

Délibération n° 2023 – II - 016

Avenant n°1 au contrat de concession de travaux relatif à la construction du futur siège du SYMBHI à Saint Martin d'Hères

Le vingt-trois mars deux mille vingt-trois, à dix-sept heures, le Comité syndical s'est réuni sous la présidence de Monsieur Fabien Mulyk, Président du Symbhi.

Assistaient à la séance :

Structures membres	Nom du délégué titulaire	Qualité	Excusé / Présent / Pouvoir donné à
Le Département	Anne Gérin	Conseillère départementale du canton de Voiron	Présente (visio)
Le Département	Christophe Suszylo	Conseiller départemental du Moyen Grésivaudan	Excusé
Le Département	Cyrille Madinier	Conseiller départemental du Grand Lemps	Présent (visio)
Grenoble Alpes Métropole	Anne-Sophie Olmos	Délégué titulaire	Représentée par C. Masnada (visio)
Grenoble Alpes Métropole	Jean-Yves Porta	Délégué titulaire	Présent (visio)
Grenoble Alpes Métropole	Gilles Strappazzon	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes Le Grésivaudan	Philippe Lorimier	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes Le Grésivaudan	Gilles Duvert	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes Le Grésivaudan	Valérie Pétex	Déleguée titulaire	Représentée par F. Bernigaud
Communauté de Communes de l'Oisans	Pierre Balme	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes de l'Oisans	Bruno Aymoz	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes de l'Oisans	Denis Delage	Délégué titulaire	-
Communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère	Albert Buisson	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère	Franck Doriot	Déleguée titulaire	Présent (visio)
Communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère	Daniel Bernard	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté d'agglomération du Pays voironnais	Freddy Rey	Délégué titulaire	Pouvoir à JL. Soubeyroux
Communauté d'agglomération du Pays voironnais	Nadine Reux	Délégué titulaire	-
Communauté d'agglomération du Pays voironnais	Jean-Louis Soubeyroux	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes de la Matheysine	Fabien Mulyk	Délégué titulaire	Présent
Communauté de Communes de la Matheysine	Maryse Barthélémi	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes de la Matheysine	Patrick Laurens	Déleguée titulaire	-
Communauté de Communes du Trièves	Christophe Drure	Délégué titulaire	Pouvoir à C. Didier
Communauté de Communes du Trièves	Marianne Baveux	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes du Trièves	Claude Girard	Délégué titulaire	Pouvoir au Président
Communauté de communes du massif du Vercors	Hubert Arnaud	Délégué titulaire	-
Communauté de communes du massif du Vercors	Gabriel Tatin	Délégué titulaire	Pouvoir au Président
Communauté de communes du massif du Vercors	Patrice Belle	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes Bièvre Est	Philippe Charlety	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes Bièvre Est	Alain Idelon	Délégué titulaire	Présent (visio)
Communauté de Communes Bièvre Est	Dominique Pallier	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes Royans Vercors	Henri Bouchet	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes Royans Vercors	Philippe Inard	Délégué titulaire	-
Communauté de Communes Royans Vercors	Hervé Gontier	Délégué titulaire	-

Autres personnes présentes :

GAM : Marie Breuil

Paierie départementale : Georges Deru, Payeur.

Services du SYMBHI : Jacques Henry, Directeur / Agathe Girin, Responsable UT Sud Grésivaudan / Cédric Rose, Responsable UT Voironnais / Bertrand Joly, Responsable UT Vercors / Sébastien Besson, UT Drac / Simon Nadeau, UT Grésivaudan / Damien Kuss, Directeur Pôle Ouvrages / Salomé Tessanne, UT Grésivaudan / Sylvain Gonin, responsable budgétaire / Marjorie Guillermo, responsable commande publique / Xavier Favrolt, chef de projet stratégique / Cécile Albano, Responsable administrative / Nadine Capellaro, assistante.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Président expose aux membres du Comité syndical ce qui suit.

Par délibération n°2021-I-003 du 28 janvier 2021, le comité syndical du SYMBHI a validé la signature d'un contrat de concession de travaux avec la SPL Isère Aménagement en vue de construire son futur Siège sur un terrain acquis auprès du Département de l'Isère sis au 21 rue Diderot à Saint Martin d'Hères.

Suite à la première esquisse produite, le Bureau du SYMBHI a souhaité que soit étudié la possibilité de construire un étage supplémentaire ($R+2 = 1\,327\text{ m}^2\text{ SDP}$ au lieu de $R+1 = 885\text{ m}^2\text{ SDP}$) au bâtiment. En effet, la surface construite et réservée au SYMBHI semblait trop restreinte au regard des perspectives d'évolution de ses effectifs et de ceux des structures associées (EPTB, France Dignes, ...) pour les 20 ans à venir.

Après étude, il s'avère que la mise en location de surfaces supplémentaires sur le dernier étage permet un meilleur amortissement de l'opération par les loyers versés par des tiers et ouvre la possibilité au SYMBHI de récupérer, si nécessaire, des surfaces sur cet espace à chaque fin de bail d'un des locataires.

Ainsi, il vous est proposé aujourd'hui de valider l'avenant n°1 au contrat de concession ci-annexé.

Cet avenant prend acte de la création d'une nouvelle étage mis en location, de l'occupation par le SYMBHI et ses structures associées des deux premiers étages, compris un atelier déporté du bâtiment principal ($895\text{ m}^2\text{ SU}$ au lieu des $673\text{ m}^2\text{ SU}$ prévus initialement) et du plan de financement associé à cette opération.

Il prend également en compte une préconisation de l'avocat mandaté pour analyser le contrat de concession suite aux observations de la cour des comptes, en procédant à une adaptation de la formulation d'une clause de résiliation du contrat qui aurait pu prêter à interprétation en cas de litige.

