

REPONSE A L'AVIS DU CSRPN N°AURA-2021-DEP-041

RAPPEL DES RAISONS IMPERATIVES D'INTERET PUBLIC MAJEUR

INTERET PUBLIC MAJEUR

Entraînés par la dynamique que représente Grenoble, classé en 2013 cinquième ville la plus innovante au niveau mondial par le magazine Forbes, Bièvre Est et les territoires voisins proposent une offre économique cohérente et complémentaire. En effet, l'offre de Grenoble Alpes Métropole se tourne plus spécifiquement vers les immeubles de bureaux, les centres de recherche, les sièges sociaux des entreprises tandis que la communauté de communes de Bièvre Est et le Pays Voironnais se positionnent sur la vente de foncier pour des entreprises de production ou de services aux entreprises. Bièvre Est ne souhaite pas en revanche accueillir de logistique peu pourvoyeuse d'emplois et grande consommatrice d'espace agricole.

Par ailleurs, Grenoble Métropole est désormais engagé dans une Zone à Faible Emissions (ZFE) et vient d'obtenir le titre de Capitale verte européenne 2022. Ces actions tendent à limiter les déplacements et à rendre les territoires de plus en plus autonomes, notamment en matière d'emplois et d'habitats.

Les études menées par la CCI et l'AURG dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Bièvre Est, ont permis d'établir une réalité relative à l'emploi. Ainsi à l'échelle de Bièvre Est, 5 330 salariés habitent le territoire mais 71 % d'entre eux, soit 3 785, le quittent quotidiennement pour aller travailler sur d'autres agglomérations telles que le Pays Voironnais et Grenoble-Alpes-Métropole plus particulièrement. Ces déplacements pendulaires génèrent des gaz à effet de serre, des ralentissements aux abords de ces grandes agglomérations, une évasion de la consommation et de la vie.

La volonté politique menée depuis plusieurs dizaines d'années de développer l'économie territoriale, fait aujourd'hui de Bièvre Est le territoire le plus créateur d'emplois pour 1000 habitants de la Région Urbaine Grenobloise. Bièvre Est enregistre une évolution de l'emploi salarié privé de +6,8 % entre 2007 et 2017 (source ACOSS-URSSAF). Pour autant cette dynamique n'a pas encore atténué suffisamment le nombre d'actifs quittant chaque jour le territoire, 71 %. Il est donc essentiel de développer une offre foncière économique en vue d'implanter des entreprises industrielles pourvoyeuses d'emplois locaux. Ces implantations permettront de répondre à l'enjeu national et régional de réindustrialiser la France, le secteur étant peu pourvoyeur de foncier économique disponible, de créer de l'emploi à proximité des lieux de résidence, de rendre le territoire plus autonome, réduire les déplacements pendulaires vers les grandes agglomérations.

En 2023, les réserves de foncier destiné aux activités industrielles sont épuisées à l'échelle de Bièvre Dauphine, tant sur la commune d'Apprieu que sur la commune de Rives (Pays Voironnais). C'est pourquoi l'aménagement du Parc d'Activités industriel Bièvre Dauphine 3 est nécessaire pour répondre aux enjeux du territoire de Bièvre Est et plus largement de la Région Urbaine Grenobloise. Cet aménagement contribue directement à la réindustrialisation de la France préconisée par l'État.

Dans son projet de territoire 2010-2020 la communauté de communes de Bièvre Est a identifié la création d'emploi comme enjeu n°1 de son territoire. Le nouveau projet de territoire 2020-2030, identifie l'écologie comme enjeu n°1 de son territoire, et la création d'emploi comme enjeu n°2.

Pour cela, Bièvre Est souhaite étendre le parc d'activités Bièvre Dauphine afin de :

- répondre aux attentes des entreprises endogènes et exogènes en termes de foncier. En effet, moins de 1 hectare reste à commercialiser sur le Parc d'activités Bièvre Dauphine 2 et moins de 5 000 m² sur les autres zones économiques communautaires, qui font déjà l'objet de prospects,
- permettre la création d'emplois sur Bièvre Est afin de réduire le nombre des actifs (71%) quittant le territoire pour aller travailler chaque jour dans les grandes villes alentours.
- renforcer l'attractivité économique du territoire de Bièvre Est et des collectivités voisines

A travers le projet d'extension de Bièvre Dauphine 3, elle souhaite plus particulièrement :

- créer une offre de foncier adaptée à l'évolution des attentes des entreprises et de la collectivité (optimisation du foncier, qualité d'aménagement...),
- créer du lien multimodal et paysager entre l'extension et l'existant,
- créer du lien avec l'espace économique Bièvre Dauphine Ouest sur Rives,
- ne pas aggraver la fluidité du trafic en limitant les déplacements pendulaires,
- travailler plus qualitativement la façade autoroutière,
- proposer une offre de modes doux mutualisée : voies vertes, trottinettes et vélos électriques...
- implanter une station multi-énergies : hydrogène, Bio GNV et électrique ultra-rapide pour permettre une mobilité décarbonnée s'inscrivant dans la continuité de la Zone à Faibles Emissions (ZFE) de la vallée Grenobloise et du bassin Lyonnais,
- renforcer l'approche qualitative des zones économiques : espaces verts et publics offrant un cadre de travail agréable, développer les énergies renouvelables, développer les alternatives à l'auto-solo, etc.

L'ensemble de ces caractéristiques en font un projet répondant aux objectifs du développement durable :

- économie : en développant l'emploi local et l'autonomie économique du territoire
- environnement : un projet englobant les enjeux écologiques et agricoles du secteur avec notamment avec une réduction du projet de 45 ha à 19,5 ha et une concertation active avec les acteurs environnementaux locaux.
- Social : en permettant aux salariés du territoire de trouver un emploi à proximité de leur lieu de résidence et ainsi gagner en confort de vie : temps de trajets, réduction des dépenses liés au transport, etc.

L'espace économique de Bièvre Dauphine occupe une position stratégique, sur l'axe Grenoble – Lyon, à l'entrée de la Région Urbaine Grenobloise avec un accès privilégié depuis l'A48, l'axe de Bièvre et non loin de la RD1085. Il est situé dans le prolongement sud de l'actuel espace économique industriel et commercial existant et profite ainsi d'infrastructures routières et de réseaux existantes.

ABSENCE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES

Conscient des enjeux de consommation de foncier de son territoire, le PLUi de Bièvre Est a déclassé plus de 191 ha d'espaces urbanisables entre les POS/PLU et le PLUi. Soit 63 % de réduction.

- **Un existant densifié avec peu de marge de manœuvre :**
Bièvre Est possède actuellement 170 ha d'espace dédié à l'économie répartie en 18 zones d'activités économique et entreprises isolées. Plus de 900 acteurs économiques sont présents sur le territoire générant 5 530 emplois, dont 36 % d'emplois industriels (donnée septembre 2020).

Les surfaces économiques sont majoritairement privatives et leur utilisation est répartie comme suit (données mars 2021 SIG de Bièvre Est) :

- emprise au sol des bâtis économiques : 35 ha soit 21 %
 - espace artificialisé (parkings, voie et quai de chargement, zone de stockage, zone de traitements des eaux, etc.) : 104 ha soit 62 %
 - espaces verts : 22 ha soit 13 %
 - espace vert inconstructible de part la présence de risques naturels rendant l'espace inconstructible : vallée de la Fure, coteaux, etc. : 3 ha soit 1,5 %
 - terrains propriété de Bièvre Est à la vente (lots de 1000 à 7000m² pour artisans et industriels) : 1,5 ha soit 1 % faisant d'ores et déjà l'objet de prospectes. Etant précisé que sur la dernière décennie, l'optimisation du foncier a été intensifiée avec sur le parc d'activités Bièvre Dauphine 2 une surface de plancher de 36 % sur les lots construits.
 - terrains privés à la vente : 2,6 ha soit 1,5 %. Plus de 1,5 ha font l'objet de négociation de vente entre privés. Les moins de 1ha restant sont des espaces dont les propriétaires souhaitent conserver leur bien pour une future extension.
- **Aucune friche n'est actuellement mobilisable pour une reconversion vers de l'industrie**
A cela plusieurs raisons :
- Les friches en centre-bourg (notamment sur Le Grand lemps et Oyeu) ont d'ores et déjà fait l'objet d'un programme de réhabilitation à vocation d'habitat et commerces de proximité et de services (EPHAD, etc.).
 - Les plus vieux sites économiques du territoire sont situés dans la vallée de la Fure. Ils sont tous privés et la majorité accueille des activités économiques. Leur reconversion en site industriel n'est pas envisageable au vu de la carte des risques naturels actuelle qui identifie ces secteurs en zone de risques : crue, glissement de terrain, etc. Par ailleurs, leur localisation en fond de vallée rend l'accès au poids-lourds compliqué : route sinueuse non adaptée au giration de PL, route non fondée pour un trafic PL, certains nécessitant la traversée de centre-bourg, etc.
- **Location et vente de biens industriels quasi-inexistantes**
Le territoire ne possède que peu de biens à la location ou vente pour les industriels, artisans et activités de services. En avril 2021 Bièvre Est recensait :
- 3 450 m² de local d'activités à la location ou vente soit 1 % des surfaces bâties (rapporté à l'emprise au sol et non à la surface de plancher). La typologie des biens est pour les TPE-PME-PMI avec un local d'une taille moyenne de 1 100m² et les autres de 100 à 400m². De par son droit de préemption sur les zones UI du territoire, il est constaté très peu de transactions foncières sur les bâtis industriels, quelques-unes sur les biens artisanaux.
 - Moins de 1 000m² de bureaux et cabinets sont à la location ou vente. Leurs surfaces vont de 6 à 130 m². Il est constaté un turn-over important sur ce type de bien.

L'implantation d'activités industrielles sur des terrains de 3 000 m² à 2 ha n'est pas possible sur le territoire de Bièvre Est à ce jour. Et il existe très peu de possibilité de cession ou mutation sur ce type de lot dans le futur.

- **Complémentarité entre Bièvre Dauphine Est (Bièvre Est) et Ouest (Pays Voironnais)**
Le parc d'activités Bièvre Dauphine Ouest, sur la commune de Rives, dont le développement est assuré par la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, accueille actuellement de la logistique. Activité complémentaire à l'industrie développée sur la partie Est, sur Colombe et Apprieu.
Depuis plus de 10 ans, Bièvre Est et le Pays Voironnais ont acté de travailler en concertation dans l'optique de développer les deux espaces économiques à vocation économique

complémentaire. Aussi, les Pôles développement économique des deux collectivités travaillent de concert quant aux prospects intéressés par les parcs d'activités Bièvre Dauphine afin de trouver des solutions foncières aux industriels qui souhaitent développer leur activité sur le secteur.

C'est ainsi que ces deux espaces s'inscrivent dans une complémentarité de l'offre foncière aux industriels sur le secteur :

- Le Pays Voironnais assure l'implantation des industriels nécessitant de grands tènements fonciers (en moyenne plus de 2 ha) et dont la typologie est tournée essentiellement vers l'économie circulaire : recyclage de déchets professionnels, production de repas locaux, etc.
- Bièvre Est assure l'implantation des industriels nécessitant de moins grands tènements (en moyenne inférieur à 2 ha) dont la typologie est la production : vérins hydrauliques, tissage, machines pour professionnels, etc. ainsi que le regroupement des services aux entreprises via un pôle de services.

Cette complémentarité entre les parcs d'activités Bièvre Dauphine Est et Ouest permet aux collectivités de répondre aux demandes d'implantations nouvelles d'industriels et d'éviter la délocalisation d'emplois pour les entreprises endogènes souhaitant se développer.

Il n'existe à ce jour aucune solution alternative sur le territoire de Bièvre Est et le secteur pour accueillir des industriels dont les besoins en foncier sont compris entre 4 000 m² et 2 ha, et dont les activités ne sont pas compatibles avec les habitations.

■ **Les besoins des industriels sur le secteur.**

Bièvre Est et le Pays Voironnais ont été contactés par plusieurs industriels locaux qui souhaitent développer leurs activités en restant sur le secteur pour éviter la perte de la main d'œuvre formée. A cela plusieurs origines : foncier actuel non agrandissable, foncier actuel situé en cœur de ville générant des conflits de voisinages avec les habitations. Ces industriels seraient intéressés par environ 10 ha.

