



## CONVENTION D'OPERATION n°XXX

### Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais | Commune de Voreppe

Opération « 15 rue de l'Echaillon » - Voreppe

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné du Dauphiné »

D'une part,

La communauté d'agglomération du Pays Voironnais, 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 dénommée « la collectivité garante »

Et

La commune de Voreppe, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommée « la 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 Etudes préalables .....	4
Article 3 Dispositions générales en matière de communication des parties .....	4
Article 4 Durée et terme de la convention d’opération.....	4
Titre III L’OPERATION .....	5
Article 5 Enjeux et programme de l’opération.....	5
Article 6 Périmètre de l’opération .....	5
Article 7 Requalification foncière et immobilière .....	5
Article 8 Modalités de gestion transitoire .....	6
Titre IV CESSION.....	7
Article 9 Modalités de cession.....	7
Article 10 Calcul du prix de cession .....	8
Article 11 Minoration foncière.....	8
Article 12 Paiement fractionné.....	9
Titre V MODALITES DIVERSES.....	9
Article 13 Suivi de l’opération .....	9
Article 14 Résiliation anticipée .....	9
14.1 Modalités de résiliation .....	9
14.2 Effet de la résiliation .....	10
Article 15 Litiges .....	10
Titre VI ANNEXES .....	10

## Titre I PREAMBULE

---

L'Etablissement Public Foncier du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais intervient en tant que collectivité garante de l'opération au titre de sa compétence pour la prise en charge de l'opération d'aménagement structurante « Chapays-Champ de la Cour ».

La Commune de Voreppe intervient en tant que commune d'assiette de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier 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 a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et les collectivités partenaires de l'opération d'aménagement pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

Elle porte sur la régularisation de l'acquisition par voie de préemption réalisée par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, par acte notarié du 27 octobre 2022, d'une maison d'habitation avec jardin située 15 rue de l'Echaillon sur la commune de Voreppe.

L'objet de cette préemption concernait la mise en œuvre de l'opération d'aménagement structurante dit « Chapays-Champ de la Cour » portée par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais sur la commune de Voreppe et s'inscrivait dans un processus de remembrement foncier et de renouvellement urbain avec les parcelles adjacentes le long de la rue de l'Echaillon.

L'acquisition des parcelles adjacentes n'ayant finalement pas été validée, une réflexion a été engagée pour la réalisation d'un petit programme collectif intégré à ce quartier pavillonnaire permettant la production de logements comportant une part de logements locatifs sociaux et/ou de BRS avec revente de la maison existante sur le marché privé.

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer d'éventuels 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*

Les études nécessaires aux acquisitions (y compris étude de capacité), aux travaux de requalification foncière ou à la gestion du bien seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

## *Article 3 Dispositions générales en matière de communication des parties*

L'Etablissement Public Foncier Local 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 collectivité garante mènera à bien son projet sur le tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local 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 d'opération*

La présente convention est conclue pour une **durée de 4 ans** à compter de la date d'acquisition des biens objet de celle-ci, **soit à compter du 27 octobre 2022. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 26 octobre 2026**, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée aux Articles 9 et 14 ci-après.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Pendant toute la durée de la convention, l'Etablissement Public Foncier Local 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 5 Enjeux et programme de l'opération

La présente convention donne suite à l'acquisition réalisée le 27 octobre 2022 par voie de préemption de 2 parcelles comprenant 1 maison d'habitation pour une superficie de 1647 m<sup>2</sup> en vue de la réalisation d'un programme immobilier de logements neufs.

Une hypothèse de projet est de permettre la réalisation d'un petit programme collectif en BRS avec revente de la maison existante sur le marché privé.

La surface de plancher du futur programme immobilier sur les parcelles objet des présentes n'est pas déterminée à ce stade.

Il n'est à ce stade pas prévu d'autre acquisition foncière.

### Article 6 Périmètre de l'opération

#### DESIGNATION

Sur la commune de VOREPPE (38340),

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés **et dans l'annexe 1** :

Référence parcelle	Contenance cadastrale	Adresse cadastrale	Nature
BL 246	1622 m <sup>2</sup>	15 rue de l'Echaillon	Maison + terrain
BL 247	25 m <sup>2</sup>	Champ de la Cour	Voirie publique

### Article 7 Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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.

