



CONVENTION D'OPERATION n°25-XXX

Epfl du Dauphiné | Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté | Commune d'Izeron

Opération « Les Veyrets »

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 » ou « epfl »

D'une part,

La commune d'Izeron, 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

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommé « SMVIC »

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 |
| Modalités d'acquisition..... | 5 |
| Article 7. Requalification foncière et immobilière | 6 |
| Article 8. Modalités de gestion transitoire..... | 6 |
| TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers..... | 6 |
| Article 9. Modalités de cession..... | 6 |
| Article 10. Bilan d'opération..... | 7 |
| Article 11. Minoration foncière | 7 |
| Article 12. Paiement fractionné..... | 8 |
| TITRE V. AUTRES MODALITES | 8 |
| Article 13. Suivi de l'opération | 8 |
| Article 14. Résiliation anticipée..... | 8 |
| Modalités de résiliation..... | 8 |
| Effets de la résiliation..... | 8 |
| Article 15. Litiges..... | 9 |
| 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 d'Izeron a contacté l'EPFL du Dauphiné en novembre 2024 pour étudier l'opportunité d'acquérir une parcelle dans le cadre d'un projet d'habitat léger à moyen/long terme.

Ce projet dépend du passage d'une partie de cette parcelle en zone constructible, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dont l'approbation est prévue avant la fin de l'année 2026.

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 de réserve foncière dans le secteur Les Veyrets sur la commune d'Izeron.

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 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 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 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 **7 ans (SEPT 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 avant cette date d'échéance ou ainsi 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 parcelle cadastrée OD 614 d'une surface de 6 330 m² se situe au sud est de la commune, sise les Veyrets, à proximité du cours d'eau du Neyron. Le terrain est aujourd'hui classé pour partie en zone constructible pour une superficie d'environ 1 300m², le reste du tènement étant classé en zone agricole au PLU de la commune.

La commune a sollicité l'epfl du Dauphiné dans le cadre d'une opportunité d'acquisition de ce foncier, et envisage un projet d'habitat léger à moyen/long terme, afin de répondre à une demande diversifiée d'hébergement sur son territoire.

Ce projet dépend du passage d'une partie de cette parcelle en zone constructible, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dont l'approbation est prévue avant la fin de l'année 2026.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur la parcelle cadastrée OD 614, d'une superficie cadastrale d'environ 6 330 m², sise lieu-dit « Les Veyrets » sur la commune d'Izeron.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

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.

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 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

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.

A la demande de la collectivité garante, l'epfl du Dauphiné pourra engager les travaux de proto-aménagement dès lors que les conditions de réalisation de tels travaux seront réunies, à savoir :

- 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, puisse 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.

- 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 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 le terrain acquis pour un usage transitoire.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante 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 le tènement 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 (à adapter en fonction des cas de figures) :

a mis en forme : Soulignement

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0,63 cm + Retrait : 1,27 cm

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.

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 ce bien n'a pu être cédé 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 l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession du bien détenu 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.

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 10. 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 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, le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession par l'epfl du Dauphiné.

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'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 du Dauphiné, soit

directement au porteur de projet. Les modalités d'application de cette minoration sont celles définies dans la délibération du Conseil d'Administration du 16 juin 2022.

Article 12. Paiement factionné

En l'absence d'un projet précis et Afin d'étaler l'effort que représente le rachat du bien, pour les finances de la collectivité ~~garante et garante.~~ en l'absence d'un projet précis, pour le rachat du bien, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné du coût de revient de l'opération à compter de l'année 2030 et sur les exercices 2030 à 2032 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl du Dauphiné au plus tard en 2032. Le montant de chaque annuité est détaillé dans le tableau ci-dessous :

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | Total |
|--|------|------|------|------|------|----------|----------|----------|-----------|
| Estimation paiement fractionné commune en € HT | | | | | | 33 950 € | 33 950 € | 33 950 € | 101 850 € |

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.
La dernière annuité

Si la vente à un tiers est organisée avant la fin de la convention, l'epfl du Dauphiné remboursera le trop perçu à la collectivité garante. Cet éventuel trop perçu correspondra à l'écart entre les recettes réelles (prix de cession + annuités perçues) et les dépenses (prix de revient).

TITRE V. AUTRES MODALITES

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 au moins une fois par an afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

Article 14. 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 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.

