



Extrait du registre des délibérations et des
décisions administratives du Maire



ISERE
38360 NOYAREY

DELIBERATION N° 2021/017

L'an deux mille vingt et un, le 26 avril, à 20h00, le Conseil municipal de la Commune de NOYAREY, convoqué le 21 avril 2021, s'est réuni à la salle Poly'Sons sous la présidence de Madame Nelly JANIN QUERCIA, Maire de la Commune de NOYAREY.

PRESENTS :

Nelly JANIN QUERCIA, Nathalie GOIX, Gérard FEY, Sandrine MOUTIN, Christian BERTHIER, Patrick COMMERE, Stéphane COUDERT, Sandrine CURTET, Sophie CUTAJAR, Marie-José GROS COISSY, Pierre GUIGA, Bénédicte GUILLAUMIN, Annie PONTHEUX, Kévin PORTIER, Yoann SALLAZ-DAMAZ

ABSENTS AYANT

DONNE POUVOIR :

Didier PERRIN à Patrick COMMERE, Aldo CARBONARI à Bénédicte GUILLAUMIN, Alfio PENNISI à Nathalie GOIX, Prazeres RIBEIRO à Sandrine MOUTIN

Nombre de conseillers en exercice : 19
Nombre de conseillers présents : 15
Nombre de conseillers votants : 19

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Sandrine MOUTIN a été désignée comme secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29/03/2021

Madame Nelly JANIN QUERCIA, Maire, propose l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 29/03/2021. Il est approuvé à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2021/017 : CONVENTION DE PORTAGE AVEC L'EPFL DU DAUPHINE CONCERNANT L'OPERATION A L'IMMEUBLE SAINT-JEAN"

Madame **Nelly JANIN QUERCIA**, Rapporteure,

RAPPELLE que l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Dauphiné a acquis, par acte notarié en date du 28 juillet 2011, sur le territoire de la commune de Noyarey les biens suivants :

Dans une copropriété dénommée « LE SAINT JEAN », sise 483 Avenue de Saint Jean, cadastrée AM 41, 42, 43, et 44 :

- bâtiment 4, les lots 125 et 135 comprenant un appartement de type T4 au quatrième étage et une cave n°17.
- bâtiment 2, les lots 42 et 62, comprenant un appartement de type T4 au troisième étage, et une cave n°6

Cette propriété a été acquise dans le cadre du volet « Habitat et Logement Social », opération « Saint Jean », pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. La convention de portage n°2011-17 et ses avenants 1 et 2 prévoyaient un portage jusqu'au 27 juillet 2017. Cette durée est aujourd'hui dépassée.

Considérant

- Que le projet pour lequel la réserve foncière a été réalisée ne pourra pas être mis en œuvre, la copropriété n'étant pas en mesure de bénéficier d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
- Que la réserve foncière liée à l'acquisition des lots de copropriété a dépassé son terme de durée de portage depuis 2017 ;
- L'absence de projet foncier pour ces deux biens, la nécessité de régulariser les conventions désormais caduques avec l'EPFL, et le besoin de procéder à des cessions de biens dans ce cadre.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le principe de mise en vente des biens sur le marché privé par l'EPFL pour le compte de la collectivité ;
- d'approuver la convention ci-annexée visant à définir les modalités de remise en vente des appartements et de leurs caves respectives sur le marché immobilier privé, et les engagements respectifs de l'EPFL du Dauphiné et de la collectivité le temps de cette vente ;
- de préciser que si les biens ne font pas l'objet de proposition d'achat par un tiers ou si la ou les propositions sont refusées par la collectivité garante au terme des 12 mois suivant la signature de la présente convention, la collectivité garante devra acquérir le bien selon les modalités de calcul du prix de cession établi au coût réel des dépenses supportées par l'établissement et des recettes perçues ;
- de préciser qu'en cas de cession réalisée à un tiers, la collectivité garante s'engage le cas échéant à financer le déficit du portage qui serait constaté par l'écart entre le prix de vente et le prix de revient supporté par l'EPFL ;
- d'autoriser Madame le Maire à procéder à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer toutes les pièces nécessaires.

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

ADOpte ces propositions ;

APPROUVE le principe de mise en vente des biens sur le marché privé par l'EPFL pour le compte de la collectivité ;

APPROUVE la convention ci-annexée visant à définir les modalités de remise en vente des appartements et de leurs caves respectives sur le marché immobilier privé, et les engagements respectifs de l'EPFL du Dauphiné et de la collectivité le temps de cette vente ;

PRECISE que si les biens ne font pas l'objet de proposition d'achat par un tiers ou si la ou les propositions sont refusées par la collectivité garante au terme des 12 mois suivant la signature de la présente convention, la collectivité garante devra acquérir le bien selon les modalités de calcul du

prix de cession établi au coût réel des dépenses supportées par l'établissement et des recettes perçues ;

PRECISE qu'en cas de cession réalisée à un tiers, la collectivité garante s'engage le cas échéant à financer le déficit du portage qui serait constaté par l'écart entre le prix de vente et le prix de revient supporté par l'EPFL ;

AUTORISE Madame le Maire à procéder à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer toutes les pièces nécessaires.

