



CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Epfl du Dauphiné | Commune de Claix | Grenoble Alpes Métropole

Opération « 2 rue de la République – Claix »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement 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,

Grenoble-Alpes Métropole, 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 dénommé « collectivité garante »

et

La Commune de Claix, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération, en date du 27 mai 2020, déposée en préfecture le 27 mai 2020,

Ci-après dénommé « 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. Dispositions concernant la communication des parties	4
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	5
Article 6. Modalités de gestion transitoire.....	5
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	5
Article 7. Modalités de cession.....	5
Article 8. Minoration foncière	6
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	7
Article 9. Résiliation anticipée	7
Modalités de résiliation.....	7
Effets de la résiliation.....	7
Article 10. Litiges.....	8
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 du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de l'arrêté préfectoral, en date du 20 juillet 2021, qui avait délégué à l'Epfl du Dauphiné l'exercice du droit de préemption urbain dans les communes carencées en logements sociaux (dont faisait partie la commune de Claix en 2022), ainsi que dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022, au titre des axes d'intervention « frugalité foncière » et « répondre aux besoins en logements » et du contrat de Mixité Sociale signé le 2 mai 2022.

La métropole Grenoble Alpes Métropole intervient en tant que membre de droit de l'Epfl du Dauphiné et collectivité garante au titre de sa compétence pour la production de logements.

La commune de Claix intervient en tant que membre de l'intercommunalité et commune sur laquelle est situé le terrain d'assiette de l'opération.

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 du centre bourg, dans la commune de Claix.

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

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 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 TROIS ANS (3 ans) à compter de la date d'acquisition par l'Epfl du Dauphiné du tènement objet des présentes**, à savoir l'acte notarié du 8 février 2024, **soit jusqu'au 7 février 2027** 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

L'Epfl du Dauphiné a préempté le tènement bâti objet des présentes par décision de son directeur en date du 16 octobre 2023. Le bien a ensuite été acquis par acte notarié du 8 février 2024.

Ce tènement est constitué d'une maison d'habitation de 180 m² environ avec terrain attenant.

Cette préemption vise à la production d'environ 14 logements locatifs sociaux neufs par revente du tènement à un bailleur social.

La déconstruction sera réalisée par le bailleur, afin que celui-ci puisse bénéficier de la subvention « remise en état préalable du bailleur » de la métropole et de la subvention « sobriété foncière » versée par la métropole dans le cadre des aides à la pierre de l'Etat.

Enfin, un découpage parcellaire sera probablement réalisé pour conserver une part d'espaces publics en lien avec l'opération La Ronzy, au Sud du projet.

Article 5. Périmètre d'intervention

DESIGNATION DES PARCELLES

Sur la commune de Claix,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelles cadastrées Al 207, 208, 484 pour une superficie totale cadastrale de 1586 m², appartenant à l'Epfl du Dauphiné.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 6. 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.

Avant toute mise à disposition, l'Epfl du Dauphiné devra informer la collectivité garante et obtenir son accord.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'Epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 7. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'Epfl 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'Epfl du Dauphiné 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 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 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'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.

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

La cession des biens détenus par l'Epfl 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.

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),

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 8. 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 du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

Ainsi, l'Epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage de 15% du prix de revient dans le cas de la production de logements locatifs sociaux en commune carencée.

La répartition de la prise en charge du déficit foncier sera établie comme suit selon le Contrat de Mixité Sociale signée le 2 mai 2022 et sur la base **d'un déficit prévisionnel de 388 000 € HT.**

➔ **194 000 € HT pour la commune (50% du déficit)**

➔ **Décote foncière de l'epfl à hauteur de 95 700€ HT** (la participation de l'Epfl du Dauphiné s'établit en fonction des règles de décote foncière définies dans sa délibération du 16 juin dernier : 49 % du déficit foncier limité à 15% du prix de revient).

➔ **La contribution financière complémentaire de Grenoble Alpes Métropole de 98 300 € HT**

A noter : Afin que la Commune puisse déduire ses aides de ses prélèvements SRU, elle devra verser **directement** sa contribution financière au bailleur social retenu pour acquérir les biens objet des présentes (et non à l'Epfl du Dauphiné). Cette subvention viendra augmenter l'offre d'achat faite à l'Epfl du Dauphiné par le bailleur.

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'Epfl du Dauphiné, ces règles de prise en charge s'appliqueront à ces nouveaux montants.

Il est précisé que si, à la demande de la commune, le nombre de logements à produire devait être moins important, le déficit complémentaire de l'opération sera pris en charge par la commune.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 9. 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 du Dauphiné 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 du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'Epfl du Dauphiné s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

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'Epfl 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 10. 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).