Par ailleurs, l'incertitude liée aux délais administratifs (notamment de procédures et d'études préalables) permettant de commercialiser ces lots industriels fait que les collectivités n'ont pas encore mis en place d'actions ciblées de commercialisation : exemple salon du SIMI avec Grenoble Alpes, etc. Au vu de la difficulté pour les acteurs économiques de trouver du foncier adapté à leurs activités dans un secteur bien desservi par les axes de circulation, la commercialisation des tènements économiques de Bièvre Dauphine Est et Ouest devraient se faire rapidement, une fois les procédures opérationnelles obtenues.

POINT RELEVÉS PAR LE CSRPN

REDUCTION DE SURFACE IMPACTÉE

Le projet a fait l'objet de plusieurs réductions permettant au total d'éviter 25,4 ha.

Si la réduction de la surface du projet à l'est des pipelines (7 ha) est effectivement intervenue suite à l'étude foncière de 2011 et au constat de la complexité technique générée par la présence des deux canalisations de matières dangereuses, nous rappelons que les espaces évités situés au sud correspondent bien à une adaptation du projet en faveur de l'environnement :

- 9 ha évités au sud en 2019 pour permettre le maintien des déplacements de la faune et d'habitats agricoles ouverts, à l'issue des échanges avec le Pic Vert et la LPO ;
- 9.4 ha supplémentaires sont évités au sud en 2021, à l'emplacement de la tranche 2 du projet ; l'aménagement de cette tranche 2 est désormais considérée comme très peu probable par la communauté de communes de Bièvre Est au vu de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et résilience.

ESPECES CONCERNEES PAR LA COMPENSATION

Comme indiqué dans le dossier de demande de dérogation, notamment à la page 127 en introduction aux mesures compensatoires et page 147 dans le bilan des surfaces compensées, l'ensemble des espèces animales est pris en compte à travers la compensation des habitats d'espèces :

- Cortège des monocultures intensives à travers les compensations busard cendré ;
- Cortège des prairies de fauche à travers les compensations prairies in-situ et ex-situ ;
- Cortège des haies à travers les compensations prairies in-situ et ex-situ ;
- Cortège des arbres à cavités : il n'y a pas d'impact résiduel sur ce cortège ; pourtant, il est prévu pour ces espèces :
 - L'installation de nichoirs à chevêche dans un verger.
 - La plantation et l'entretien d'arbres têtards dans la haie à l'est.
 - Mise en place de nichoirs dans les trames vertes, notamment pour les mésanges.

RATIO DE COMPENSATION

Les compensations ont été calibrées sur la base du Plan Local de Conservation des espèces de la LPO et du cadrage DREAL PME/LPO. De plus, chaque compensation présentée au présent dossier a fait l'objet d'une validation préalable par la LPO, gestionnaire du PLC.

- Cortège d'espèces des prairies et cultures : il n'y a pas de nidification avéré des espèces à enjeu de conservation. Le ratio envisagé est de l'ordre de 1 pour 1.
- Cortège d'espèces des haies (dont espèces à enjeux de conservation : Bruant jaune, Chardonneret élégant et Serin cini) : le ratio compensatoire est de 2 pour 1.

Des compensations complémentaires sont proposées en réponse à l'avis CSRPN ; celles-ci permettent d'obtenir un ratio de 2/1.

Habitat d'espèce	Surface à compenser issue du cadrage DREAL/LPO	Surface compensée dans le dossier déposé	Surface de compensation complémentaire
Cultures avec friche herbacée (Permet de satisfaire à la mesure type BCC1 du Plan de sauvegarde et comprend au minimum 0.35 ha de friche herbacée/ha de culture)	5,3 ha dont : 3,5 culture 1,8 friche	2.1 ha dont : 1.95 de prairies 0.12 ha de friche	5.5 ha dont : 3.7 ha de prairie 1.8 ha de friche

Les mesures additionnelles sont précisées ci-après. Elles vont au-delà du ratio prévu initialement et permettent de conforter la surface de compensation.

ARBRES TETARDS

L'implantation d'arbres têtards est une plus-value car aucun des arbres à cavités n'est impacté. De plus il n'a pas été recensé d'espèces cavicoles à enjeux de conservation sur ces arbres à cavités : la chouette chevêche n'est pas nicheuse sur le site ; seuls les pics épeiche et vert le sont potentiellement.

La plantation d'arbres têtards proposée, ainsi que la mise en place de nichoirs à chevêche résulte de la prise en compte des besoins de la chouette chevêche malgré son absence de reproduction sur le site.

Le murier blanc est proposé car les saules ne sont pas adaptés au contexte édaphique local et le frêne présente une problématique sanitaire (chalarose).

MESURE C3-1

Les parcelles visées par cette compensation sont actuellement en prairie, mais les exploitants agricoles peuvent à tout moment en changer l'utilisation (céréales ou autres cultures). Ces exploitants ont notamment choisi le maintien en prairie en attendant l'urbanisation qui était prévue dans le cadre de l'espace commercial pour des raisons économiques.

Plusieurs plus-values permettent de considérer la gestion conservatoire de ces prairies comme compensatoire :

- Le maintien dans le temps du couvert prairial, non garanti à ce jour,
- La fauche tardive, qui accentuera la diversité floristique et faunistique de la prairie et qui sera très favorable à la faune ciblée dans les compensations,
- La création de mares qui apportent un complément d'habitat bénéfique à la faune ciblée dans les compensations.

GESTION PAR ORE

L'Obligation Réelle Environnementale est un nouvel outil juridique permettant aux propriétaires fonciers de mettre en place sur leur terrain des obligations durables de protection de l'environnement sur une durée maximum de 99 ans. C'est l'équivalent d'une servitude (de passage, de canalisations) sur un terrain. Le dispositif s'applique au bien, ainsi en cas de revente, l'ORE perdure pour le propriétaire suivant.

Les contrats d'ORE signés avec les propriétaires fonciers leur permettent d'une part de conserver la propriété foncière du terrain, ainsi que les revenus associés à leur exploitation. Ils sont donc plus enclins à mettre en place une ORE sur 30 ou 50 ans que de céder leurs biens.

Les ORE, et Baux Ruraux Environnementaux tripartites qui en découlent, prévoient des obligations réelles (descriptions des modalités d'exploitation des terrains, procédure en cas de repérage d'espèces, moyens de contrôle, modalités financières, etc.) qui reprennent les préconisations issues des échanges DREAL PME/LPO.

En tant que bénéficiaire de la mise en place des ORE et des BRE, la collectivité (Bièvre Est) indemnise d'une part les propriétaires pour perte de la valeur locative du bien et d'autre part l'exploitant agricole pour la perte de rendement sur la base d'une étude menée par La SAFER et la Chambre d'Agriculture de l'Isère. Cette indemnité couvre la durée de l'ORE et contient des clauses de révision.

Afin d'être applicable et appliquée, chaque ORE sera établie en la forme authentique et enregistrée au service de la publicité foncière. Ces formalités interviendront à minima 3 mois avant la délibération du dossier de réalisation de ZAC, programmée début 2024.

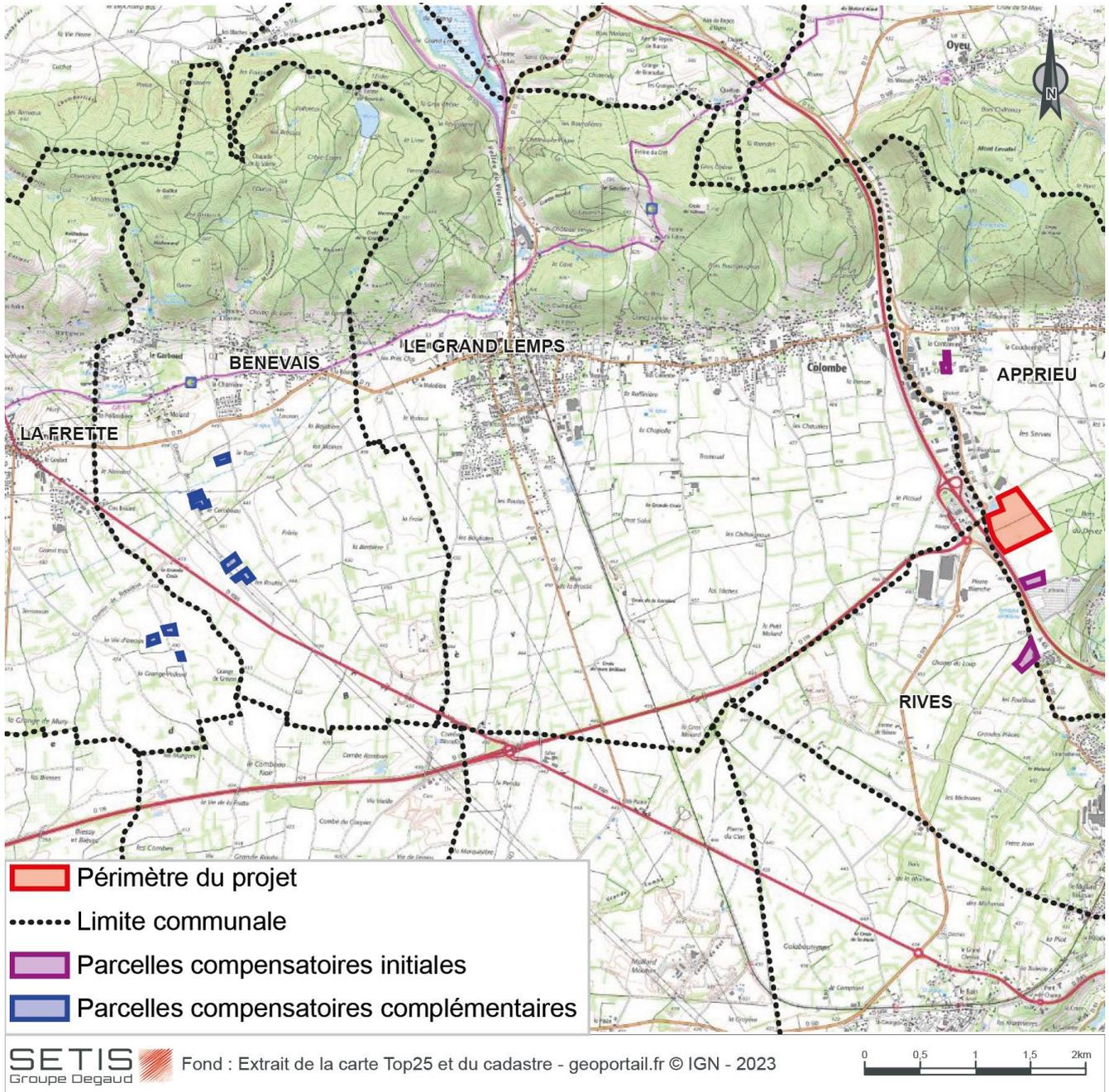
Voir promesse d'ORE pour les parcelles complémentaires en annexe.