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

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour l'EPCI

Pour l'epfl du Dauphiné

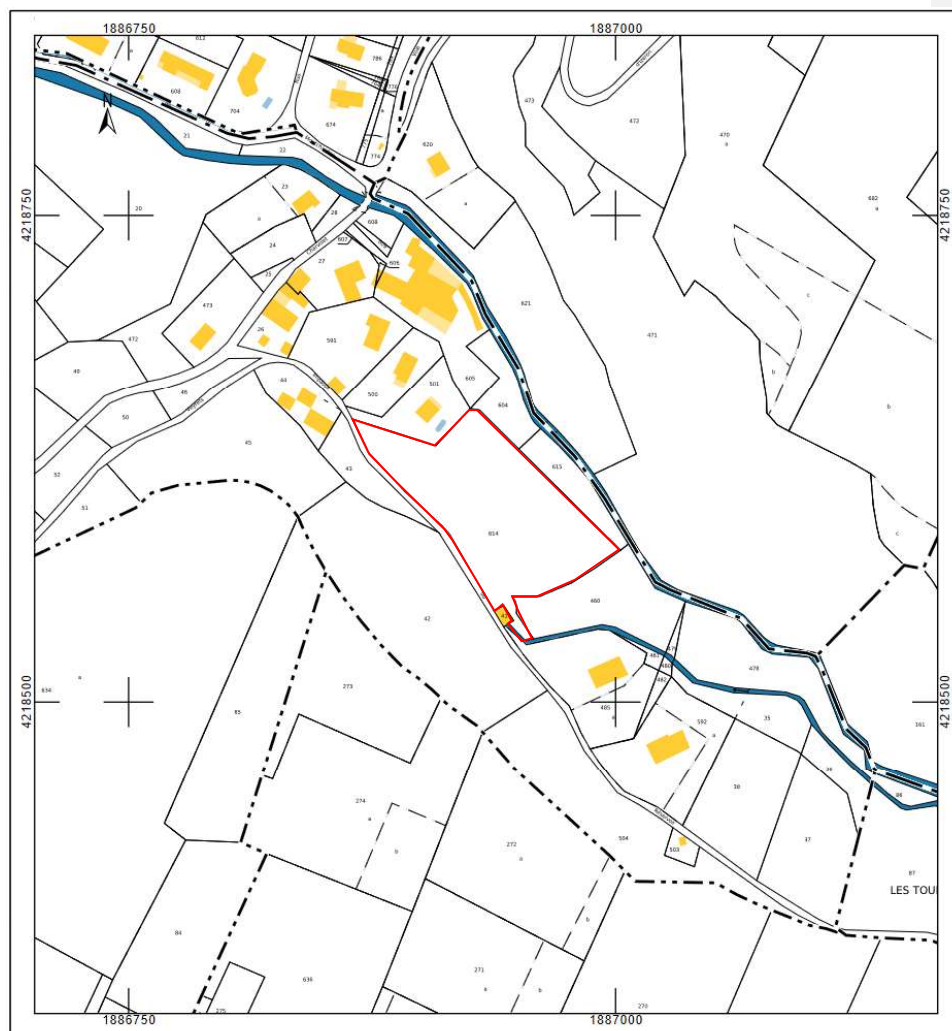
Le Maire

Le Président

Le Directeur Général

Vincent REMY

Annexe 1 : périmètre de l'opération



Annexe 2 : bilan prévisionnel de l'opération

epfl...

dauphiné

Bilan prévisionnel HT - Les Veyrets - Propriété SCI (0D 614)

Adresse

Parcelle(s)

Propriétaire

Type

Année acquisition (réelle ou estimée)

Les Veyrets

0D 614

SCI

Terrain nu

2025

| Total dépenses epfl en € HT | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | Total |
|--|----------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|----------|-----------|
| Coût acquisition | 97 850 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 97 850 € |
| Prix d'acquisition | 95 000 € | | | | | | | | 95 000 € |
| Frais d'acquisition | 2 850 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 2 850 € |
| Coût de portage | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 4 000 € |
| Frais de gestion patrimoniale | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 4 000 € |
| Total dépenses HT | 98 350 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 101 850 € |
| Coût de revient HT | 98 350 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € | 101 850 € |
| Estimation paiement fractionné commune en € HT | | | | | | 33 950 € | 33 950 € | 33 950 € | 101 850 € |