Décision adoptée à l'unanimité. (Abstentions : Christian BERTHIER, Aldo CARBONARI, Bénédicte GUILLAUMIN)

Affiché le : 29/04/2021
Reçu en préfecture le : 29/04/2021
Exécutoire le : 29/04/2021

Pour extrait conforme au registre des
Délibérations et des décisions administratives

Noyarey, le 27/04/21

Le Maire

Nelly JANIN QUERCIA



CONVENTION DE PORTAGE n°2021-XX
EPFL du Dauphiné / Commune de NOYAREY
Opération « Immeuble Saint Jean »

Entre les Soussignés :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU DAUPHINÉ, propriétaire du Foncier objet de la présente convention, représenté par son directeur, Monsieur Vincent REMY agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 19DL105_C en date du 11 Décembre 2019, télétransmise en Préfecture le 19 décembre 2019,

Ci-après dénommé "epfl du Dauphiné"

D'une part,

ET

La commune de NOYAREY, collectivité garante, représentée par son Maire, Madame Nelly JANIN QUERCIA, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal n°XXX en date du XXX télétransmise en Préfecture le XXX,

Ci-après dénommée "La collectivité garante"

D'autre part,

ET

GRENOBLE-ALPES METROPOLE, intervenante à la convention, représentée par son Président, Monsieur Christophe FERRARI, agissant en vertu de la délibération n°1DL200335 du Conseil Métropolitain en date du 17 juillet 2020 télétransmise en Préfecture le 21 juillet 2020.

Ci-après dénommée "la Métropole"

D'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUE SUIVIT :

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'epfl du Dauphiné a acquis sur le territoire de la commune de NOYAREY, sur un tènement immobilier situé 483 avenue Saint Jean, cadastré section AM 41 à 44, plusieurs lots de copropriété numéros 125, 135, 42 et 62 par acte en date du 28 juillet 2011, reçu par Maître AMBROSIANO, notaire à FONTAINE ;

Cette propriété a été acquise dans le cadre du volet « Habitat et Logement Social », opération « Saint Jean ». La convention de portage n°2011-17 et ses avenants 1 et 2 prévoyaient un portage jusqu'au 27 juillet 2017. Cette durée est aujourd'hui dépassée.

Le projet pour lequel la réserve foncière a été réalisée ne pourra pas être mis en œuvre, la copropriété n'étant pas en mesure de bénéficier d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Compte tenu des éléments de contexte cités ci avant, il a été décidé entre l'epfl du Dauphiné et la commune de Noyarey de remettre ce bien sur le marché immobilier.

Il convient à présent de définir les modalités de remise en vente de ce tènement et les engagements respectifs de l'epfl du Dauphiné et de la collectivité garante le temps de ce portage.

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 de portage a pour objet de déterminer les modalités de la remise en vente du bien porté par l'epfl et ses modalités de cession.

L'epfl est ainsi chargé de gérer le bien immobilier identifié dans les articles suivants, pour le céder à un tiers, dans les conditions fixées par la présente convention.

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

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 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 1.3 - La durée de portage

La présente convention est conclue pour une durée de **12 mois** à compter de sa signature.

ARTICLE II – NATURE ET OBJET DU PORTAGE

L'epfl a acquis sur le territoire de la commune de Noyarey, plusieurs lots de copropriété comprenant deux appartements de type T3 avec cave situés 483 avenue St Jean à Noyarey.

DESIGNATION

Un ensemble immobilier en copropriété situé à NOYAREY (ISÈRE) 38360 Lieudit "Galle" ou "Saint Jean", dénommé « LE SAINT JEAN », comprenant :

- un bloc de quatre bâtiments contigus, à usage d'habitation du type Logements Economiques et Familiaux, élevés sur sous-sol, de rez-de-chaussée, huit étages carrés et une couverture en terrasse, ces bâtiments portant du Sud-Ouest au Nord-Est les numéros UN, DEUX, TROIS et QUATRE ;

- un groupe commercial en retrait de la route nationale dont il est séparé par un parking, composé de quatre magasins portant les numéros UN, DEUX, TROIS et QUATRE ;
- deux groupes de chacun dix garages, sur la limite Nord du tènement ;
- terrain attenant.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	41	GALLE	00 ha 41 a 53 ca
AM	42	GALLE	00 ha 02 a 94 ca
AM	43	GALLE	00 ha 00 a 11 ca
AM	44	IMM SAINT JEAN	00 ha 52 a 35 ca

Total surface : 00 ha 96 a 93 ca

Et plus particulièrement au 483 Avenue de Saint Jean - bâtiment 4

- **Lot numéro cent vingt-cinq (125)**

Au sous-sol, la cave portant le numéro 17 au plan des caves.