CONDITIONS EMISES

MESURES COMPENSATOIRES COMPLEMENTAIRES

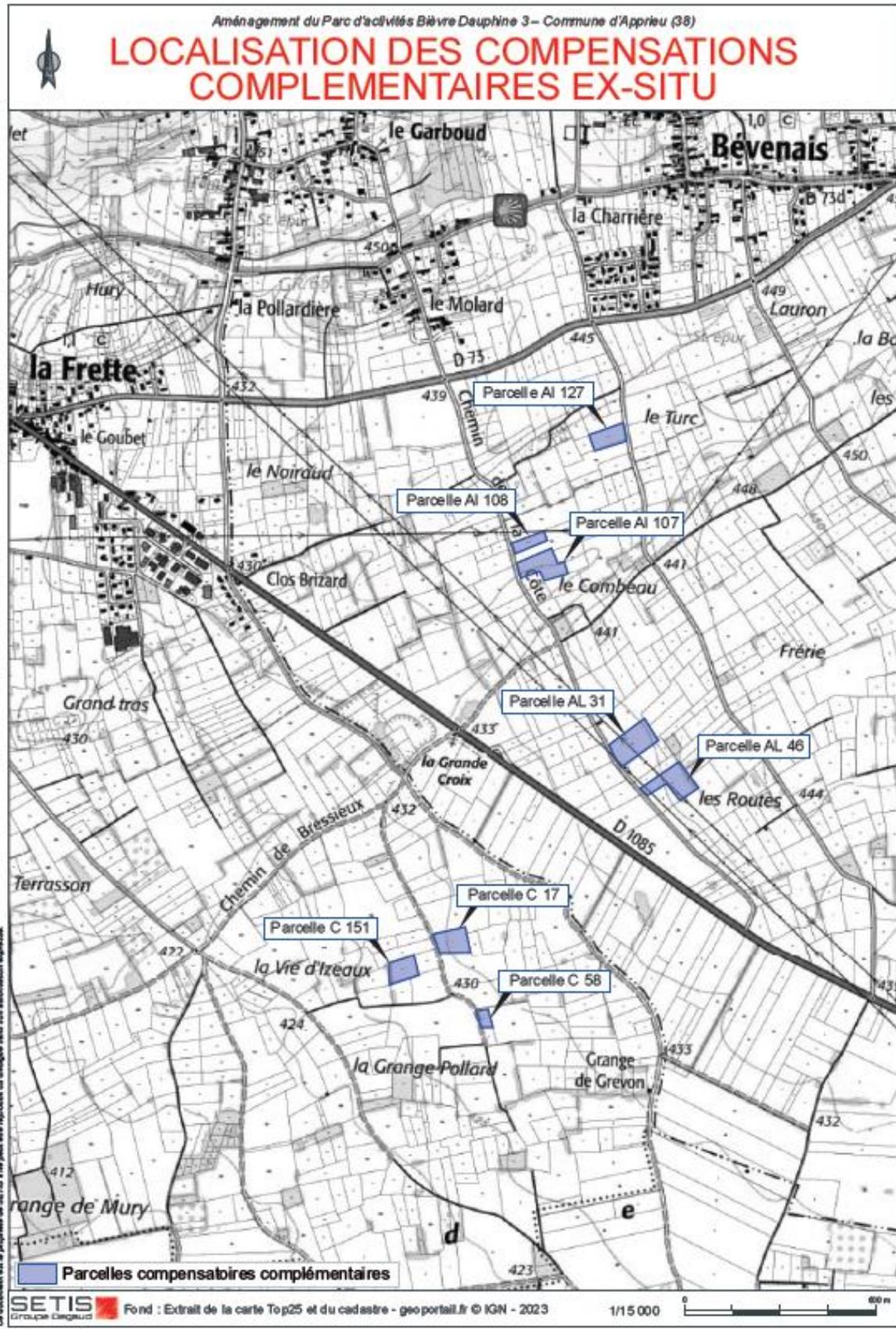
Les mesures compensatoires proposées, à base de haies, de cultures et de prairies, conviennent à l'ensemble des cortèges d'oiseaux présents à l'état initial sur le site du projet ; les habitats d'espèces compensés sont les mêmes que les habitats impactés. Voir ESPECES CONCERNEES PAR LA COMPENSATION ci-dessus.

Les nouvelles parcelles compensatoires sont localisées dans la plaine agricole de la Bièvre, sur les communes de La Frette et de Bévenais, à environ 7 à 8 km à l'ouest du site du projet.



Localisation des parcelles compensatoires

Situées en plein cœur des cultures intensives de la plaine, elles occupent une position stratégique pour le busard cendré.



ETAT ACTUEL :

Les nouvelles parcelles compensatoires sont actuellement occupées par des prairies de fauche. Les pratiques de M.Chapuis, l'actuel propriétaire/exploitant sur ces parcelles en prairies sont actuellement les suivantes : réalisation de 2 coupes/an voire 3 les bonnes années (la 3^{ème} coupe est enrubannée). M.Chapuis n'étant pas éleveur, le foin est vendu en totalité à des éleveurs du secteur.



Parcelles AI 107, 108, 127



Parcelles AL31 et AL 46

é



Parcelles C17, 58, 151

MISE EN ŒUVRE DE LA COMPENSATION

La compensation environnementale consiste à mettre en œuvre des pratiques agricoles propices à la nidification du Busard cendré sur l'ensemble des parcelles pendant une période de 30 ans, de la manière suivante :

- **Maintien d'un état de jachère permanente sur une superficie supérieure ou égale à 1,8 ha**
L'entretien de cette surface pourra intervenir par broyage en fin d'été (après le 15/07 en tout état de cause) pour limiter le dérangement sur la faune et la flore présente.

La superficie de 1,8 ha env. sera définie au démarrage l'ORE, d'un commun accord entre l'exploitant agricole mettant en valeur les parcelles, le Co-contractant et la Ligue pour la Protection des Oiseaux Auvergne-Rhône-Alpes, partenaire du Co-contractant sur cette opération. La localisation des surfaces pourra évoluer au cours des 5 premières années pour optimiser son efficacité au regard des objectifs de reproduction du Busard cendré. A l'issue de cette période de 5 années, l'emplacement de la surface conservée en jachère devra restée inchangée jusqu'à échéance de la période de validité de l'ORE.

Cette surface de jachère pourra faire l'objet d'un entretien par broyage annuel. Ce broyage devra intervenir entre la fin d'été (après le 15/07 en tout état de cause) et le 15 mars suivant.

- **Conduite des parcelles en prairie de fauche extensive sur le solde de la surface, soit 3,7 ha :**
Interdiction des apports de fertilisation minérale et limitation des apports organiques,
Interdiction de toute intervention sur les parcelles entre le 15 mars et le 15 mai de chaque année afin d'assurer une période de quiétude propice à la nidification du Busard cendré.

Mise en défens des parcelles au sein desquelles des nids de Busards cendrés auraient été repérés par la Ligue de Protection des Oiseaux Auvergne Rhône-Alpes (ou la structure en charge de l'animation du Plan Local de Conservation – PLC – de la plaine de Bièvre et du Liers.

PLUS-VALUE DE LA COMPENSATION

La compensation sera assurée par une Obligation Réelle Environnementale (ORE) pour une durée de 30 ans et permet une plus-value pour le busard par rapport à l'état actuel :

- le maintien dans la durée de l'occupation du sol en prairie,
- la limitation des intrants,
- la gestion adaptée en cas de nidification du busard,
- la création de 1.8 ha de friches maintenues au sein de 5.5 ha cultivés en prairies, conformément au Plan Local de Conservation (mesure BCC1).

Voir promesse d'ORE pour les parcelles complémentaires en annexe.

MAITRISE DU FONCIER

Commune	Parcelle	m ² cadastre	m ² compensé	propriétaire	maitrise foncière
Apprieu	multiple	4 450	4 450	multiples	procédure DUP + propriété CCBE
Apprieu	AD465	2 307	2 307	CCBE	promesse d'ORE sur 99 ans
Apprieu	AD466	1 984	1 984	CCBE	promesse d'ORE sur 99 ans
Apprieu	AD467	1 979	1 979	CCBE	promesse d'ORE sur 99 ans
Apprieu	AD468	1 650	1 650	CCBE	promesse d'ORE sur 99 ans
Apprieu	AN243	7 062	5 797	CCBE	propriété CCBE
Apprieu	AN244	3 558		CCBE	propriété CCBE
Apprieu	AN285	5 942		CCBE	propriété CCBE
Rives	AD213	2 550	2 550	APPRIEU	promesse d'ORE sur 50 ans
Total parcelles mentionnées dans le dossier			20 717		
BEVENAIS	AI107	9 292	9 292	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
BEVENAIS	AI108	3 540	3 540	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
BEVENAIS	AI 127	5 786	5 786	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
BEVENAIS	AL31	12 080	12 080	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
BEVENAIS	AL46	9 515	9 515	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
LA FRETTE	C151	5 655	5 655	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
LA FRETTE	C17	7 250	7 250	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
LA FRETTE	C58	2 000	2 000	BERGER Irène	promesse d'ORE sur 30 ans
Total parcelles complémentaires			55 118		
TOTAL Compensations			75 835 soit 7,6 ha		

Comme cela a été mis en place sur les compensations proposées dans le dossier, les nouvelles parcelles et mesures de compensation qui s'y rapportent ont été au préalable validées par la LPO.

Les propriétés de Bièvre Est feront l'objet d'une mise en place d'ORE et BRE de 99 ans soit la durée maximum d'une ORE. Cela garantira la pérennité de la mesure dans les décennies ultérieures.

En ce qui concerne les ORE avec des propriétaires fonciers privés, Bièvre Est a négocié chaque ORE. La plupart des propriétaires s'accordent sur une ORE de 30 ou 50 ans. Passé cette durée, ils ne souhaitent pas contractualiser afin de ne pas interférer dans le choix de leurs héritiers. Un travail de négociation aura donc lieu 3 ans avant la fin de la date des ORE afin de contractualiser à nouveau l'ORE ou à défaut d'en trouver une nouvelle afin que celle-ci soit effective durant toute la durée de l'opération.

GESTION DES MESURES COMPENSATOIRES

La mise en œuvre de la gestion sera assurée par un exploitant agricole conformément aux Baux Ruraux Environnementaux qui seront signés pour chaque parcelle, incluant le bénéficiaire Bièvre Est, le propriétaire (Bièvre Est ou autres) et l'exploitant agricole.

Le suivi de la bonne gestion sera réalisé par la communauté de communes via une association ou un bureau d'étude compétent, ceci dans le cadre des suivis prévus sur les compensations environnementales.

LOCATION DES LOTS

Bièvre Est a pleinement conscience que le projet envisagé s'inscrit dans un champ de contraintes extrêmement dense. La raréfaction des biens et les spéculations qui en découlent, la complexité à agir sur le foncier privé et à faire muter les biens (notamment les friches), conduisent les élus de Bièvre Est à faire évoluer les modalités de mise à disposition du foncier vers des formes qui permettent la maîtrise dans le temps. La mise en place de baux emphytéotiques ou baux à construction est envisagée pour la zone à créer, dont la rédaction sera assurée par les notaires ou les avocats et seront établis en la forme authentique et enregistrés au service de la publicité foncière. (Voir Cahier des charges du déploiement du bail à construction sur les fonciers économiques de la grande région grenobloise en Annexe).

ACCORDS DE FINANCEMENT DU PLAN LOCAL DE CONSERVATION

La mise en œuvre du Plan Local de Conservation des plaines de Bièvre et du Liers est cadrée par une convention de partenariat et de financement entre les 4 EPCI du territoire considéré (Bièvre-Isère, Entre Bièvre et Rhône, Pays Voironnais et Bièvre Est), le Département de l'Isère, le SIRRA, l'UNICEM, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et la LPO Auvergne-Rhône-Alpes. Le plan a été signé par tous les acteurs, dont le préfet, le 15/11/2022.

Le PLC est donc fonctionnel ; la collectivité versera une contribution financière au PLC en proportion des impacts du projet, comme prévu par la convention.

ANNEXES

- Promesse d'ORE – nouvelles compensation à BEVENAIS et LA FRETTE
- Projet de convention d'indemnisation de manque à gagner agricole
- Cahier des charges du déploiement du bail à construction sur les fonciers économiques de la grande région grenobloise

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

SELON L'ARTICLE L- 132-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Exposé préalable

La séquence « éviter, réduire, compenser » appliquée à la biodiversité a pour objectif premier d'éviter les atteintes à l'environnement en premier lieu en évitant les impacts des projets d'aménagement sur l'environnement, en second lieu de réduire les impacts non évités par des solutions techniques de minimisation et en dernier recours et en cas d'impact résiduel significatif, en engageant des mesures compensatoires qui ont pour but de compenser les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un « projet », « d'activités », ou l'exécution d'un « plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification (art. L 163-1 du Code de l'environnement). Ces mesures compensatoires visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité et doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes.

Les obligations réelles environnementales (ORE) prévues à l'article L 132-3 du Code de l'environnement peuvent être utilisées à des fins de compensation. Elles ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

A cet effet, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes a été missionnée par la Communauté de Communes Bièvre Est (CCBE) en vue d'obtenir la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre des mesures de compensation écologique nécessaires au projet d'extension de la zone d'activité économique Bièvre Dauphine 3.

Toutefois, si par ses agissements l'une des deux parties ne permet pas la régularisation de la présente promesse dans le délai fixé à l'article 5, la Safer ne pourra en être tenue responsable et le Maître d'Ouvrage devra en faire son affaire personnelle.

Afin de limiter l'impact du projet d'extension de la zone d'activité économique Bièvre Dauphine 3, la CCBE propose la mise en place de mesures compensatoires permettant de pérenniser des sites à usage agricole extensif propices à la reproduction du Busard cendré.

Ainsi, la mise en place d'ORE objet de cette promesse peut répondre à cette problématique de compensation, en permettant la pérennisation des mesures compensatoires proposées dans le cadre du projet.

Fort de ces éléments, la présente promesse a pour objet de formaliser l'accord du propriétaire et d'en préciser les modalités quant à la mise en œuvre de mesures compensatoires écologiques sur les parcelles lui appartenant figurant à l'article 2 objet de la présente promesse, dans le cadre du dispositif ORE.

