

CONVENTION D'OPERATION n°2021-04 OPE
Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole | Commune de St Martin Le
Vinoux
Opération « Aménagement Place Ecoles du Néron »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°XXX en date du XXX, télétransmise en Préfecture le XXX,

Ci-après dénommé "epfl du Dauphiné"

D'une part,

Et

Grenoble-Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son Président en exercice, agissant en vertu de la délibération n°XXX du Conseil métropolitain en date du XXX, télétransmise en Préfecture le XXX,

Ci-après dénommée "La Métropole"

Et

La Ville de St Martin le Vinoux, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu de la décision n°XXX en date du XXX

Ci-après dénommée « la Commune »

D'autre

part.

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUE SUIT :

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres 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 programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 5^{ème} version en cours, validée par délibération du 10 février 2022,

L'opération, objet de la présente convention s'inscrit dans une opération de réaménagement de l'espace public et répond aux enjeux du territoire de la Métropole.

La Métropole au titre de ses compétences en matière de réserves foncières et d'aménagement des espaces publics, a sollicité l'epfl du Dauphiné afin de procéder à l'acquisition de plusieurs garages situés 400 rue Félix Faure à St Martin le Vinoux afin de réaliser l'aménagement de la place publique devant les écoles du Néron.

Le secteur où sont implantés lesdits garages a été identifié par le PLUi approuvé le 20 décembre 2019, et exécutoire depuis le 28 janvier 2020, qui a inscrit un emplacement réservé (ER_13_SMV) en vue d'aménager une place publique d'environ 100 m² devant les écoles du Néron.

Par la présente convention la Commune de SAINT MARTIN LE VINOUX émet un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné dans le cadre de l'opération d'aménagement de la place publique devant l'école du Néron.

Afin de permettre la réalisation de l'opération, les parties souhaitent instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions communes de service public. C'est donc sur la base de cette coopération horizontale que les parties décident de conclure la présente convention opérationnelle.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE I – CADRE CONVENTIONNEL

Article 1.1 - L'objet général de la convention

La présente convention concerne une opération de réaménagement de la place publique située devant les écoles du Néron sur la commune de ST MARTIN LE VINOUX.

La présente convention d'opération a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl du Dauphiné, la Métropole et la Commune 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 le bien immobilier identifié dans les articles suivants, pour les céder à la Métropole, collectivité garante dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 1.2 – Les dispositions générales en matière de communication des parties

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de Grenoble-Alpes Métropole en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de constituer des réserves foncières, de requalifier le foncier, de faciliter la mise en œuvre du projet.

L'epfl, s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de la collectivité, 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, la communication alors mise en place devra rappeler l'intervention de ce dernier 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 1.3 - La durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de la date à laquelle elle entre en vigueur, à la date de signature par les parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article IV ci-après.

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.

Article 1.4 – Procédure de déclaration d'utilité publique

Les quatre garages inclus dans le périmètre de l'opération dépendent de deux copropriétés différentes : « Dauphinelles 1 » (Parcelles AY 313, 314, 315, 316, et 318) et « Champeyrard II » (Parcelle AY 301, 302, et 319).

Afin de sortir des copropriétés l'emprise nécessaire au projet, l'obtention de l'autorisation des copropriétaires n'est pas requise, dès lors que celui-ci fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique. (Cf. article 122-6 du code de l'expropriation)

Au vu de ces différents éléments, et afin de permettre le respect du calendrier envisagé, la Métropole s'engage à lancer, dès que les conditions seront réunies, une procédure de déclaration d'utilité publique qui précisera que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale.

ARTICLE II – NATURE ET OBJET DE L'OPERATION

Article 2.1 Enjeux et programme de l'opération

La place publique sise 400 rue Félix Faure à Saint-Martin-Le-Vinoux, a vocation à faire l'objet d'une restructuration permettant notamment d'améliorer l'accès aux écoles du Néron.

Un emplacement réservé « ER_13_SMV » a été mis en place par la Métropole dans le cadre du PLUi sur les deux parcelles AY 318 et AY 319, afin de garantir la maîtrise publique des quatre garages dont la démolition est souhaitée.

Le budget prévisionnel pour la réalisation de cette opération est de 110 000 euros hors taxes. Le bilan prévisionnel du portage figure en annexe 2.

