

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Villard-de-Lans | CCMV
Opération « Rue de la Chapelle en Vercors »

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 Villard-de-Lans, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, Monsieur Arnaud MATHIEU, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du 22 mai 2025, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

La Communauté de Communes du Massif du Vercors, représentée par son président en exercice, Monsieur XXX, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommé « CCMV »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I.	3	
TITRE II.	3	
Article 1.	3	
Article 2.	Erreur ! Signet non défini.	
Article 3.	3	
Article 4.	Erreur ! Signet non défini.	
Article 5.	4	
TITRE III.	4	
Article 6.	4	
Article 7.	4	
Article 8.	4	
Calendrier des acquisitions		5
Modalités d'acquisition		5
Article 9.	5	
Article 10.	5	
TITRE IV.	6	
Article 11.	6	
Article 12.	6	
Article 13.	7	
Article 14.	Erreur ! Signet non défini.	
TITRE V.	7	
Article 15.	7	
Article 16.	7	
Modalités de résiliation		10
Effets de la résiliation		10
Article 17.	8	
TITRE VI.	8	

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 collectivité de Villard-de-Lans intervient en tant que collectivité garante de l'opération pour développer une offre de logements sociaux et abordables sur son territoire.

La CCMV 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 dans le secteur du centre-ville dans la commune de Villard-de-Lans.

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 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, elle bénéficiera 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 événement lié au projet commun.

Article 3. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 4 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, soit au plus tard le XX/XX/XX la date où elle sera devenue exécutoire, 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 d'un an 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

Dans le cadre de sa politique de logement social et abordable, la commune de Villard-de-Lans souhaite développer une opération immobilière en centre-ville au sein d'un immeuble neuf en collectif d'une dizaine de logements.

Un tènement foncier susceptible de l'accueillir a été identifié, permettant la réalisation d'un programme de logements à la fois en locatif social et en accession abordable à la propriété.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 1 180 m², sise sur la commune de Villard-de-Lans.

Le foncier, non bâti, est une parcelle cadastrée AW 101. Elle se situe à l'angle de la rue de la Chapelle en Vercors et de l'avenue du Royans, au sein d'un lotissement datant de 1934.

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 au titre d'une préemption.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de moins d'un 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.

Lorsque l'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre plusieurs modes d'acquisition dont le suivant qui a été retenu :

- 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 natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

Article 7. Requalification foncière et immobilière et gestion

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. Les travaux pour ce tènement foncier peut être de la nature suivante :

- 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.).

Le site étant entièrement non bâti et végétalisé, il est convenu que la collectivité en assurera l'entretien en mobilisant ses services techniques afin de ne pas alourdir le bilan financier de l'opération foncière.

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 signataire 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 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 :

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 à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus 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 et sur demande écrite.

- 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'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl 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'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 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.

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 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),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

La cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction 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.

A noter que le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué tenant compte de la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur soit un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

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, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient : entre 10 et 15% selon le projet à réaliser.

Pour les opérations multi produits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 12. 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 13. 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 de 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 en cas de résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl, la 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 14. 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 la CCMV

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Plan de l'opération



Bilan prévisionnel



Bilan prévisionnel HT - Rue de la Chapelle en Vercors - Propriété Privé (Rosa Parters) (AW 101, 1180 m²)				
Adresse	Rue de la Chapelle en Vercors			
Parcelle(s)	AW 101, 1180 m²			
Propriétaire	Privé (Rosa Parters)			
Type	Terrain nu			
Année acquisition (réelle ou estimée)	2025			
Frais GP estimé / Prix_acq	0,5%			
Frais copropriété estimés (25 € m²/an)	0,00 €			
Surface bâtie	0 m²			
Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2025	2026	Total
Coût etudes amont	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût acquisition	0 €	327 680 €	0 €	327 680 €
Total dépenses HT (prix de revient opération)	0 €	327 680 €	0 €	327 680 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2025	2026	Total
Produit de cession à opérateur social			250 000 €	250 000 €
Total recettes HT		0 €	250 000 €	250 000 €
Bilan dépenses recettes HT				-77 680 €
Estimation de la participation des parties prenantes HT				
Rappel montant du déficit d'opération	77 680 €			
Décote foncière Epfl - minoration foncière Epfld	38 063 €			
1er taquet : 15% prix de revient pour information	49 152 €			
2ème taquet : 49% déficit	38 063 €			
Participation de la collectivité au reste du déficit	39 617 €			