



CONVENTION D'OPERATION
Le Villarey | Saint-Paul-de-Varces
epfl du Dauphiné / commune de Saint-Paul-de-Varces / Grenoble-Alpes
Métropole
N° 2021-01-OPE

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier du dauphiné, représenté par son Directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration N° 20DL069 en date du 09/12/2020 déposée en préfecture le 10/12/2020,

Ci-après dénommé « epfl »

D'une part,

La commune de Saint-Paul-de-Varces, collectivité garante, représentée par son Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération N° 44/25112020, en date du 25/11/2020, déposée en préfecture le 08/12/2020,

Ci-après dénommé « la Commune »

et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par son Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°1DL200335 en date du 17/07/2020 déposée en préfecture le 21/07/2020,

Ci-après dénommé « la Métropole »

D'autre part,

WC *DR*



SOMMAIRE

Titre I PREAMBULE	3
Titre II CADRE CONVENTIONNEL	4
Article 1 Contexte général et objet de la convention.....	4
Article 2 Etudes préalables	4
Article 3 Dispositions générales en matière de communication des parties	4
Article 4 Convention de portage existantes	5
Article 5 Durée et terme de la convention d'opération	5
Titre III L'OPERATION.....	5
Article 6 Enjeux et programme de l'opération.....	5
Article 7 Périmètre de l'opération.....	6
Article 8 Programme d'acquisitions	6
Article 9 Requalification foncière et immobilière	6
Article 10 Modalités de gestion transitoire.....	7
Titre IV CESSION	7
Article 11 Modalités de cession.....	7
Article 12 Calcul du prix de cession	7
Titre V MODALITES DIVERSES.....	8
Article 13 Suivi de l'opération	8
Article 14 Résiliation anticipée	8
14.1 Modalités de résiliation.....	8
14.2 Effet de la résiliation.....	8
Article 15 Litiges	9
Titre VI ANNEXES	9

Handwritten initials: K and R



Titre I PREAMBULE

L'epfl 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 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 programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont la 4ème version en cours, validée par délibération du 22 juin 2017, définit six principales orientations d'action déclinées en volets d'intervention.

L'opération, objet de la présente convention s'inscrit dans le volet « Habitat et Logement social ».

L'epfl a acquis par acte notarié trois parcelles cadastrées AO 45, AO 143 et AO 145 sur la commune de Saint-Paul-de-Varces en vue de réaliser initialement un équipement public. Le projet de la commune a évolué vers la réalisation d'une opération mixte de 80 logements dont 4 lots libres, 60 logements en accession, 16 logements locatifs sociaux.

Par délibération en date du 20 décembre 2017, le Conseil d'Administration de l'epfl a décidé la requalification de la réserve foncière en volet « habitat et logement social » et a validé la cession des parcelles susmentionnées au bénéfice de la Sté Gilles TRIGNAT RESIDENCES, ou de toute autre personne morale qu'elle se substituerait, pour un montant de 729 139,01€ HT.

Dès lors une promesse de vente a été établie le 22 décembre 2017 au profit de l'acquéreur désigné par la commune suite à l'appel à projet organisé par cette dernière.

Le permis d'aménager et les permis de construire faisant l'objet de recours contentieux, un avenant à la promesse de vente a été établi afin de tenir compte des procédures en cours.

Le processus de cession des propriétés de l'epfl s'allongeant dans le temps en raison des recours contentieux portés sur les autorisations de droits des sols, il y a lieu de retrouver un cadre contractuel entre l'epfl et la commune, collectivité garante des portages réalisés pour son compte.

La Métropole intervient dans cette convention au titre de sa compétence « réserves foncières » mais n'a pas d'engagement financier à la réalisation de l'opération.



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 action d'aménagement dans le secteur du Villarey dans la commune de Saint-Paul-de-Varces.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl et la Commune pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'epfl 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 Etudes préalables

Un appel à projet a été organisé par la commune de Saint-Paul-de-Varces afin de sélectionner un opérateur qui réalisera sur les parcelles appartenant à la commune et à l'epfl une opération de logements mixtes. La société Gilles TRIGNAT RESIDENCES a été désignée par la commune.

Article 3 Dispositions générales en matière de communication des parties

Par la présente convention, l'epfl intervient pour le compte de la Commune 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 s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de la Commune, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la Commune 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 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 4 Convention de portage existantes

L'epfl et la Commune de Saint-Paul-de-Varces ont signé une première convention de portage n° 09-02 le 17 et 25 février 2009 pour une durée de 4 ans dans le cadre du volet « Equipements publics d'intérêt général ». Cette convention a fait l'objet de deux avenants prolongeant la durée de portage jusqu'en 2017.

En octobre 2017, la commune de Saint-Paul-de-Varces a sollicité la sortie de réserve foncière au bénéfice de la Société Gilles Trignat Résidences qui a été désigné suite à la consultation organisée en mai 2017 par la Commune. Cette cession a été validée par le Conseil d'Administration de l'epfl le 20 décembre 2017 pour un montant de 729 139,01€ HT.