Article 2.2 – Programme d'acquisition

Le périmètre d'intervention de l'epfl du Dauphiné sur l'opération, d'une surface totale de 94 m², comprend sur la commune de St-Martin-le-Vinoux les parcelles listées ci-dessous (plan en annexe) :

Parcelles	Surface m ²
AY 318	47
AY 319	47
Total	94

Article 2.3 – Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'epfl 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 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.

Les parties conviennent que l'epfl du Dauphiné entamera les procédures de déconstruction dès que possible.

La réalisation de ce programme nécessitera préalablement la déconstruction des bâtiments existants dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'epfl. Le coût de déconstruction des quatre garages est estimé à quarante mille euros hors taxes.

ARTICLE III – MODALITÉS DE GESTION DES BIENS

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'epfl s'engage à assumer les responsabilités et charges qui sont les siennes durant la période de portage.

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

L'epfl se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

ARTICLE IV – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Article 4.1 - Modalités de cession

A la demande de la Métropole, l'epfl procédera à une cession directe et globale.

Ces biens ayant été acquis en vue de mettre en œuvre la politique d'aménagement des espaces publics de la Métropole, celle-ci, en tant que 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.

Article 4.2 – Modalités de 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 principal d'acquisition,
- Coûts 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, ...).

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

En cas de proposition d'acquisition inférieure au prix de cession défini ci-dessus, 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.

Article 4.3 – Versement du prix

Le versement du prix interviendra en une fois lors de la cession par acte notarié du bien.

ARTICLE V – MODALITES DIVERSES

Article 5.1 – Suivi annuel de la convention

Les parties conviennent, par le biais d'une réunion dédiée, constituée 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 5.2 - Résiliation avant l'expiration du délai contractuel

5.2.1 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.

Il est dès à présent convenu que la modification de la destination des biens prévue à l'article II 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.

5.2.2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'epfl. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl s'engage à remettre à la Métropole l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Métropole est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'epfl dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit :

- Résiliation à l'initiative de La Métropole :
 - Remboursement, dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl pour le compte de la Métropole, déduction faite des recettes perçues.
- Résiliation à l'initiative de l'epfl :
 - Cession des biens à la Métropole dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan des dépenses et frais acquittés et des recettes perçues par l'epfl sera transmis sous un délai d'un mois par l'epfl à la Métropole.

Article 5.3 - 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 sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

TITRE VI - ANNEXES

Sont annexé au présent contrat :

- le plan de l'opération
- Le bilan prévisionnel financier de l'opération

Fait en 3 exemplaires
Le XXX

**Pour Grenoble-
Alpes Métropole
Le Président**

**Pour l'epfl du Dauphiné
Le Directeur**

**Pour la ville de Saint-
Martin-Le-Vinoux
Le Maire,**

**Christophe
FERRARI**

Vincent REMY

Sylvain LAVAL

Envoyé en préfecture le 28/06/2022

Reçu en préfecture le 28/06/2022

Affiché le



ID : 038-213804230-20220627-DEL_2022_40-DE

PROJET

Annexe 1 : Plan d'intervention de l'epfl du Dauphiné



En jaune sur le plan : parcelles incluses dans le périmètre d'intervention de l'epfl du Dauphiné, et grevées par l'emplacement réservé.

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel de l'opération



Bilan financier prévisionnel HT - Convention d'opération
 "Aménagement de la place publique devant les écoles du Néron de Saint-Martin-Le-Vinoux"

Parcelle(s)	Prix acquisition	Frais acquisition	Déconstruction	Gestion patrim.	TF	Frais copro	Frais copropriété	Assuranc e_	Indemnité _reemploi	Total_
AY 318	23 000 €	690 €	20 000 €	2 000 €	850 €	4 000 €	368 €	55 €	2 250 €	53 213 €
AY 319	23 000 €	690 €	20 000 €	2 000 €	575 €	4 000 €	249 €	37 €	4 500 €	55 051 €
Total	46 000 €	1 380 €	40 000 €	4 000 €	1 425 €	8 000 €	618 €	91 €	6 750 €	108 264 €

Information relative à la TVA :

Au vu de la réglementation en vigueur, la cession par l'epfl à la Métropole sera fiscalement considérée comme une cession de terrain à bâtir, soumise à une TVA sur le prix total à un taux de 20 %.