I- LA PROMESSE

Article 1. Les parties au contrat

Le dispositif est ouvert aux propriétaires de biens immobiliers. Il s'agit d'un acte de disposition, comme la vente, supposant la capacité à disposer de son bien. Le co-contractant non-propriétaire est soit une collectivité publique, soit un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de l'aménageur ou du maître d'ouvrage. Il peut s'agir d'un opérateur de compensation, lié au maître d'ouvrage par un contrat de compensation ou du gestionnaire d'un site naturel de compensation.

- **Le propriétaire**

Madame BERGER Irène, née le 26/11/1948 à JALLIEU,
Demeurant 32 impasse du Platane – 38690 BEVENAIS
Tél :

Domiciliée en l'Etude de Maître : HULIN, notaire au sein de l'étude LEX GROUPE – 7 rue Vicat – 38000 GRENOBLE.

Le propriétaire déclare qu'il a la libre disposition des biens objet de la présente promesse et qu'il n'existe aucune procédure collective en cours, ni aucun état de cessation des paiements, aucune procédure de surendettement, aucune action judiciaire ou administrative en cours, aucune injonction de travaux, ni aucune procédure de saisie immobilière en cours.

Ci-après dénommé(s) le « PROPRIETAIRE », ou « DEBITEUR DE L'ORE » d'une part.

- **Le co-contractant**

COMMUNAUTE DE COMMUNES BIEVRE EST, dont le siège est situé ZA Bièvre-Dauphine - 1352 rue Augustin Blanchet 38690 COLOMBE
représentée par son Président, M. Roger VALTAT, autorisé à intervenir aux présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du

Domiciliée en l'Etude de Maître :

Adresse :

Ci-après dénommé(s) le « CO-CONTRACTANT » ou « CREANCIER DE L'ORE » ou « le MAITRE D'OUVRAGE », d'autre part

Le MAITRE D'OUVRAGE déclare que la séquence « éviter, réduire, compenser » est respectée et que la présente promesse est conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

Ci-après désignés ensemble les « Parties » ou individuellement la « Partie »

Le PROPRIETAIRE s'engage, afin d'assurer la pérennité des mesures de compensation mises en œuvre, à consentir une ou plusieurs obligations réelles environnementales sur les fonds immobiliers désignés à l'article 2 au profit du CO-CONTRACTANT, pour une durée de 30 ans, et ce de façon irrévocable et sans possibilité de rétractation pour quelque motif que ce soit jusqu'à la date limite de réitération par acte authentique indiquée à l'article 5. Il engage expressément ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à réitérer les présents engagements lors de la signature de l'acte authentique.

Cession de foncier

Cession du foncier par le PROPRIETAIRE / DEBITEUR DE L'ORE :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

Cession de contrat

Cession du contrat par le COCONTRACTANT/CREANCIER DE L'ORE :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil, le CREANCIER DE L'ORE ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du PROPRIETAIRE / DEBITEUR DE L'ORE.

Il est précisé que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Elle ne produira ses effets à l'égard du PROPRIETAIRE que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

FB
RU

Article 2. Désignation des biens

Un ensemble de parcelles, sur les communes de BEVENAIS et LA FRETTE, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Surface (m ²)
BEVENAIS	LE TURC	AI107	9 292
BEVENAIS	LE TURC	AI108	3 540
BEVENAIS	LE TURC	AI 127	5 786
BEVENAIS	CHATAIGNER FERRAND	AL31	12 080
BEVENAIS	CHATAIGNER FERRAND	AL46	9 515
LA FRETTE	GRANGE POLLARD	C151	5 655
LA FRETTE	CROISETTE	C17	7 250
LA FRETTE	GRANGE DREVON	C58	2 000
Surface totale :			55 118 m ²

L'immeuble est grevé de servitude (s) conventionnelle (s) oui non

Si oui lesquelles :

Nom du (des) propriétaire(s) du (des) fonds dominant(s) :

L'immeuble est grevé d'hypothèque (s) oui non

Si oui, nom du (des) bénéficiaire (s) des hypothèques :

L'immeuble est grevé d'obligation(s) réelles (s) environnementale (s) oui non

Si oui, nom du (des) créanciers (s) de(s) l'obligation(s) réelles (s) environnementale (s)

Article 3. Régime de propriété des biens

- Bien propre

Article 4. Situation locative et autres usages

Il est ici précisé que l'ensemble des parcelles référencées ci-avant sont louées, à M. Charles-Pierre CHAPUIS par bail rural verbal, en sa qualité d'exploitant agricole.

Article 5. Délai de réitération par acte authentique

Préalable :

Les parties sont informées qu'en cas de vente du bien, l'ORE sera transmise aux propriétaires successifs.

Les parties sont informées que la présente promesse vaut création de l'obligation réelle environnementale, la signature de l'acte authentique d'ORE n'étant pas une condition de formation de leur accord mais une condition d'exécution.

Les parties s'engagent à se présenter le jour de la signature de l'acte authentique d'Obligation Réelle Environnementale concernant les biens objet de la présente.

A cet effet, l'acte authentique d'Obligation Réelle Environnementale sera établi au plus tard le 31/12/2024, sous réserve de l'obtention préalable par le notaire rédacteur de l'ensemble des pièces nécessaires à la perfection de l'acte.

Notaire désigné par le Propriétaire : Me HULIN, notaire au sein de l'étude LEX GROUPE – 7 rue Vicat – 38000 GRENOBLE

Article 6. Conditions suspensives

Sans objet .

Article 7. Règlement Général sur la Protection des Données - RGPD

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat. Elles font l'objet de traitements informatiques. Seules les données répondant à des obligations légales de conservation ou d'archivage

IB RV

sont conservées, après l'exécution du présent contrat. Les données à caractère personnel peuvent être transmises à des tiers notamment les administrations ou partenaires légalement habilités.

Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les parties disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant, à condition que l'exécution du contrat ne soit pas remise en question. Ils peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, Fnsafer, 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris », ou par internet : dpd@safer.fr.

II- REGLEMENTATION ET CONSISTENCE DE L'ORE

Article 8. Durée de l'Obligation Réelle Environnementale

Les obligations et engagements réciproques seront établis pour une durée de 30 ans à compter de l'arrêté préfectoral de dérogation à la loi de protection des espèces.

Pour le cas où l'ORE est utilisée pour la mise en œuvre d'une mesure de compensation, il est ici rappelé que l'article L 163-1 du code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit « **par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes** ». En cas d'absence de résultat le propriétaire et l'exploitant ne sauraient être tenus pour responsable.

Article 9. Engagement(s)

Le PROPRIETAIRE et le CO-CONTRACTANT s'engagent à accepter et mettre en œuvre les obligations réelles stipulées ci-après en vue du maintien, de la conservation, de la gestion ou de la restauration des éléments de biodiversité et/ou des fonctions écologiques mentionnés ci-dessous. Les engagements pris ici dépendent des enjeux identifiés sur le bien. Il peut s'agir de planter des haies pour maintenir ou restaurer une continuité écologique, mettre en place et maintenir un habitat naturel propice à certaines espèces, ne pas détruire la biodiversité du lieu, etc.

Objectifs généraux

Maintien de l'habitat du Busard cendré : le CO-CONTRACTANT assurera le suivi et la bonne mise en œuvre des mesures de gestion telles qu'elles sont proposées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale déposée auprès des services de l'Etat et exposées ci-après :

Mise en œuvre de pratiques agricoles propices à la nidification du Busard cendré sur l'ensemble des parcelles pendant une période de 30 ans, dans les conditions ci-après :

➤ **Sur une superficie supérieure ou égale à 1,8 ha** : maintien d'un état de jachère permanente. L'entretien de cette surface pourra intervenir par broyage en fin d'été (après le 15/07 en tout état de cause) pour limiter le dérangement sur la faune et la flore présente.

La superficie de 1,8 ha env. sera définie au démarrage l'ORE, d'un commun accord entre l'exploitant agricole mettant en valeur les parcelles, le Co-contractant et la Ligue pour la Protection des Oiseaux Auvergne-Rhône-Alpes, partenaire du Co-contractant sur cette opération. La localisation des ces surfaces pourra évoluer au cours des 5 premières années pour optimiser son efficacité au regard des objectifs de reproduction du *Busard cendré*. A l'issue de cette période de 5 années, l'emplacement de la surface conservée en jachère devra restée inchangée jusqu'à échéance de la période de validité de l'ORE.

Cette surface de jachère pourra faire l'objet d'un entretien par broyage annuel. Ce broyage devra intervenir entre la fin d'été (après le 15/07 en tout état de cause) et le 15 mars suivant.

➤ **Sur le solde de la surface, soit 3,7 ha environ** : conduite des parcelles en prairie de fauche extensive en respectant les prescriptions suivantes :

- **Interdiction des apports de fertilisation minérale et limitation des apports organiques,**
- **Interdiction de toute intervention sur les parcelles entre le 15 mars et le 15 mai de chaque année afin d'assurer une période de quiétude propice à la nidification du *Busard cendré*.**

Mise en défens des parcelles au sein desquelles des nids de *Busards cendrés* auraient été repérés par la Ligue de Protection des Oiseaux Auvergne Rhône-Alpes (ou la structure en charge de l'animation du Plan Local de Conservation – PLC – de la plaine de Bièvre et du Liers.

Ces actions de pratiques agricoles adaptées devront être mise en place par les locataires successifs des parcelles. Le PROPRIETAIRE s'engage à en informer son locataire actuel et ses locataires successifs afin de s'assurer du bon respect de ces prescriptions. A cet effet, un bail rural environnemental pourra être proposé par le PROPRIETAIRE aux locataires successifs pour permettre l'encadrement des contraintes d'exploitation imposées au locataire.

Une convention financière devra être établie entre le CO-CONTRACTANT et les locataires successifs des parcelles afin d'encadrer le dédommagement de ces derniers au regard du manque à gagner liés à ces pratiques culturales.

Le Propriétaire et l'exploitant n'auront aucune responsabilité en termes de surveillance des nids qui auraient pu être identifiés par la LPO.

Article 9.1 Engagement(s) réciproque(s) au propriétaire et au co-contractant/ créancier de l'ORE

Le PROPRIETAIRE et le CO-CONTRACTANT s'engagent à utiliser les biens objets des présentes selon les modalités précisées ci-dessous, pendant toute la durée précisée à l'article 8.

Si à l'occasion de visites sur le site l'une des parties, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, ou tout autre événement ou agissement susceptible de porter atteinte à la mise en œuvre des obligations réelles, il est tenu d'en informer l'autre partie dans les 15 jours.

Les parties s'obligent également à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

Le locataire des parcelles ou le PROPRIETAIRE ne sauraient être tenus responsables d'une intrusion sur les parcelles quand bien même cette dernière viendrait à nuire à un nid.

Le locataire ou le PROPRIETAIRE ne seront pas tenus responsables des nuisances de voisinage qui pourraient nuire à l'installation des nids ou à leur maintien.

En cas d'évènements ou agissements susceptibles de porter atteinte à la mise en œuvre de l'ORE par des tiers, les parties engagées par l'ORE seront solidaires pour toute action visant à faire respecter leurs droits.

Article 9.2 Engagements du propriétaire

Pour la réalisation de sa mission, le PROPRIETAIRE autorise le CO-CONTRACTANT ainsi que toute personne mandatée par lui, à mettre en œuvre des mesures compensatoires environnementales, dont le détail figure à l'article 9 de la présente promesse.

Ainsi, le PROPRIETAIRE s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à

- **Engagements écologiques**

Ne pas réaliser d'opérations de gestion sur les parcelles sans accord préalable du CO-CONTRACTANT qui soient incompatibles avec les objectifs de constitution d'un milieu propice à la reproduction et au nourrissage du *Busard cendré* et à sa nidification (quiétude).

- **Autres engagements**

Par ailleurs, le PROPRIETAIRE s'engage, pendant toute la durée de la promesse, à :

- Ne pas hypothéquer, nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse, les aliéner ou procéder à un partage. Dans le cas où l'immeuble serait grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nanti ou gagé, le PROPRIETAIRE s'engage à en rapporter à ses frais et sans délai les certificats de radiation ;
- Ne pas conférer des servitudes, ni changer la nature des immeubles notamment l'état culturel tel que décrit aux présentes ;
- Obtenir l'accord préalable écrit du CO-CONTRACTANT avant la signature de toute convention conférant des droits à des tiers, en lui notifiant le projet de convention par LRAR ; le silence du COCONTRACTANT dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la notification vaut accord ;
- Informer les tiers de l'existence de l'ORE et en tenir compte dans la convention ;

Par ailleurs, dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail rural postérieur aux présentes, le PROPRIETAIRE s'engage à informer tout nouveau PRENEUR à bail de l'existence des obligations réelles souscrites. Aussi, le bail qui serait ainsi établi devra prendre la forme d'un bail rural environnemental et intégrer des clauses de manière à ce que l'exploitation du terrain soit conforme avec les objectifs de l'ORE.