Depuis fin 2017, la convention de portage est échu. Compte tenu de la mise en œuvre de la cession, l'epfl et la Commune n'ont pas établi de nouvelle convention de portage.

Les recours contentieux sur les autorisations de droit des sols de l'opération allongeant la durée du processus de cession, il y a lieu d'établir aujourd'hui une nouvelle convention d'opération le temps de cette procédure.

Article 5 Durée et terme de la convention d'opération

La présente convention est conclue pour une durée maximale de 2 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 telle que précisée à l'Article 11 ci-après.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl 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 6 Enjeux et programme de l'opération

Le site du Villarey se trouve au cœur du pôle d'équipements du bourg constitué autour de l'école, d'équipements sportifs, multi-accueil, de la bibliothèque d'un côté, et de la salle polyvalente, la mairie, et l'église de l'autre. Il est accessible depuis la route du Vercors (Route Départementale 107), par le chemin Saint-Ange, qui le délimite dans sa partie nord, et est bordé à l'est par le chemin de l'Alphabet.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur, qui comprend l'opération « Villarey 1 », objet du portage, d'une capacité d'environ 80 logements, et le « Villarey 2 » (hors portage), d'une capacité d'environ 7 logements, portent sur :



- l'atteinte des objectifs de réalisation de logements et notamment de logements locatifs sociaux sur la commune,
- le confortement du bourg dans le prolongement de ses caractéristiques
- la préservation du potentiel agricole à travers une délimitation nette et durable des espaces agricoles et le maintien des accès aux champs afin de permettre la stabilité et la viabilité de l'activité agricole sur le territoire.

Il s'agit également aujourd'hui de limiter l'étalement urbain et de promouvoir des formes d'habitat plus économes en espace. Les objectifs de la commune sont donc de conforter les deux pôles de centralités constitués par le pôle commercial des Tapaux et de celui du noyau ancien autour de la mairie, dont fait partie Le Villarey.

Concernant l'aménagement du site, l'objectif de l'OAP du PLU modifié de 2017 reprise dans le PLUi en vigueur est de créer une place centrale, qui pourrait également accueillir un équipement, permettant de créer un véritable lieu de vie et d'échanges et qui ouvrira le futur quartier et le reliera au reste de la commune. Il s'agit également de permettre l'accueil de 80 logements sur l'ensemble du site répartis selon différents typologies : logements collectifs, logements intermédiaires / jumelés / groupés et logements individuels « pur » dont 20 % de logements locatifs sociaux sur la totalité du programme.

Le site inclut également le tracé du futur cheminement actif de la commune, connectant le centre bourg à l'ouest, au pôle scolaire et au-delà au pôle commercial des Tapaux à l'est, et se trouve à 200 m de l'arrêt de bus « La Place » desservi par la ligne Saint-Paul-de-Varces/Varces.

Article 7 Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 2,5 ha, sise sur la commune de Saint-Paul-de-Varces.

Le périmètre est détaillé en annexe 1

Article 8 Programme d'acquisitions

L'epfl a acquis en février 2009 les parcelles AO 45, 143 et 145 pour le compte de la Commune pour un montant de 670 472,65€ HT (prix d'acquisition principal + frais d'acquisition).

Article 9 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 parcelles acquises sont des terrains nus qui n'ont pas fait l'objet de travaux de requalification foncière.

Article 10 Modalités de gestion transitoire

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.

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'epfl 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 informera la Commune des démarches engagées.

Titre IV CESSION

Article 11 Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de la Commune, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet.

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.

Suite à la consultation organisée par la Commune en mai 2017, la société Gilles Trignat Résidences a été désignée comme acquéreur pour un montant de 729 139,01€ HT (prix de cession comprenant les coûts d'acquisition et les frais de portage à hauteur de 1%/an des immobilisations).

Suite à la prise de délibérations concordantes de la Commune et de l'epfl, une promesse de vente a été établie le 22 décembre 2017 au profit de l'acquéreur désigné par la commune suite à l'appel à projet organisé par cette dernière.

Le permis d'aménager et les permis de construire faisant l'objet de recours contentieux, un avenant à la promesse de vente a été établi afin de tenir compte des procédures en cours.

La **Commune** est 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 présente convention.

Article 12 Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens acquis a été établi par délibération du Conseil d'Administration de l'epfl en date du 20 décembre 2017 à 729 139,01€ HT.

Si au terme des deux ans de la présente convention de portage, le bien devait ne pas être cédé à la Société Gilles Trignat Résidences, le prix de cession à la Commune sera à nouveau établi à la date



réelle de cession et ne pourra pas être inférieur aux dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- 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),

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

Titre V MODALITES DIVERSES

Article 13 Suivi de l'opération

Les parties conviennent, par le biais d'une réunion dédiée 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

14.1 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 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.

14.2 Effet 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

La la **Commune** est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'epfl dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.