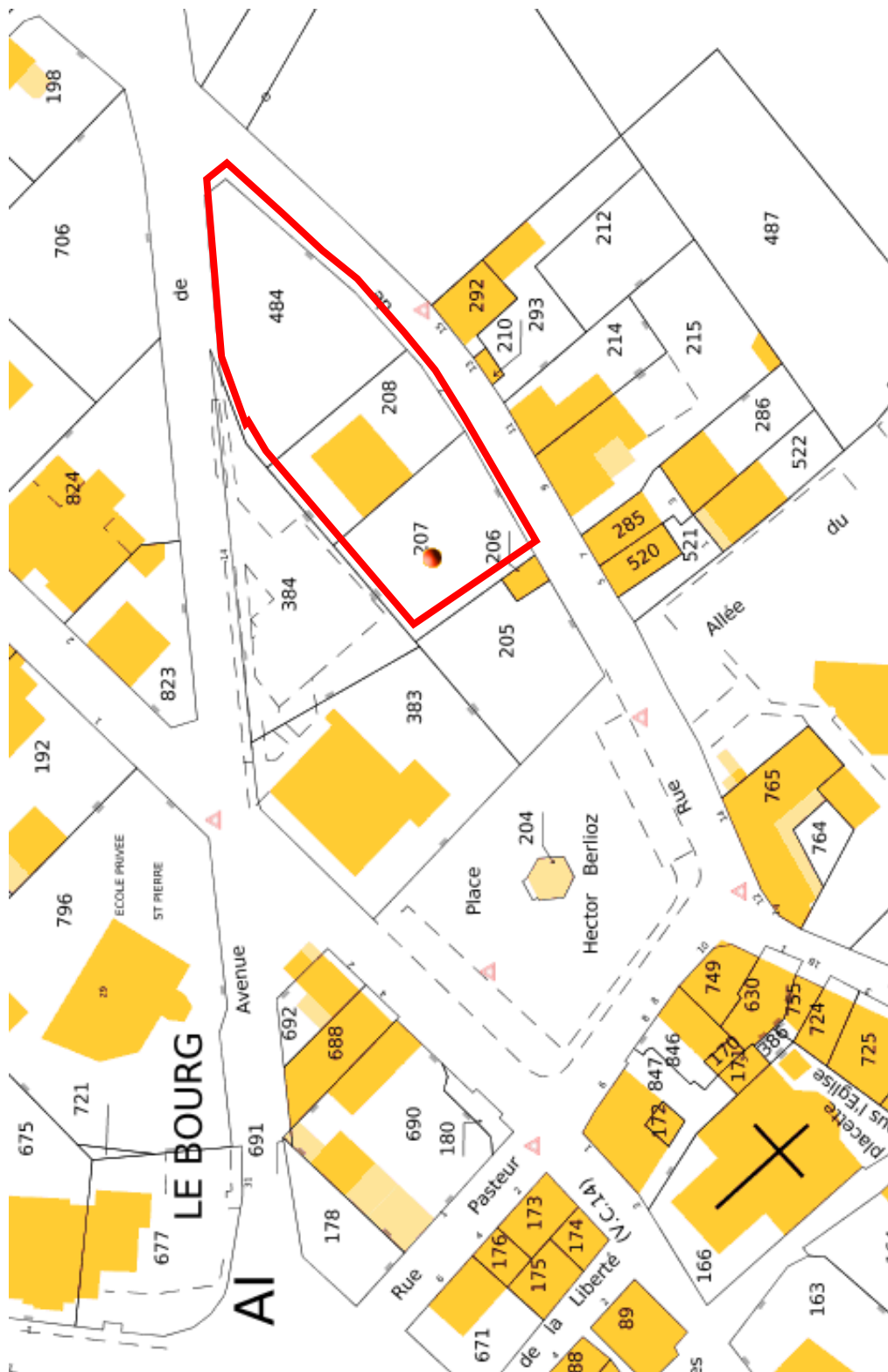
Fait en **XX** exemplaires

A Grenoble, le **XX**

Pour Grenoble Alpes Métropole	Pour la Commune de Claix
Le Président Christophe FERRARI	Le Maire Christophe REVIL

Pour l’Etablissement Public Foncier du Dauphiné
Le Directeur Général Vincent REMY

Annexe 1 : Plan de l'opération



Annexe 2 : Bilan prévisionnel

<div><div>[epfl...dauphiné]</div><div>ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération</div><div>Opération "2 rue de la République" - Commune de Claix</div><div>oct-24</div></div>									
Estimation des dépenses HT		2024	2025	2026	2027	Total			
1. Acquisition - 1586 m² de terrain									
Prix principal d'acquisition parcelles AI 207, 208, 484		600 000 €				600 000 €			
Frais d'acquisition		15 600 €				15 600 €			
Etude de capacité		2 400 €				2 400 €			
Total coût d'acquisition		618 000 €				618 000 €			
2. Portage									
Impôts fonciers		3 500 €	4 000 €	4 000 €		11 500 €			
Entretien + Sécurisation et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique		2 300 €	2 350 €	2 350 €		7 000 €			
Assurance		500 €	500 €	500 €		1 500 €			
Total coût du portage		6 300 €	6 850 €	6 850 €		20 000 €			
Dépenses totales estimées HT		624 300 €	6 850 €	6 850 €		638 000 €			
Estimation des recettes HT		2024	2025	2026	2027	Total			
1. Prix de cession à un bailleur social pour programme neuf de 14 LLS					250 000 €	250 000 €			
2. Participation commune					194 000 €	194 000 €			
3. Participation GAM					98 300 €	98 300 €			
4. Décôte foncière Epfl (15% du prix de revient)					95 700 €	95 700 €			
Recettes totales estimées HT					638 000 €	638 000 €			