Le propriétaire conserve la possibilité de disposer ces parcelles engagées dans l'ORE et pourra ainsi les vendre ou procéder à une donation. Dans cette hypothèse, l'ORE s'imposera aux propriétaires successifs des parcelles et continuera de s'appliquer pour la durée restante.

Le PROPRIETAIRE autorise le CO-CONTRACTANT ou toute personne mandatée ou habilitée par ses soins, à pénétrer sur le bien et à y intervenir pour la bonne exécution des obligations ci-après définies dans le respect des droits des tiers.

Article 9.3 Engagement(s) du co-contractant / créancier de l'ORE

Etant précisé qu'en cas de délégation de certaines de ses missions, le **CO-CONTRACTANT** restera seul tenu responsable à l'égard du **PROPRIETAIRE** et du **MAITRE D'OUVRAGE**.

Le **CO-CONTRACTANT** s'engage, sur l'ensemble des parcelles à mettre en œuvre les engagements suivants :

- Engagement(s) écologique(s)

S'assurer de la bonne mise en œuvre par le **PROPRIETAIRE** ou le locataire des terrains des mesures de gestion en faveur du Busard cendré, telles qu'elles sont décrites à l'article 9.

- Autre(s) engagement(s)

Prévenir le **PROPRIETAIRE** de sa venue ou de toute personne mandatée par lui sur le site 15 jours à l'avance par courrier simple.

Article 10. Modalités financières

La présente charge foncière est consentie moyennant une contrepartie financière versée par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** au profit du **PROPRIETAIRE**.

Cette contrepartie financière est arrêtée à la somme de 940,00 € / an. Elle s'entend sans TVA.

Elle sera réactualisée chaque année sur la base de l'évolution de l'indice du taux d'inflation de l'INSEE.

Elle sera versée au **PROPRIETAIRE** à terme à échoir, c'est-à-dire entre le 15 octobre et le 15 novembre de chaque nouvelle saison culturale. Pour la première échéance, elle sera versée au **PROPRIETAIRE** dès la régularisation des présentes par les 2 parties.

Article 11. Modalités de suivi des engagements

Le suivi des engagements sera assuré par le **CO-CONTRACTANT**. Il devra permettre de vérifier l'efficacité des mesures compensatoires.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé, autant que possible, dans les 2 ans suivants l'exécution des présentes ainsi qu'en fin de contrat.

Article 12. Modalités de révision du contrat

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être révisées et redéfinies entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et du plan de gestion annexé aux présentes.

Les modifications apportées au présent contrat ne pourront avoir pour effet de remettre en cause les objectifs généraux du présent contrat en le vidant de sa substance.

Il est convenu entre les parties qu'une révision du contrat pourra intervenir dans les cas suivants :

- En cas de constat par l'une des parties d'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique devant faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer ou à la demande du **CO-CONTRACTANT** justifiant de l'inefficacité des mesures de prescription nécessitant la mise en place d'une action non prévue par le présent contrat ;
- Toute évolution du projet du **PROPRIETAIRE** en place pendant la durée des engagements pouvant être de nature à compromettre la conformité des mesures engagées par le **CO-CONTRACTANT** ou ses mandants. A cet effet, le **PROPRIETAIRE** s'engage donc à informer le **CO-CONTRACTANT** de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable permettant le maintien des mesures compensatoires engagées ;
- En cas de difficulté économique empêchant l'une des parties d'exécuter durablement ses obligations ;
- En cas de modification des prescriptions de l'arrêté préfectoral visé à l'article 8 des présentes portant les mesures de compensation définies dans le cadre de l'article L163-1 du Code de l'environnement.
- En cas de disparition de l'objet support des mesures de compensation écologique.

La partie la plus diligente pourra saisir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile mentionné au présent contrat avec copie au **MAITRE D'OUVRAGE**. Etant précisé que chaque partie sera responsable de fournir à l'autre sa nouvelle adresse en cas de changement.

Dans les 30 jours ouvrés suivants la réception de la demande, les parties devront se réunir pour étudier les modalités de révision du contrat.



Dans tous les cas, les modifications apportées au présent acte devront être compatibles avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral précité.

Le coût du nouvel acte sera mis à la charge du débiteur de l'obligation de compenser.

Article 13. Modalités de résiliation du contrat

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité / ou fonctions écologiques du site.

Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice des Parties Non Défaillantes et/ou du **MAITRE D'OUVRAGE**. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

Le présent contrat pourra également être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire, en cas de décision ou d'avis de quelque nature que ce soit émanant de l'Administration (et notamment de la DREAL ou de la DDT), rendant ineffective l'exécution des présentes dans le cadre de mesures de compensation écologiques.

En cas de résiliation du contrat à l'initiative du **MAITRE D'OUVRAGE** et si cette résiliation ne fait pas suite à un manquement grave du **PROPRIETAIRE**, le **MAITRE D'OUVRAGE** sera tenu de verser au **PROPRIETAIRE** l'équivalent de deux années d'indemnisation à titre de dédommagement.

Article 13.1 Motifs de résiliation

Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le **MAITRE DE L'OUVRAGE** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission par l'une des parties, le **MAITRE DE L'OUVRAGE**, par l'intermédiaire de la **SAFER** dans le cadre de sa mission exposée dans le préambule du présent contrat, devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme et/ou une autre parcelle pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** restera garant de l'exécution desdites mesures au titre de l'article L.163-1 du code de l'environnement.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution des objectifs généraux listés à l'article 9 du présent contrat par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**, débiteur exclusif desdites mesures de compensation écologiques.

Résiliation à la demande du co-contractant,

Compte-tenu de ce qui précède, le présent contrat, portant constitution d'obligations réelles environnementales en lien direct avec les prescriptions de mesures de compensation écologiques dont le **MAITRE DE L'OUVRAGE** est débiteur, pourra juridiquement être résilié, selon les modalités prévues à l'article 13.2 ci-dessous, par le **CO-CONTRACTANT**, créancier de l'ORE en cas de non-respect par le **PROPRIETAIRE** de l'un quelconque de ses engagements au titre des présentes. Dans ce cas, il informera par lettre recommandée avec accusé de réception le **MAITRE DE L'OUVRAGE**, la **SAFER** et la **DREAL**.

Résiliation à la demande du propriétaire : clause résolutoire de plein droit (article 1225 Code civil)

A défaut de paiement à l'échéance de l'indemnité prévue à l'article 10 des présentes, le présent contrat sera résolu de plein droit et sans intervention judiciaire selon les modalités ci-dessous.

Article 13.2 Mise en œuvre de la résiliation

La résiliation sera effective deux mois après une mise en demeure restée vaine adressée à la Partie défaillante d'avoir à s'exécuter.

Cette mise en demeure devra s'effectuer soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par exploit d'huissier, et rappeler, conformément à l'article 1225 du Code civil, la présente clause.

La résolution emportera anéantissement du contrat pour l'avenir seulement et ne donnera lieu à aucune restitution.

Il est rappelé que la Partie non défaillante peut toujours renoncer à cette résolution de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution forcée du contrat.

Article 14. Frais, charges et déclarations

Sont à la charge du MAITRE D'OUVRAGE les frais d'acte notarié, ainsi que, d'une manière générale, tous les frais et droits, qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse.

Les charges supportées par le PROPRIETAIRE :

Les taxes foncières resteront à la charge du PROPRIETAIRE toute la durée de l'Obligation Réelle Environnementale.

Article 15. Déclarations fiscales et autres déclarations

Article 15.1. Déclarations fiscales

Il résulte des dispositions de l'article L.132.3 du Code de l'Environnement qu'établit en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle environnementale n'est pas passible de droit d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

(Il est ici rappelé aux propriétaires que les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE.)

Pour le cas où la publication du contrat constatant la constitution d'une ORE donnerait lieu au paiement de la contribution de sécurité immobilière au taux de 0.10% sur la valeur des immeubles ou droits immobiliers concernés, avec perception éventuelle d'un minimum de 15 euros, l'ORE est estimée à la somme de 150 euros.

IB RV

Article 17. Annexes

Annexe I - Législation

Approbation des :

- mots nuls (nombre) :

- lignes rayées (nombre) :

- renvois (nombre) :

Fait à Colombe.....

le 19.12.2023.....

en quatre exemplaires : un pour chacune des parties et deux pour la SAFER

Signature du propriétaire précédé de la mention "lu et approuvé, bon pour promesse d'ORE" :

Le Propriétaire, <i>lu et approuvé bon pour promesse d'ORE.</i>	A... <u>Colombe</u> Le... <u>19.12.2023</u> <i>[Signature]</i>
Pour le cocontractant, <i>lu et approuvé, bon pour promesse d'ORE.</i>	A... <u>Colombe</u> Le... <u>19.12.2023</u> <i>[Signature]</i>

Cadre réservé à la Safer

	Mentions d'enregistrement Exonérée des droits de timbre et d'enregistrement (Articles 662 & 663 du C.G.I.)

Safer Auvergne-Rhône-Alpes - 23, rue Jean Baldassini - 69364 LYON Cedex 07, Tél. : 06 73 86 81 98
Dossier suivi par Andrew WODING

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE ANNEXE I – LEGISLATION

Texte de référence - Obligation réelle environnementale - Article L132-3 du Code de l'Environnement

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.

Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

CONVENTION D'INDEMNISATION DE MANQUE A GAGNER AGRICOLE

Entre les Soussignés :

- ✓ **La COMMUNAUTE DE COMMUNES BIEVRE EST**, dont le siège est situé ZA Bièvre-Dauphine - 1352 rue Augustin Blanchet 38690 COLOMBE

représentée par son Président, M. Roger VALTAT, autorisé à intervenir aux présentes en vertu d'une décision du bureau communautaire en date du 25/09/2023

et désigné ci-après par l'appellation "la collectivité " ou "la CCBE"

d'une part,

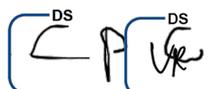
Et :

- ✓ **M. Charles-Pierre CHAPUIS**,
En sa qualité d'exploitant agricole, dont le siège se situe au 33 impasse du platane 38690 Bévenais
tél : 06 75 86 03 77
mail : chapuis.charles.pierre@gmail.com

désigné ci-après par l'appellation "l'exploitant"
d'autre part,

EXPOSE

La Collectivité est maître d'ouvrage du projet d'extension du parc d'activité Bièvre Dauphine, sur la commune d'APPRIEU. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation auprès des services de l'Etat, pour la réalisation de ce projet, la collectivité doit fournir un ensemble de mesures de compensation environnementale. Parmi celles-ci, une mesure porte spécifiquement sur une espèce d'oiseau - le Busard cendré – et consiste à garantir sur un ensemble de parcelles données des pratiques agricoles extensives garantant des bonnes conditions pour la reproduction de cette espèce.



* les frais d'enregistrement de la présente convention seront supportés par la collectivité.

Afin de garantir dans le temps la mise en œuvre de cette mesure de compensation, la Collectivité s'apprête à signer une Obligation Réelle Environnementale (ORE) avec le propriétaire d'un ensemble de parcelle, dont l'exploitant se trouve être locataire par bail rural verbal.

Liste des parcelles concernées par l'Obligation Réelle Environnementale à établir :

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Surface (m ²)
BEVENAIS	LE TURC	AI107	9 292
BEVENAIS	LE TURC	AI108	3 540
BEVENAIS	CHEMIN DE LA COTE	AI 127	5 786
BEVENAIS	CHATAIGNER FERRAND	AL31	12 080
BEVENAIS	CHATAIGNER FERRAND	AL46	9 515
LA FRETTE	GRANGE POLLARD	C151	5 655
LA FRETTE	CROISETTE	C17	7 250
LA FRETTE	GRANGE DREVON	C58	2 000
		Surface totale :	55 118 m ²

CONVENTION

Les contraintes d'exploitation qui vont grever les parcelles durant toute la période de validité de l'ORE (30 ans) sont détaillées ci-après :

➤ **Sur une superficie de 1,8 ha environ** (qui ne saurait être inférieure à 1,8 ha) : maintien d'un état de jachère permanente. L'entretien de cette surface pourra intervenir par broyage estival, après le 15 juillet pour limiter le dérangement sur la faune et la flore présente.