La résiliation emporte de plein droit la cession des biens à la Commune dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la **Commune**

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).

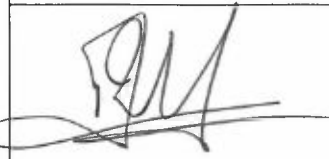
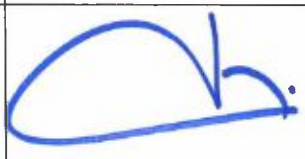
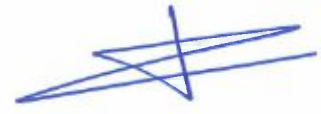
Titre VI ANNEXES

Sont annexés à la présente convention :

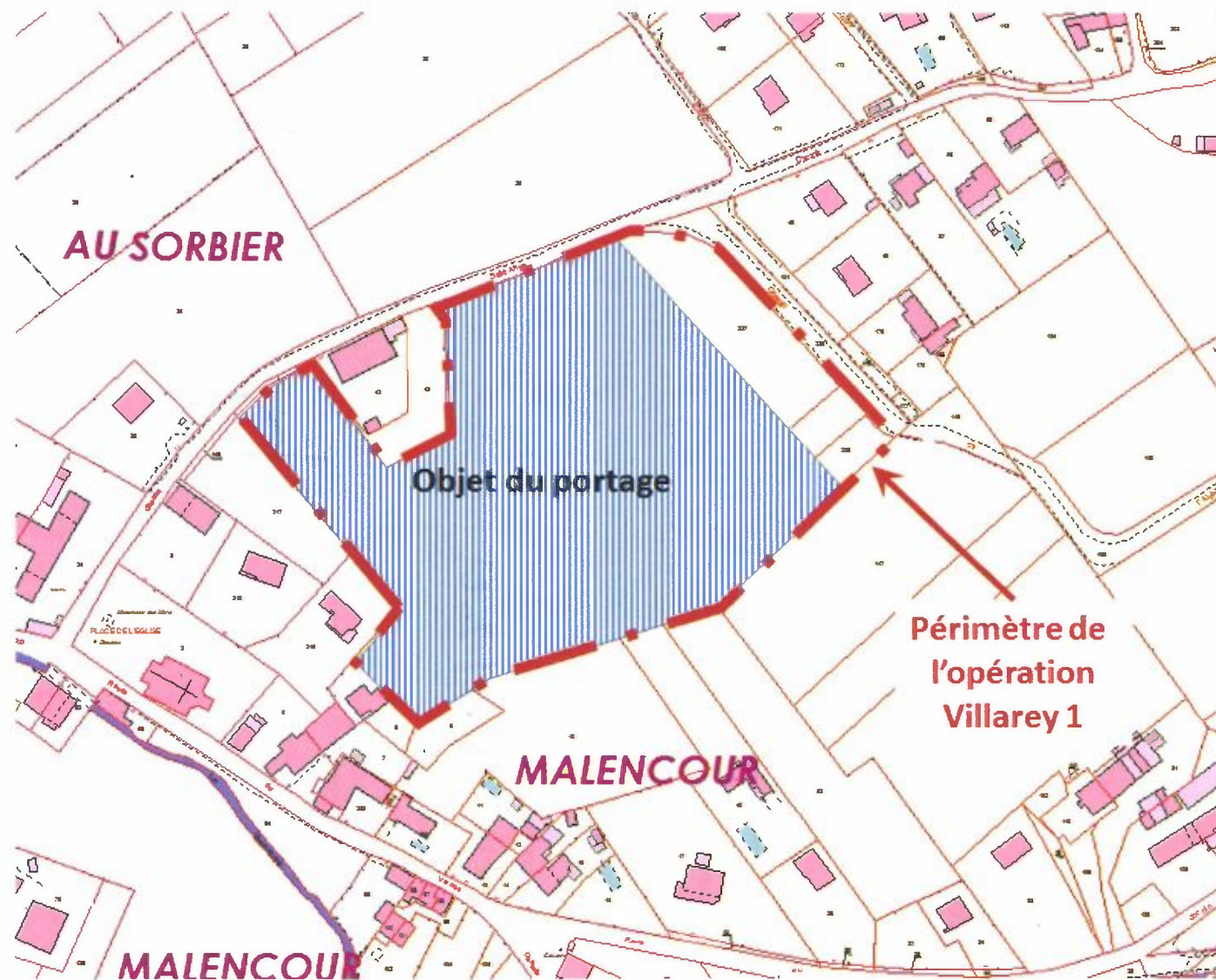
- Périmètre de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le : 22/01/2021

Pour Saint-Paul-de-Varces	Pour Grenoble-Alpes Métropole	Pour l'epfl du Dauphiné
		
Le Maire David RICHARD	Le Président Christophe FERRARI	Le Directeur général Vincent REMY

Annexe 1 – Périmètre de l'opération « le Villarey »



W
PR