Et les neuf virgule cinq /dix millièmes (9,5 /10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot numéro cent trente-cinq (135)**

Dans le bâtiment 4, au quatrième étage, porte à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de quatre pièces, cuisine et dépendances de type F4.

Et les cent vingt-trois /dix millièmes (123 /10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et plus particulièrement au 483 Avenue de Saint Jean - bâtiment 2

- **Lot numéro quarante-deux (42) :**

Au sous-sol, une cave portant le numéro 6 du plan des caves.

Et les neuf virgule cinq /dix millièmes (9,5 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot numéro soixante-deux (62)**

Dans le bâtiment 2, au troisième étage, porte à droite en arrivant sur le palier, un appartement de type F4 Comprenant cuisine, quatre pièces et dépendances.

Et les cent vingt-trois /dix millièmes (123/10.000 elles) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan cadastral figure en annexe de la présente convention.

ARTICLE III – MODALITES DE GESTION DES BIENS

L'établissement foncier s'engage à assumer toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

La collectivité garante s'engage à apporter son assistance à l'epfl, essentiellement dans les domaines de la sécurité aux personnes, de la sécurité aux biens et du respect de l'ordre public.

ARTICLE IV – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Article 4.1 - Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné s'engage à remettre le bien acquis sur le marché pour le compte de la commune de Noyarey.

Il fera l'objet d'une publicité auprès d'une ou plusieurs agences immobilières locales.

Si le bien ne fait pas l'objet de proposition d'achat par un tiers ou si la ou les propositions sont refusées par la collectivité garante au terme de la présente convention, la collectivité garante s'engage à acquérir le bien au terme de la présente convention selon les modalités de calcul du prix de cession définies ci-dessous.

Article 4.2 – Modalités de calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens acquis sera établi en fonction de l'ensemble de la totalité des dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- Prix d'acquisition,
- Coûts d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de cession (dont frais d'agence immobilière et diagnostics)
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien).

Les recettes perçues sont incluses au bilan de l'opération.

Chaque année et pour toute la période de portage, la collectivité garante procède au remboursement auprès de l'epfl de la part communale des impôts et taxes supportés par l'établissement au titre des biens ayant fait l'objet de la mise en réserve foncière.

Un état actuel des dépenses et des recettes portant sur cette opération est annexé à la présente convention de portage. Il sera amené à évoluer en fonction des travaux et actions à réaliser dans les 12 mois à venir.

Article 4.3 – Versement du prix

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

En fonction du prix de vente atteint, la collectivité garante s'engage à financer le déficit de l'opération, c'est-à-dire le reste à charge.

ARTICLE V – MODALITES DIVERSES

Article 5.1 – Suivi annuel de la convention portage

Les parties conviennent de faire un état d'avancement conjoint tous les 3 mois.

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 du Dauphiné non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné.

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 commune de Noyarey l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune de Noyarey 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 commune de Noyarey sur le territoire sur lequel l'opération est portée :
 - o 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 commune, déduction faite des recettes perçues.
- Résiliation à l'initiative de l'epfl :
 - o Cession des biens à la commune de Noyarey 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 commune de Noyarey.

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 est porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait en 3 exemplaires

Le

Pour la Commune
Le Maire

Pour l'epfl du Dauphiné
Le Directeur

Nelly JANIN QUERCIA

Vincent REMY

Pour Grenoble-Alpes
Métropole
Le Président,

Christophe FERRARI

Bilan de la valeur de révient réel et du montant de cession contractuel

Adresse : Immeuble St Jean - Noyarey

Parcelles concernées :	AM 41, 42, 43, 44
Superficie :	140 m ²
Nature :	2 appartements
Date acquisition :	28/07/2011
Volet intervention :	HLS
Date maximale de portage :	27/07/2017
Durée du portage :	119
Date sortie portage prévisionnelle :	30/06/2021

Dépenses supportées par l'epfld	304 201,47 €
Coût acquisition	233 820,73 €
Prix d'acquisition	230 000,00 €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	3 820,73 €
Coût de portage (en € HT)	62 303,24 €
Entretien du bien (dont frais copropriété le cas échéant)	46 439,87 €
Impôts fonciers	13 571,79 €
Estimation impôts foncier année en cours	1 528,00 €
Prorata assurance	763,58 €
Coût de revente (*)	8 077,50 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	56 845,51 €
Participation fonctionnement epfld	6 584,75 €
Loyers	50 260,76 €
Solde dépenses - recettes	247 355,96 €
Valeur contractuelle de cession en €HT (**)	257 007,95 €
Prix de Cession en €HT	195 000,00 €
Déficit constaté pour ce portage, restant à charge pour la collectivité garante en € HT	52 355,96 €

(*) inclus les commissions d'agence, et diagnostics avant-vente

(**) en référence aux modalités de fin de portage prévues dans la convention de portage

Annexe cartographique