La superficie de 1,8 ha env. sera définie au démarrage de la convention d'un commun accord entre l'exploitant, la CCBE et la Ligue pour la Protection des Oiseau Auvergne-Rhône-Alpes, partenaire de la CCBE sur cette opération. Cette surface devra être prise sur des parcelles entières et ne saurait diviser certaines parcelles de l'exploitant. La localisation de ces surfaces pourra évoluer au cours des 5 premières années pour optimiser son efficacité au regard des objectifs de reproduction du Busard cendré. A l'issue de cette période de 5 années, l'emplacement de la surface conservée en jachère devra restée inchangée jusqu'à échéance de la période de 30 ans couverte par l'ORE signée entre la CCBE et le propriétaire des parcelles.

* les frais d'enregistrement de la présente convention seront supportés par la collectivité.

L'entretien de cette surface par broyage devra intervenir entre le 15 juillet et le 15 mars suivant.

➤ **Sur le solde de la surface, soit 3,7 ha environ** : conduite des parcelles en prairie de fauche extensive en respectant les prescriptions suivantes :

- **Interdiction des apports de fertilisation minérale et limitation des apports organiques,**
- **Interdiction de toute intervention sur les parcelles entre le 15 mars et le 15 mai de chaque année** afin d'assurer une période de quiétude propice à la nidification du *Busard cendré*.
- **Mise en défens des parcelles au sein desquelles des nids de *Busards cendrés* auraient été repérés** par la Ligue de Protection des Oiseaux Auvergne Rhône-Alpes (ou la structure en charge de l'animation du Plan Local de Conservation – PLC – de la plaine de Bièvre et du Liers). Le cas échéant, l'exploitant percevra une indemnité de dédommagement telle quelle est détaillée plus bas.
- L'exploitant sera libre de choisir sa culture entre le 15 mai et le 15 mars.

La mise en œuvre de ces mesures va conduire à une diminution de la productivité agricole sur les parcelles concernées engendrant ainsi une baisse de revenus pour le locataire actuel et les éventuels locataires successifs des terrains.

Aussi, l'objet de cette convention est de définir les modalités d'indemnisation de l'exploitant pour la perte de revenus agricoles que celui-ci va connaître chaque année du fait de la mise en œuvre des mesures de compensation.

Considérant une étude d'impact économique réalisée par la Chambre départementale d'Agriculture de l'Isère au mois de mars 2023 (étude jointe en annexe), **l'exploitant percevra annuellement, de la part de la collectivité, une indemnité d'un montant de 2 354 € / ha laissé en jachère.** Il est précisé que le montant de cette indemnité sera actualisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la vie. Le montant de 2 354 € /ha s'entend pour la première année d'indemnisation.

La chambre d'agriculture effectuera une révision des données prévues dans l'ORE au cours de l'engagement à la fin des baux (tous les 9 ans) qui ne saurait être inférieure à la dernière indemnité. Dans le cas contraire l'indemnisation se poursuivrait selon les modalités du départ.



* les frais d'enregistrement de la présente convention seront supportés par la collectivité.

L'exploitant percevra ainsi chaque année une indemnité correspondant à la perte de production sur :

- La surface de 1,8 ha environ laissée en jachère ;
- Les parcelles éventuellement concernées par la présence d'un nid de *Busard cendré* repéré par la LPO et ainsi laissées en jachère. La surface entière de la parcelle mise en défens sera considérée pour le calcul de l'indemnité.

Conditions particulières :

- **Emplacement des nids de *Busard cendré* repérés par la LPO** ou la structure animatrice du PLC : sur la base des indications qui lui auront été communiquées par la LPO, l'exploitant déclarera à la Collectivité par mail ou courrier avec accusé de réception, avant le 31 juillet de chaque année, la liste des parcelles concernées par la présence de nids – les surfaces associées qui de fait n'auront pas été fauchées, rentrerons dans le calcul de l'indemnité due annuellement à l'exploitant.
- **Réunion d'un comité technique** : à la demande de l'exploitant ou de la collectivité, un comité technique pourra se réunir pour permettre des échanges techniques concertés au sujet de la mise en œuvre des prescriptions indiquées ci-avant. A l'initiative de la Collectivité, la LPO AURA, ou une autre structure experte en matière ornithologique, pourra être conviée à participer à cette réunion de comité technique. Un préavis de 2 semaines minimum, devra être respecté entre l'envoi de la convocation et la tenue de la réunion du comité technique.
- **Localisation de la surface de 1,8 ha de jachère** : au cours des 5 premières années suivant la signature de l'ORE entre le propriétaire des terrains et la CCBE, l'emplacement de la surface de jachère pourra évoluer pour permettre une meilleure efficacité des mesures mises en place. Le changement de localisation de cette surface ne pourra intervenir qu'après validation par le comité technique. A l'issue de cette période de 5 années, l'emplacement de cette surface de jachère devra restée fixe.
- Le **versement de l'indemnité** sera conditionné au strict respect par l'exploitant des prescriptions d'exploitation telles qu'elles sont indiquées plus haut.

Le versement de l'indemnité due à l'exploitant interviendra de la manière suivante :

- Dans les 2 mois suivant la signature de la convention pour ce qui concerne l'année de mise en place (saison 2022 – 2023) ;
- Dans les 2 mois suivant la signature de la convention pour ce qui concerne l'année de mise en place (saison 2023 – 2024) ;
- A terme à échoir pour les saisons culturelles suivantes, soit le 1^{er} novembre de chaque nouvelle saison culturelle, pour ce qui concerne la



* les frais d'enregistrement de la présente convention seront supportés par la collectivité.

surface de 1,8 ha gelée chaque année ; et au plus tard 2 mois après le terme. Les sommes non versées à l'exploitant seront alors majorées de 3% par mois de retard. Tout mois entamé comptant comme mois entier.

- A terme échu, sur la base des informations communiquées à la collectivité, pour ce qui concerne les éventuelles surfaces concernées par la présence de nids de *Busards cendrés* repérés sur les parcelles. Et payées au plus tard deux mois après la fin de saison cultural de chaque année (31 octobre).

- **Remise en cause des primes surfaciques versées dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC) :**

Si au cours de la durée d'application de la présente convention les règles d'attribution des primes surfaciques de la PAC rendaient la surface de 1,8 ha laissée en friche inéligible au versement de ces aides (en raison de la gestion limitée à un broyage par an), la Collectivité s'engage à indemniser l'exploitant du montant correspond au préjudice.

- **Date de début et d'échéance de la convention :**

La présente convention prendra effet à compter de la date de signature par chacune des parties et prendra fin le 31 octobre suivant la date d'échéance de l'Obligation Réelle Environnementale à établir avec le propriétaire.

Une copie de l'acte de constitution de l'Obligation Réelle Environnementale sera transmise à l'Exploitant après sa signature.

- **Clause de résolution :**

La mise en œuvre de cette convention est étroitement liée à la poursuite de l'Obligation Réelle Environnementale qui doit être établie avec le propriétaire des parcelles concernées. Si pour une raison quelconque, cette ORE venait à prendre fin de manière anticipée, la présente convention cessera de s'appliquer au 31 octobre suivant. La collectivité devra avertir l'exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans cette hypothèse, l'exploitant ne sera plus tenu de conserver des surfaces en jachère sur les parcelles concernées et la collectivité ne sera plus tenue de verser d'indemnité à l'exploitant. A titre de dédommagement pour l'exploitant, la collectivité serait alors tenue de verser à ce premier l'équivalent d'une saison culturale d'indemnité.



* les frais d'enregistrement de la présente convention seront supportés par la collectivité.

En cas de non-paiement des indemnités due par la collectivité à l'exploitant dans un délais de 6 mois suivant les dates prévues, l'exploitant sera en droit de demander la résolution de la présente convention. Dans cette hypothèse il adressera sa demande de résolution par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans régularisation de la situation, la résolution sera acquise sous un délai de 2 mois. Les sommes non versées à l'exploitant resteront dues et seront alors majorée de 3% par mois de retard.

Fait sur 6 pages en trois exemplaires, un pour chacune des parties et un pour l'enregistrement*

Signatures précédées de la mention "bon pour accord",

**L'Exploitant,
M. Charles-Pierre CHAPUIS,**

**Pour la Collectivité,
Monsieur le Président,
M. Roger VALTAT.**

divonne les bains
A.....,

Colombe
A.....,

Le

Le

17 décembre 2023 | 19:46:42 CET

11 janvier 2024 | 09:08:11 CET

DocuSigned by:
CHAPUIS Charles-Pierre
CF0B7E104DE441C...

DocuSigned by:
VALTAT Roger
4D5D10B6C00D469...

* les frais d'enregistrement de la présente convention seront supportés par la collectivité.

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Personne publique contractante

**Grenoble-Alpes Métropole
3, rue Malakoff – CS 50053
38031 GRENOBLE Cedex 01**

OBJET :

**Etude pour le déploiement du bail à construction sur
les fonciers économiques propriétés de personnes
publiques du bassin économique de Grenoble Alpes :
stratégie et outils juridiques**

ACTE D'ENGAGEMENT

(A.E.)

valant

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

(C.C.P.)

MARCHE N°

Personne publique contractante :

Grenoble-Alpes Métropole

Objet du marché :

Etude pour le déploiement du bail à construction sur les fonciers économiques propriétés de personnes publiques du bassin économique de Grenoble Alpes : stratégie et outils juridiques.

Mode de passation et forme de marché :

Le marché suit la procédure adaptée ouverte. Elle est soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.

Personne habilitée à donner les renseignements relatifs aux nantissements et cessions de créances :

Monsieur le Président

Ordonnateur :

Monsieur le Président

Comptable public assignataire des paiements :

Monsieur le Trésorier payeur

ARTICLE PREMIER - CONTRACTANT

Après avoir pris connaissance et accepté les pièces constitutives du marché et conformément à leurs clauses et stipulations ;

Le signataire (ou le mandataire en cas de groupement),

.....

Agissant en sa qualité de

Engage la société¹sur la base de son offre ;

Nom commercial et dénomination sociale :

Adresse :

Numéro de téléphone :

Adresse électronique :

Numéro de SIRET :

Code APE :

Numéro de TVA intracommunautaire :

- à exécuter, sans réserve, les prestations demandées dans les conditions définies ci-après ;
- déclare sur l'honneur :
 - a) n'entrer dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner obligatoires prévus à aux articles L. 2141-1 à 2141-5 du Code de la Commande publique,
 - b) être en règle au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-12 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.
- déclare maintenir son offre dans un délai de 60 jours à compter de la date limite de remise des offres.

¹ Si vous êtes une entreprise mandataire d'un groupement d'entreprises, préciser le type de groupement « conjoint » ou « solidaire » avec le nom des entreprises membres du groupement et votre qualité en tant que mandataire : « mandataire solidaire » ou « mandataire nonsolidaire ».

ARTICLE 2 – OBJET DU MARCHÉ ET DÉTAIL DES PRESTATIONS

1. CONTEXTE

Les EPCI du bassin économique grenoblois dont Grenoble-Alpes Métropole, la communauté de communes du Grésivaudan, le Pays Voironnais et la communauté de communes Bièvre Est, compétentes en aménagement économique partagent le même constat d'une pression foncière de plus en plus forte sur leurs zones et pôles économiques.

Cette pression est due à une géographie contrainte de notre territoire entre montagnes et rivières et un développement économique important en particulier dans les secteurs industriels et productifs. A ce contexte s'ajoute la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui impose de réduire de moitié le rythme d'artificialisation nouvelle entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et d'atteindre d'ici 2050 une artificialisation nette de 0%. Les collectivités doivent par conséquent réinventer leur mode d'intervention sur la ville, innover dans leur stratégie foncière et d'aménagement si elles souhaitent maintenir un développement et une offre en foncier économique.

Chaque EPCI dispose de sa propre stratégie d'optimisation foncière : stratégie foncière et immobilière, schéma directeur des espaces économiques, zonages PLUI et règles d'urbanisme, projets d'aménagement économique... La cession de droits réels notamment via le bail à construction plutôt que la cession du foncier est identifiée par tous comme un outil possible de leur stratégie foncière économique car il permet de conserver à long terme la propriété des fonciers et répond aux enjeux de maîtrise des vocations économiques et des enjeux de transitions écologiques.

Il peut être une réponse à :

- Un coût du foncier qui augmente ;
- Une possibilité de maîtrise au terme du bail du foncier pour permettre son renouvellement ;
- Une maîtrise de la vocation économique ;
- La sobriété énergétique et la prise en compte de la biodiversité ;
- L'optimisation et densification du foncier économique ;
- La persistance de liens directs avec le titulaire du contrat via la redevance ;
- Des rencontres plus régulières avec le titulaire du contrat selon les clauses à prévoir...

