

CONVENTION D'OPERATION n°2024-46491
Epfl du Dauphiné | Commune de Meylan | Grenoble Alpes Métropole
Opération « 34 chemin de la Taillat »

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 MEYLAN, 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 dénommée « collectivité garante »

et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

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 5

 Article 6. Requalification foncière et immobilière 5

 Article 7. Modalités de gestion transitoire..... 5

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 6

 Article 8. Modalités de cession 6

 Article 9. Bilan d'opération..... 6

 Article 10. Minoration foncière 7

TITRE V. AUTRES MODALITES 7

 Article 11. Suivi de l'opération 7

 Article 12. Résiliation anticipée 7

 Modalités de résiliation..... 7

 Effets de la résiliation..... 8

 Article 13. Litiges..... 8

TITRE VI.ANNEXES..... 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 Commune de MEYLAN envisage le recyclage foncier du site préempté permettant de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat par la construction d'environ 30 logements dont 100% de Logements Locatifs sociaux (LLS).

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 située 34 chemin de la Taillat sur la commune de MEYLAN.

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 évènement 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 4 années 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 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

Le PLUi entré en vigueur en 2020 a identifié des secteurs de projets et des capacités de densification suffisantes dans le cœur de ville de Meylan en conformité avec la loi SRU et en compatibilité avec le SCOT et le PLH sans connaître toutefois, les contenus de projet/programme sur les secteurs de densification dans le cœur de ville.

Pour encadrer cette évolution, un périmètre de prise en considération de projet (PPCP) a été mis en place pour définir les conditions dans lesquelles le projet urbain doit se réaliser en fonction des sous-secteurs.

Les objectifs :

- Mettre en œuvre le projet urbain ainsi qu'une politique locale de l'habitat afin de permettre la réalisation d'opérations de logements qualitatives à des prix de sortie accessibles ;
- Permettre le renouvellement urbain en renforçant l'attractivité du secteur par le confortement des centralités urbaines commerciales et la réorganisation des besoins en équipements publics ;
- Conforter et poursuivre le modèle meylanais par le renforcement du caractère paysager et environnemental de ce territoire (trames vertes et bleues, accroissement des porosités). Il s'agit également de retrouver une cohérence urbaine et architecturale intégrée dans le paysage en lien avec la "Ville parc" du PLUi.

L'instauration de ce périmètre d'étude témoigne de la volonté de la commune de Meylan d'impulser une réflexion spécifique sur le devenir du secteur cœur de ville au regard des enjeux urbains existants et à venir.

En l'espèce, par délibération du 12 février 2024, le Conseil Municipal de la Commune de Meylan a missionné l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) pour la réalisation d'une

étude de cadrage urbain sur les îlots mutables le long de l'axe Verco parcelles cadastrées section AR n° 8 et 9 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'epfl ainsi que les parcelles cadastrées section AR n°7, 80, 84 et 81 situées au Nord des parcelles susmentionnées et formant l'îlot.

Suite au rendu d'une étude de capacité réalisée par les services techniques de Grenoble-Alpes Métropole, le recyclage foncier du site préempté (parcelles cadastrées section AR n° 8 et 9) permettra de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat par La construction d'environ 30 logements dont 100% de Logements Locatifs sociaux (LLS).

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 2 278 m² sise sur la Commune de Meylan, 34 chemin de la Taillat. Sur cette emprise, reposent une maison d'habitation et un terrain d'agrément cadastrés section AR n° 8 et 9 acquis par l'exercice du droit de préemption urbain par l'epfl suite à une décision n°2024-11-P en date du 14 février 2024.

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

Article 6. 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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 40 000 € HT, comprenant :

- Le curage des locaux,
- La déconstruction,
- Le tri sélectif,
- La mise en bennes et transport en décharge agréée,
- L'abattage,
- Le remblai des évacuations,
- Le nivellement du terrain,
- Etc.

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 7. 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 Grenoble-Alpes Métropole des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 8. 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 (à adapter en fonction des cas de figures) :

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.

Si ces biens n'ont pu être cédés à l'opérateur tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

- 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.

- 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.

Article 9. 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, 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 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 10. 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 participera 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 participera 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 multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

La commune de Meylan dispose d'un fond d'aides exceptionnel qu'elle pourra solliciter pour diminuer le déficit.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 11. 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 12. 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.

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 13. 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 X 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 d'opération



Annexe 2 : bilan prévisionnel

Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etude(s) capacité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etude(s) urbaine(s)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres études	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût acquisition	0 €	764 260 €	0 €	0 €	0 €	764 260 €
Prix d'acquisition	0 €	742 000 €	0 €	0 €	0 €	742 000 €
Frais d'acquisition	0 €	22 260 €	0 €	0 €	0 €	22 260 €
Coût de portage	0 €	11 420 €	11 500 €	11 582 €	11 665 €	46 166 €
Frais de géomètre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de gestion patrimoniale	0 €	7 420 €	7 420 €	7 420 €	7 420 €	29 680 €
Frais de copropriété	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Indemnités éviction	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Taxe foncière & impôts	0 €	4 000 €	4 080 €	4 162 €	4 245 €	16 486 €
Consommation fluides	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sécurisation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Divers services extérieurs	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etudes ingénierie foncière	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût proto-aménagement	0 €	0 €	0 €	0 €	40 000 €	40 000 €
Coût de revente	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total dépenses HT	0 €	775 680 €	11 500 €	11 582 €	51 665 €	850 426 €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	Total
Participation fonctionnement epfld	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention acquisition	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Loyers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produit de cession (210€ x 1703 m² de SP)	0 €	0 €	0 €	0 €	357 630 €	357 630 €
Reste à charge collectivité garante	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	0 €	357 630 €	357 630 €

Coût de revient HT	0 €	775 680 €	11 500 €	11 582 €	51 665 €	850 426 €
---------------------------	-----	-----------	----------	----------	----------	-----------

Bilan dépenses recettes HT	0 €	-775 680 €	-11 500 €	-11 582 €	305 965 €	-492 796 €
-----------------------------------	-----	------------	-----------	-----------	-----------	------------

Synthèse bilan opération	
Coût de revient epfld HT	850 426 €
Charge foncière HT (Montant cession prév.)	357 630 €
Déficit prévisionnel du portage	492 796 €
Taquet décote 49%	241 470 €
Taquet décote axe intervention	127 564 €
Décote epfld (participation au déficit)	127 564 €
Reste à charge collectivité garante	365 232 €