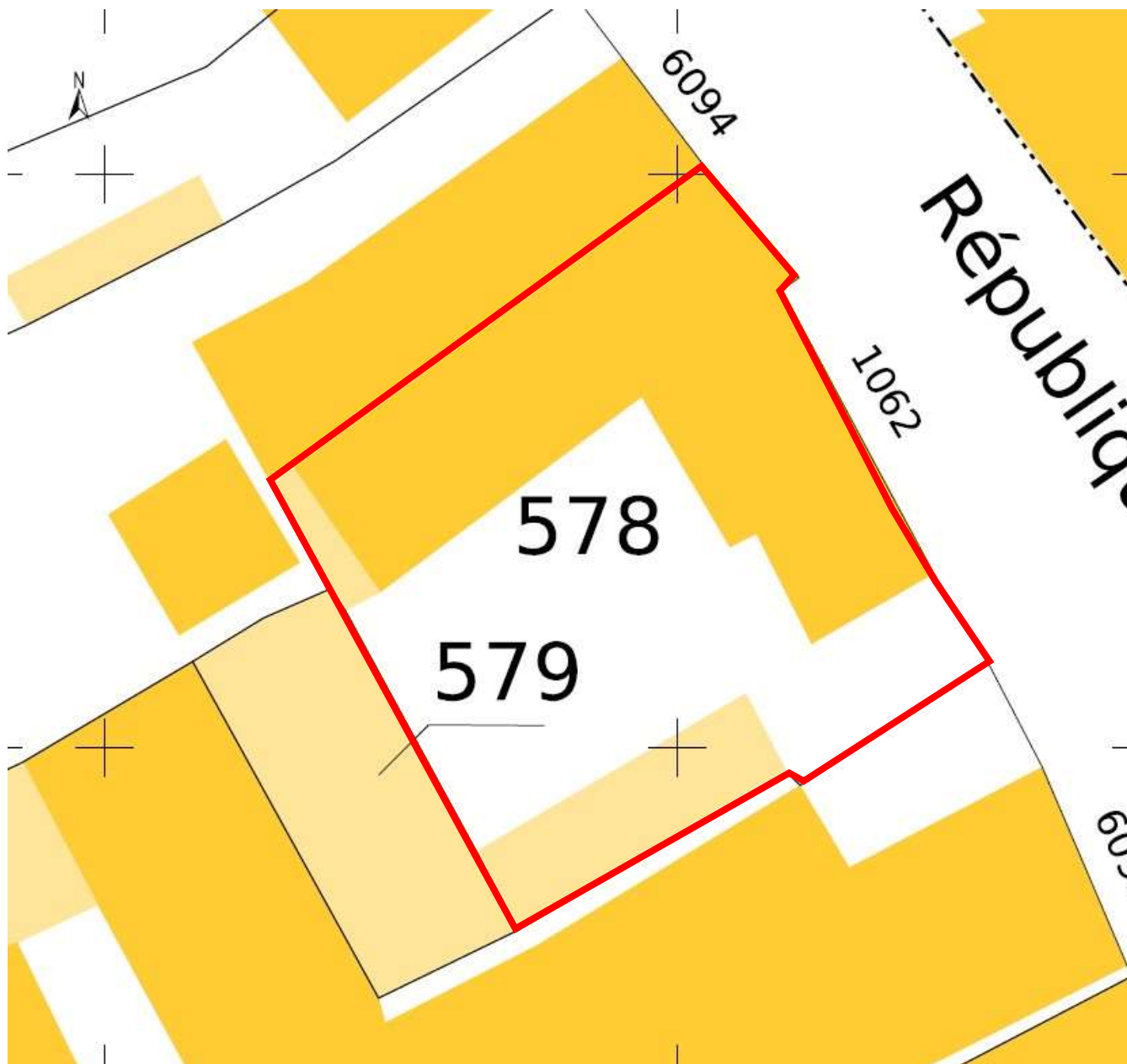
Le président

Le directeur général


Vincent REMY

## TITRE VI. ANNEXES

### Plan de l'opération



Bilan prévisionnel

		ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération Opération "1062 rue de la République" - Commune de Renage juin-24				
Estimation des dépenses HT		2024	2025	2026	2027	Total
1. Acquisition - parcelle AH 578 - 349 m² de terrain						
Prix principal d'acquisition		255 000 €				255 000 €
Frais d'acquisition		8 000 €				8 000 €
Total coût d'acquisition		263 000 €				263 000 €
2. Travaux de requalification foncière						
Etudes et diagnostics avant démolition (diag pollution, attes, amiante, déchets, ressources)			5 000 €			5 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage			55 000 €			55 000 €
Total estimatif coût requalification foncière			60 000 €			60 000 €
3. Portage						
Impôts fonciers			1 500 €	1 500 €	1 500 €	4 500 €
Sécurisation et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique			500 €	500 €	500 €	1 500 €
Assurance			500 €	500 €	500 €	1 500 €
Frais de mise en vente sur marché privé					9 500 €	9 500 €
Total coût du portage			2 500 €	2 500 €	12 000 €	17 000 €
Dépenses totales estimées		263 000 €	62 500 €	2 500 €	12 000 €	340 000 €
Estimation des recettes HT		2024	2025	2026	2027	Total
1. Cession - 11138 m² de terrain						
Cession appartements sur marché privé : 182 m²hab x 1000€/m²					182 000 €	182 000 €
Paiement fractionné à charge de la Commune			50 000 €	50 000 €	58 000 €	158 000 €
Recettes totales estimées			50 000 €	50 000 €	240 000 €	340 000 €