Actuellement peu ou pas développé par les territoires, l'étude a pour objectif d'apporter des arguments et des outils pour mettre en œuvre la cession de droits réels notamment via le bail à construction sur les fonciers économiques.

2. PERIMETRE DE L'ETUDE

Le périmètre « stratégique » est le bassin économique Grenoble Alpes. Il adresse les mêmes entreprises et acteurs de l'immobilier.

Ce grand territoire comprend trois logiques de marché de l'immobilier (Cf. bilan et perspectives Fnaim entreprises 38) :

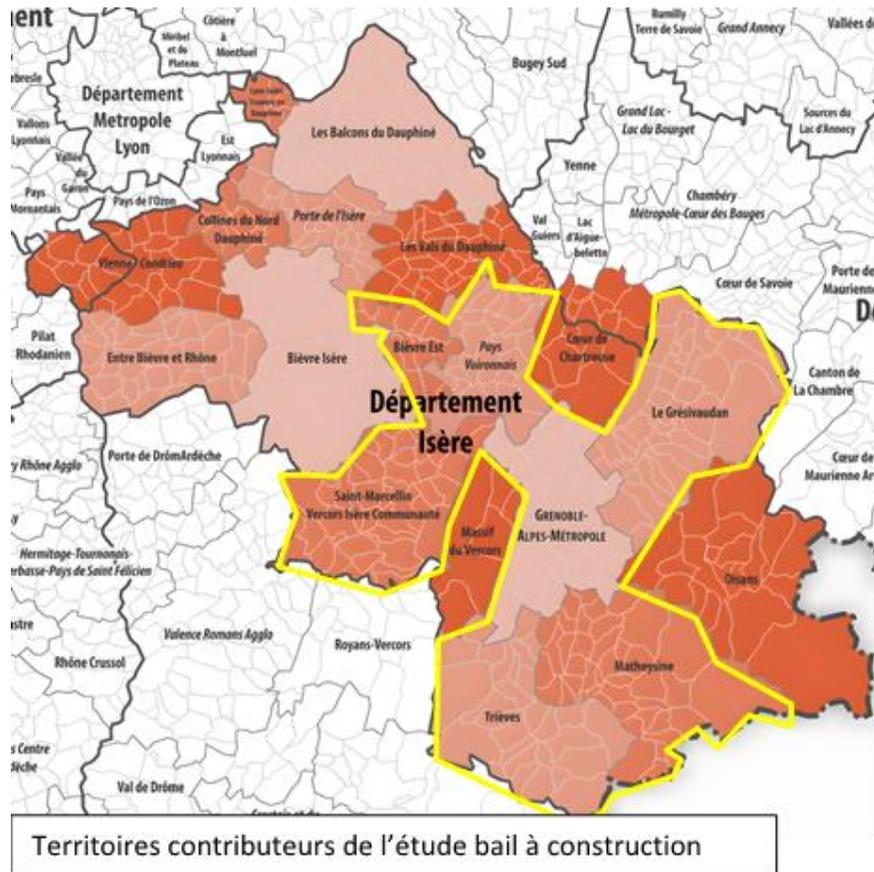
- Un hyper centre grenoblois attractif au plus proche des centres de recherches, grands équipements, centre d'enseignement et de formation, régi par un marché de bureaux et de locaux technologiques importants, et complété d'un marché à vocation industrielle.
- Une première couronne industrielle et productive, caractérisée par une pression foncière très importante et un marché de locaux d'activité sous tension. Pour une moyenne décennale en demandes placées de locaux d'activités de 120 000m² /an, seulement 10 000m² de stock restent disponibles sur les biens de 100 à 5 000m² en janvier 2023.

- Une deuxième grande couronne à vocation artisanale, productive et industrielle qui comprend encore quelques rares grands fonciers.

Sur chacun de ces périmètres les collectivités sont propriétaires de divers tènements et ont des projets de développement. A titre d'exemple, Grenoble-Alpes Métropole, la communauté de communes Le Grésivaudan, la communauté de communes du Pays Voironnais et la communauté de communes de Bièvre-Est ont chacune 25 ha de développement en foncier économique productif à moyen terme.

L'étude est financée par la communauté de communes du Grésivaudan, la communauté de communes de Bièvre Est et Grenoble-Alpes Métropole.

Les autres EPCI du bassin économique grenoblois sont intéressées à contribuer au diagnostic et suivre l'avancée des réflexions dans un objectif de coopération territoriale et de construction d'un référentiel commun à l'échelle Grenoble Alpes réduisant les concurrences territoriales.



3. LES ATTENDUS

a. DIAGNOSTIC

Un inventaire des fonciers économiques en développement au sein des territoires et leurs vocations bureaux, tertiaire technologique, industriels, artisanaux sera fourni par chaque collectivité.

Le bureau d'étude fera une synthèse des opportunités et pratiques des collectivités du bassin économique (valeurs foncières, modalités de cession). Il proposera son analyse et animera une séance de travail entre les collectivités sur les valeurs foncières pratiquées et les valeurs praticables, acceptables.

Sur cette base le bureau d'étude procédera à une analyse des tènements pour les caractériser et proposer le montage le plus pertinent (cession, bail...) en fonction du type d'activités à installer.

b. ANALYSE DES OUTILS ET ARGUMENTATION

Le bureau d'étude (BE) attributaire du marché réalisera une synthèse des différents outils existants : bail à construction, baux précaires, baux emphytéotiques, nouveau BRS pour locaux d'activité...

Et il détaillera les droits et obligations, avantages et inconvénients patrimoniaux et financiers des différents outils pour chacune des parties à l'acte : collectivités et preneurs.

Ce travail devra permettre aux collectivités de disposer des éléments d'acculturation des acteurs économiques pour leur permettre de négocier avec les entreprises, promoteurs, investisseurs, institutionnels, SCI, banques, notaires.

c. APPROFONDISSEMENT MINIMUM DE L'OUTIL BAIL A CONSTRUCTION

Le BE apportera des informations, analyses et propositions aux territoires pour :

- Comprendre les impacts fiscaux des prises à bail entre une collectivité et son preneur y compris dans le cadre d'une concession d'aménagement (clause de substitution) et sa prise en compte dans le bilan d'aménagement de l'opération auprès d'un concessionnaire.
- Analyser les impacts sur les dossiers de réalisation de ZAC et sur les cahiers des charges de cession de lots.
- Préciser les impacts possibles de ce type de contrat pour les banques lors des prêts ou hypothèques aux entreprises, dans le montage d'une SCI, sur l'ouverture possible à des investisseurs...
- Etudier si les durées des baux doivent être différentes en fonction des secteurs, des types d'entreprises, de la qualité des projets, du nombre d'emplois attendus, des performances énergétiques et environnementales envisagées...
- Proposer des modalités de calcul des redevances et des modalités de versement (droit d'entrée, loyer annuel, indexations des redevances/loyers...)
- Analyser et proposer des modalités et conditions de rachat des baux avant leur terme ainsi que les éventuelles possibilités de substitution.
- Analyser en cas de rachat en fin de contrat, les conditions juridiques pour la Collectivité pour éviter la requalification de la procédure en marché publique
- Analyser l'adéquation avec les aides à l'immobilier d'entreprises si les Collectivités les ont mises en place.
- Préciser les modalités d'application des baux à la comptabilité publique (application M57, imputation comptable, processus budgétaire, ...)

d. BAIL ET CLAUSES TYPE

Le BE retenu proposera un bail type et construira un référentiel de négociation pour les différents territoires en fonction de la qualité des projets.

Il analysera et proposera des clauses à insérer dans le bail à construction type afin de sécuriser la collectivité :

- En cas de cession du droit au bail,
- En cas de défaillance de l'entreprise,
- En cas de pollution des sols et l'étude d'éventuelles consignations financières
- Sur la qualité d'entretien du bâtiment,
- Les exigences environnementales possibles lors du dépôt du PC et le maintien en bon état des installations,
- Sur l'obligation l'entretien régulier du bien,
- Sur les limites possibles d'usage du bien (transfert d'une activité vers une autre destination),
- Sur l'insertion d'un droit de préférence en cas de revente du bail,
- Sur la possibilité de prévoir des rencontres à des périodes régulières pour faire le point sur le bail, et en particulier par exemple 5 ans avant la fin du bail pour anticiper le retour du bien dans le patrimoine de la collectivité ou prolonger le bail,
- Sur des conditions suspensives à insérer dès la promesse de bail,
- Sur les conditions de visite annuelle de la Collectivité
- Sur le retour à meilleur fortune en cas de cession et garantie de son application,
- ...

e. IDENTIFIER LES PRENEURS A BAIL

Le BE analysera quels types d'entreprises seraient plus intéressées par la mise en place de baux en fonction des tènements disponibles ainsi que les potentiels contractants : SCI, promoteur, investisseurs, ...

A l'inverse, il analysera les typologies d'entreprises les plus réticentes à ce type de modèle.

f. REALISATION DE 3 ACCOMPAGNEMENTS A LA MISE EN ŒUVRE D'UN BAIL A CONSTRUCTION

Le BE accompagnera chacune des collectivités : Grenoble Alpes Métropole, la communauté de communes du Grésivaudan et la communauté de communes de Bièvre Est sur la mise œuvre d'un premier bail à construction.

La prestation sera calculée par ½ journée de mobilisation pour des prestations de type :

- rédaction du bail à construction
- négociation avec le preneur à bail sur les causes particulières,
- ...

4. GOUVERNANCE DE L'ETUDE

a. COMITE DE SUIVI TECHNIQUE

Grenoble-Alpes Métropole :

- Direction Eco : Régis POUYET / Pierre Yves BENIGNA
- Direction Aménagement opérationnel : Fanny ROUSSEL / Mirey SALMAN
- Direction Foncier : Céline JALLAT / Stéphanie SALOMON

Communauté de communes du Grésivaudan :

- Direction Eco : Tonis ANTZOULATOS

Communauté de communes Bièvre Est :

- Direction Eco : Nicolas SIELANCZYK

b. COMITE DE SUIVI POLITIQUE

Grenoble-Alpes Métropole (membres élus du comité de stratégie et de commercialisation des espaces économiques) :

- Guy JULLIEN, VP chargé de l'économie, de l'industrie et de la résilience économique
- Renzo SULLI, VP chargé des grands projets d'aménagement et du renouvellement urbain
- Ludovic BUSTOS, VP chargé de la stratégie foncière, de l'urbanisme et du PLUi

Communauté de communes du Grésivaudan :

- Jean-François CLAPPAZ, VP à l'Economie et au Développement industriel

Communauté de communes Bièvre Est :

- Jérôme CROCE, Vice-président Attractivité du territoire

c. COMITE DE SUIVI DE COOPERATION TERRITORIALE

Etablissement/EPCI	Référent technique	Référent Politique
EPFL	Sabine PERRET	Laurent AMADIEU
SPL SAGES	Carole IMBERT	
Elegia développement	Jean-Christophe ROSSELIN	Jean-Pierre BARBIER
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	Nicolas KURTZROCK	André ROUX
CC du Matheysine	Alexandra PELLOUX	Eric BONNIER
CC du Trièves	Guillaume GRANDFERRY	Jérôme FAUCONNIER
CC Pays Voironnais	Sébastien VENET	Julien POLAT

5. LIVRABLES

- Un diagnostic et caractérisation des fonciers économiques des territoires
- Un dossier technique des outils fonciers avec analyse des divers impacts
- Un bail à construction type et projets de clauses type + livret trame de négociation (avantages-inconvénients)
- Les comptes rendus et annexes par ½ journée d'accompagnement pour la prestation d'accompagnement à la mise en œuvre d'un bail à construction.

6. CALENDRIER DE L'ETUDE ET MONTANT PREVISIONNEL

a. PART FORFAITAIRE

Phase 1 – Diagnostic et caractérisation des fonciers économiques des territoires et présentation des différents outils fonciers - durée 3 mois

Réunions à prévoir :

- 1 réunion de démarrage Comité de suivi technique
- 1 réunion de travail Comité de suivi coopération territorial (technicien)
- 1 réunion de restitution / débat avec l'ensemble des politiques – périmètre de coopération territoriale

Phase 2 – Bail à construction type – durée 4 mois

Réunions à prévoir :

- 1 réunion de démarrage Comité de suivi technique
- 1 réunion de travail Comité de suivi coopération territorial (technicien)
- 1 réunion de restitution avec l'ensemble des politiques – périmètre de coopération territoriale

b. PART A BONS DE COMMANDE

Phase 3 – Prestation d'accompagnement à la mise en œuvre d'un bail à construction – durée 1 an
Prestation prévue sur bordereau de prix unitaire chiffrée à la ½ journée.