L'estimation du montant prévisionnel des travaux de proto-aménagement est présentée en **annexe 2**.

Il est convenu entre les parties que l'Etablissement Public Foncier Local 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 trois natures différentes :

- Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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 des bâtiments existants ;
- En cas de bâtiments à conserver, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

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

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra procéder à des travaux sommaires de remise 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité garante ou la Commune en assurera l'entretien.

## *Article 8 Modalités de gestion transitoire*

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné informera la collectivité garante et la Commune des démarches engagées.

## Titre IV CESSION

---

### *Article 9 Modalités de cession*

En application de la présente convention, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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.

#### 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier Local 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.

#### Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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.



## Article 10 Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens acquis sera établi à la date de cession et ne pourra pas être inférieur aux dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, études préalables, 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 somme des dépenses supportés par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la durée du portage est estimée à 815 000 € HT.**

Les recettes qui ont été ou qui pourraient être perçues par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné seront déduites de ce prix de revient dès lors que le ou les biens seront revendus à la collectivité garante ou en cas de calcul d'un éventuel déficit foncier.

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

## Article 11 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La participation de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné à la prise en charge du déficit foncier s'établit en fonction des règles de décote foncière définies dans sa délibération du 16 juin 2022, dans le cadre du Programme d'Intervention Pluriannuel 2022-2026 de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné (PPI n°5), à savoir à une participation à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage de 10% à 15% du prix de revient au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

Le déficit foncier doit nécessairement être financé en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné du Dauphiné, soit directement au porteur de projet.

**Ainsi, la répartition du déficit foncier sera établie comme suit dans l'hypothèse d'un déficit foncier prévisionnel d'environ 200 000 €.**

**La décote foncière de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné du Dauphiné serait de l'ordre de 80 000 € HT sur la base de 10% de son prix de revient (dépenses-recettes locatives).**

**La participation financière des collectivités partenaires au déficit serait de l'ordre de 120 000 € avec une prise en charge de 50% par la collectivité garante et de 50% par la commune de Voreppe sans que cette dernière puisse excéder 58.650 € pour la Ville de Voreppe, le reliquat du reste à charge étant dans ce cas supporté par la collectivité garante.**



Lorsque le montant du déficit réel d'opération sera arrêté définitivement, ceci en fonction de l'offre d'acquisition et du prix de revient de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, le calcul du déficit sera établi définitivement. Le cas échéant, les sommes trop perçues par l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné (paiement en avance du déficit) seront restituées au prorata (50 % / 50%) aux deux collectivités.

## *Article 12 Paiement fractionné*

Afin d'étaler l'effort que représente le règlement du reste à charge, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2025 à 2026 inclus, pour préfinancer le déficit foncier.

Le montant global de chaque annuité sera de 58 650 €, ce montant sera réparti entre la commune de Voreppe et la collectivité garante, pour moitié à devoir par chacune à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Ainsi, le montant de 29 325 € (soit 58 650 € divisé par 2) sera appelé par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en 2025 et 2026 auprès de chacune des collectivités.

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier. Le montant du déficit dû par la commune de Voreppe sera au maximum de 58 650€.

Si la dernière annuité s'avérait être d'un montant supérieur à 58 650 €, seule la CAPV, collectivité garante, serait tenue de rembourser l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au-delà de ce montant et tenant compte de la minoration foncière qui devrait elle-aussi être recalculée.

## **Titre V MODALITES DIVERSES**

---

### *Article 13 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 autant que de besoin afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

### *Article 14 Résiliation anticipée*

#### **14.1 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.

## 14.2 Effet de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné du Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit :

- remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné par la Commune
- 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 15 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

---

Sont annexés à la présente convention :

- Plan cadastral
- Bilan prévisionnel

Ces annexes ont une valeur informative.

Fait en 3 exemplaires,

A Grenoble, le

Pour la Commune de Voreppe

Le Maire  
Luc Rémond

Pour la Communauté  
d'Agglomération du Pays  
Voironnais

Le Président  
Bruno CATTIN

Pour l'Etablissement Public  
Foncier Local du Dauphiné du  
Dauphiné

Le Directeur général  
Vincent REMY

## Annexe 1 : plan cadastral