Consultation T3 2023, étude fin 2023/ 2024

7. RESSOURCES DISPONIBLES

- Etat des lieux des fonciers des différentes collectivités
- Exemples de baux à construction déjà travaillés par les collectivités

8. COMPETENCES ATTENDUES

- Juridique droits des affaires foncières, droits de l'immobilier, droits des contrats
- Montage en aménagement opérationnel
- Stratégie économique

ARTICLE 3 – PIÈCES CONTRACTUELLES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces contractuelles constitutives du marché comprennent par ordre de priorité :

- Le présent acte d'engagement (A.E.) tenant lieu de cahier des clauses particulières (C.C.P.),
- Le cahier des clauses administratives générales (C.C.A.G.) en vigueur applicable aux marchés de fournitures courantes et services.
- Le mémoire technique

ARTICLE 4 – MONTANT DU MARCHÉ

Le marché est à prix mixte. Les prestations seront rémunérées à la fois par application de prix forfaitaire et par application aux quantités réellement exécutées des prix unitaires fixés par le bordereau des prix.

Les prestations sont rémunérées par application :

1- du prix global et forfaitaire

	Désignation	Quantité jour	Montant € H.T.	T.V.A	Montant € T.T.C
	Phase 1 – Diagnostic et caractérisation des fonciers économiques des territoires et présentation des différents outils fonciers
	Phase 2 – Bail à construction type
	TOTAL				
	Soit en toutes lettres en TTC :				

2- du bordereau des prix unitaires :

Les prestations sont rémunérées par les prix du bordereau des prix unitaires ci-dessous au regard des quantités réellement exécutées.

Prix unitaires	Montant unitaire € H.T	T.V.A	Montant unitaire € T.T.C
Accompagnement à la rédaction d'un bail à construction – ½ journée			
Accompagnement à la négociation de clauses avec un acquéreur – ½ journée			
Réunion en présentiel			
Réunion en visioconférence			

Le montant total des commandes pour toute la durée du marché est le suivant

MINIMUM	MAXIMUM
Sans minimum	6 000 € HT

Les prix proposés au présent document comprennent toutes les charges nécessaires à l'exécution complète des prestations, incluant notamment la participation aux réunions et rencontres, les frais de déplacement et d'hébergement, les livrables pouvant être demandés (rapports, comptes-rendus, etc.).

Les prix du marché sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de remise de l'offre par le titulaire ; ce mois est appelé " mois zéro ".

Les prix sont révisés annuellement à la date anniversaire de la notification du marché selon la formule :

$$C_n = 15\% + (85\% \times (\text{SYN REV}(n) / \text{SYN REV}(o)))$$

C_n : Coefficient de révision

Index (n) : valeur de l'index de référence au mois n

Index(o) : valeur de l'index de référence au mois zéro

Le mois « n » retenu pour le calcul de chaque révision périodique est celui qui précède le mois au cours duquel commence la nouvelle période d'application de la formule. Les prix ainsi révisés sont invariables durant cette période.

La révision définitive des prix s'opère sur la base de la dernière valeur d'index publiée au moment de l'application de la formule. Aucune variation provisoire ne sera effectuée.

L'index de référence, publié au Moniteur des Travaux Publics ou par l'INSEE, est l'index SYN REV « Indice SYNTEC ».

ARTICLE 5 – DUREE DU MARCHE ET DELAIS D'EXECUTION

La durée du marché est de 2 ans à compter de sa notification.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'EXECUTION DES PRESTATIONS

Les prestations devront être conformes aux stipulations du marché.

Le pouvoir adjudicateur mettra à la disposition du titulaire les documents en sa possession nécessaires à la réalisation des études et facilitera en tant que de besoin l'obtention auprès des autres organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourra avoir besoin.

La poursuite de l'exécution des prestations en cas de dépassement de la masse initiale est subordonnée à la conclusion d'un avenant ou à l'émission d'une décision de poursuivre prise par le pouvoir adjudicateur.

ARTICLE 7 – PROPRIETE INDUSTRIELLE ET INTELLECTUELLE

Par dérogation à l'article 35 du CCAG-PI, les résultats réalisés dans le cadre du marché font l'objet d'une cession à titre exclusif au profit du pouvoir adjudicateur.

L'option retenue concernant l'utilisation des résultats et précisant les droits respectifs du pouvoir adjudicateur et du titulaire est l'option B telle que définie au chapitre V du C.C.A.G.-P.I. Le coût de cette cession est compris dans le montant du marché et concerne l'ensemble du territoire national, pour toute la durée nécessaire aux prises de décisions découlant de l'objet du marché. Grenoble Alpes Métropole acquiert ainsi, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférente aux études et aux analyses effectuées et ce, quel que soit le support (papier ou numérique), pour les destinations suivantes : professionnelle, scientifique et pédagogique. Cette cession concerne les droits patrimoniaux de propriété littéraire et artistiques (notamment

les droits de représentation et de diffusion, droit de reproduire ou de faire reproduire, droit d'utilisation, droit d'adaptation, droit de modification, droit de publier ou de faire publier, droit de modification de tout ou partie des résultats).

ARTICLE 8 – MODALITES DE REGLEMENT DU MARCHE

8.1. - Présentation des demandes de paiement

Les demandes de paiement sont présentées de la manière suivante :

- **Partie forfaitaire** : à la suite de la réception des prestations de chaque phase.
- **Partie à bons de commande** : à la suite de la réception des prestations de chaque bon de commande.

Outre les mentions légales, les factures transmises par le titulaire et le(s) sous-traitant(s) admis au paiement direct comportent les mentions suivantes :

- 1° La date d'émission de la facture ;
- 2° La désignation de l'émetteur et du destinataire de la facture ;
- 3° Le numéro unique basé sur une séquence chronologique et continue établie par l'émetteur de la facture, la numérotation pouvant être établie dans ces conditions sur une ou plusieurs séries ;
- 4° En cas de contrat exécuté au moyen de bons de commande, le numéro du bon de commande ou, dans les autres cas, le numéro de l'engagement généré par le système d'information financière et comptable de l'entité publique ;
- 5° Le code d'identification du service en charge du paiement ;
- 6° La date d'exécution des services ;
- 7° La quantité et la dénomination précise des prestations réalisées ;
- 8° Le prix unitaire hors taxes des prestations réalisées ou, lorsqu'il y a lieu, leur prix forfaitaire ;
- 9° Le montant total hors taxes et le montant de la taxe à payer, ainsi que la répartition de ces montants par taux de taxe sur la valeur ajoutée, ou, le cas échéant, le bénéfice d'une exonération ;
- 10° Le cas échéant, les modalités particulières de règlement ;
- 11° Le cas échéant, les renseignements relatifs aux déductions ou versements complémentaires.

Les demandes de paiement pourront être envoyées de manière dématérialisée soit via le portail CHORUS PRO (obligatoires pour certaines entreprises),

Pour ce faire, vos factures dématérialisées adressées à la Métropole devront obligatoirement comporter un numéro d'engagement, transmis préalablement par la Métropole.

- En cas de cotraitance :
- ◆ En cas de groupement conjoint, chaque membre du groupement perçoit directement les sommes se rapportant à l'exécution de ses propres prestations;
- ◆ En cas de groupement solidaire, le paiement est effectué sur un compte unique, ouvert au nom des membres du groupement ou du mandataire sauf stipulation contraire prévue à l'acte d'engagement.

Les autres dispositions relatives à la cotraitance s'appliquent selon l'article 12.1 du C.C.A.G. Fournitures courantes et services.

- En cas de sous-traitance : Le sous-traitant adresse sa demande de paiement au titulaire du contrat, sous pli recommandé avec accusé de réception, ou la dépose auprès du titulaire contre récépissé.

- Dispositions applicables en matière de facturation électronique :

Outre les mentions indiquées ci-dessus, les factures dématérialisées comportent également le numéro d'identité de l'émetteur (ou à défaut, son identifiant) et celui du destinataire de la facture.

Le dépôt, la transmission et la réception des factures électroniques sont effectués exclusivement sur le portail de facturation Chorus Pro. Lorsqu'une facture est transmise en dehors de ce portail, la personne publique peut la rejeter après avoir rappelé cette obligation à l'émetteur et l'avoir invité à s'y conformer.

La date de réception d'une demande de paiement transmise par voie électronique correspond à la date de notification du message électronique informant l'acheteur de la mise à disposition de la facture sur le portail de facturation (ou, le cas échéant, à la date d'horodatage de la facture par le système d'information budgétaire et comptable de l'Etat pour une facture transmise par échange de données informatisé).

8.2 - Délai de paiement

Les sommes dues au(x) titulaire(s) et au(x) sous-traitant(s) de premier rang éventuel(s) du marché, seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des factures ou des demandes de paiement équivalentes.

En cas de retard de paiement, le titulaire a droit au versement d'intérêts moratoires, ainsi qu'à une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 €. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

La personne publique contractante se libérera des sommes dues au titre du marché en en faisant porter le montant au crédit du ou des comptes ci-après :

Compte ouvert au nom de :
Sous le numéro : Clé RIB :
Banque :
Code banque : Code guichet :

ARTICLE 9 – RESILIATION DU MARCHE ET LITIGES

Les clauses concernant la résiliation du marché sont définies au C.C.A.G. considéré.
Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'application du présent marché. Tout litige sera porté devant le tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

Avant tout commencement d'exécution, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance, au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1240 à 1242 du code civil, ainsi qu'au titre de la responsabilité professionnelle, en cas de dommage occasionné par l'exécution du marché.

ARTICLE 11 : CLAUSES DEROGATOIRES AUX DOCUMENTS GENERAUX

L'article 3 du présent acte d'engagement valant CCP déroge à l'article 4.1 du CCAG concerné.
L'article 7 du présent acte d'engagement valant CCP déroge à l'article 35 du CCAG concerné.

ENGAGEMENT DU CANDIDAT

Fait en un seul original
A
Le

Signature du candidat
Porter la mention manuscrite
Lu et approuvé

ACCEPTATION DE L'OFFRE PAR LE POUVOIR ADJUDICATEUR

Est acceptée la présente offre pour valoir
marché

A
Le

Signature du représentant du pouvoir
adjudicateur

Elle est complétée par les annexes suivantes¹ :

- Annexe n°1 relative à la désignation et répartition des prestations entre cotraitants en cas de groupement
 Autres annexes (A préciser) :

NOTIFICATION DU MARCHÉ AU TITULAIRE (Date d'effet du marché)

En cas de remise contre récépissé :

Le titulaire signera la formule ci-dessous :

« *Reçu à titre de notification une copie du présent marché* »

A le²

Signature

NANTISSEMENT OU CESSION DE CREANCES³

¹ Cocher la case correspondante

² Date et signature originales

³ Cochez la case qui correspond à votre choix, soit certification de cessibilité soit copie délivrée en unique exemplaire

Certificat de cessibilité établi en date du à

OU

Copie délivrée en unique exemplaire pour être remise à l'établissement de crédit en cas de cession ou de nantissement de créance de :

1 La totalité du marché dont le montant est de (*indiquer le montant en chiffres et en lettres*) :

2 La totalité du bon de commande n°

afférent au marché (*indiquer le montant en chiffres et lettres*) :

3 La partie des prestations que le titulaire n'envisage pas de confier à des sous-traitants bénéficiant du paiement direct, est évaluée à (*indiquer en chiffres et en lettres*) :

4 La partie des prestations évaluée à (*indiquer le montant en chiffres et en lettres*) :

et devant être exécutée par
en qualité de membre d'un groupement d'entreprise sous-traitant

A le⁴
Signature

⁴ Date et signature originales

ANNEXE N° 1 : DESIGNATION DES CO-TRAITANTS ET REPARTITION DES PRESTATIONS

Cette annexe est à compléter en cas de groupement d'entreprises.

Désignation des membres du groupement conjoint	<u>Prestations exécutées par les membres du groupement conjoint</u>	
	Nature de la prestation	Montant € HT
Dénomination sociale : SIRET : Code APE..... N° TVA intracommunautaire : Adresse :		
Dénomination sociale : SIRET : Code APE..... N° TVA intracommunautaire : Adresse :		
Dénomination sociale : SIRET : Code APE..... N° TVA intracommunautaire : Adresse :		
Dénomination sociale : SIRET : Code APE..... N° TVA intracommunautaire : Adresse :		

A _____ Le _____
Signature de la personne habilitée à engager l'entreprise
Représentant mandataire