Dans le cadre de cet avenant, le montant de l'opération objet du contrat de concession s'établit à $3\,473\,300\text{ € HT}$ pour un montant travaux de $2\,470\,000\text{ € HT}$.

Ce montant sera financé :

- d'une part, par les loyers versés, à la SPL Isère Aménagement, par les locataires ($432\text{ m}^2\text{SU}$ à 150€/m^2) et par le SYMBHI sur 23 ans d'exploitation ($63\,192\text{ € / an}$ pour 842 m^2 loués dans le projet actuel au lieu de $50\,445\text{ €/an}$ pour 673 m^2 prévu initialement, soit 75 €/m^2).
- d'autre part, par une avance sur prix de cession établie à $1\,640\,000\text{ €}$ (dont $300\,000\text{ €}$ déjà payé en 2021) pour $1350\text{ m}^2\text{ SDP}$ en $R+2$ ($800\,000\text{ €}$ prévu initialement pour $842\text{ m}^2\text{ SDP}$ en $R+1$) auquel s'ajoute un prix de cession en fin de concession de $350\,000\text{ €}$ ($300\,000\text{ €}$ prévu initialement).

L'ensemble des prestations incluses dans le contrat de concession sont établies dans la notice technique annexé au contrat.

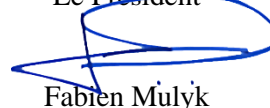
Après en avoir délibéré, les membres du Comité syndical décident à l'unanimité :

- d'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 au contrat de concession de travaux valant autorisation de construire un ensemble immobilier sis au 21 rue Diderot à Saint Martin d'Hères, ci-annexé.

Fait à Grenoble, le 24 mars 2023

Extrait certifié conforme,

Le Président



Fabien Mulyk



AVENANT N° 1

A LA CONVENTION DE CONCESSION DE TRAVAUX DU 19 MAI 2021 VALANT AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET D'EXPLOITER UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX SUR LE SITE DES GLAIRONS A SAINT MARTIN D'HERES

Entre :

LE SYMBHI, Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère, ayant son siège 9 rue Jean Bocq à Grenoble (38000),
Représenté par son Président, Monsieur Fabien MULYK, agissant en vertu d'une délibération n° du Conseil Syndical en date du,

Ci-après dénommé « le Concédant »

D'une part,

ET :

La société ISÈRE AMÉNAGEMENT, Société Publique Locale, S.A au capital de 1 180 000 Euros dont le siège social à Grenoble (38000) – 34, Rue Gustave Eiffel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le n° 524 119 641,
Représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Christian BREUZA, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 10 Février 2017, confirmé par une délibération du et spécialement habilité à la signature des présentes par décision du Conseil d'Administration en date du,

Ci-après dénommée « ISERE AMENAGEMENT » ou « le Concessionnaire »,

D'autre part,



Il a préalablement été exposé ce qui suit :

EXPOSE

Par délibération du 12 octobre 2020-IV001 et du 28 janvier 2021, le SYMBHI a décidé de confier à la SPL ISERE AMENAGEMENT, par voie d'une convention de concession de travaux, la réalisation puis l'exploitation d'un ensemble immobilier à usage de bureaux.

Ladite convention de concession de travaux a été signée entre les parties le 19 mai 2021, pour une durée de 26 ans, dont 23 ans d'exploitation.

Les études diligentées par Isère Aménagement ont abouti le 29 avril 2022 à la réalisation d'un dossier niveau Esquisse par l'équipe de maître d'œuvre pour la réalisation d'un bâtiment en R+1 de 889 m² de SDO conformément aux besoins exprimés dans la concession de travaux.

Après étude, le SYMBHI a souhaité modifier le programme pour réaliser un bâtiment en R+2. En effet, la surface nouvellement programmée permet de mieux prendre en compte les évolutions potentielles de ses effectifs à moyen et long terme. Ainsi, une nouvelle esquisse a été finalisée le 7 octobre 2022.

Au vu de l'actualité de l'opération, il s'avère nécessaire :

- d'adapter le programme de l'opération afin de répondre aux besoins identifiés avec un bâtiment en R+2 de 1350 m² de Surface Dans œuvre (SDO = Surface de plancher : 1327 m² SDP + surface de locaux techniques : 23 m²) ;
- de déposer un dossier de demande de permis de construire ;
- de revoir le calendrier de réalisation de l'opération ainsi que le niveau de prix des loyers prévisionnels ;
- de reprendre certaines dispositions du contrat initial, liées au financement de l'opération et aux conditions de résiliation pour faute par le Concessionnaire.

Tel est l'objet du présent avenant.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION DE TRAVAUX

L'article 1 de la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 est modifiée comme suit dans son dernier paragraphe :

« L'expression des besoins du concédant est détaillée et actualisée dans les annexes 1 et 2 du présent avenant. »



ARTICLE 2 – DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'article 6.2 « Destination des lieux mis à disposition » de la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 est modifié comme suit :

La seule activité autorisée est de conclure des baux ou droits avec des tiers, sur l'ensemble immobilier composé de :

- 895 m² environ de surface de plancher de bureaux et annexes dédiés au Concédant
- 432 m² environ de surface de plancher de bureaux vacants destinés à des occupants tiers
- d'un nombre de places de stationnement conforme au(x) règlement(s) d'urbanisme soit 35 places

Le concessionnaire devra exercer son activité de façon continue.

Le concessionnaire ne peut, sans autorisation expresse du Concédant, faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Le concessionnaire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant son activité, de façon que le concédant ne puisse en aucun cas être inquiétée à ce sujet.

Le concessionnaire s'engage à ce que son activité, ou les agissements de son personnel ne causent aucun trouble de jouissance, ni aucune nuisance de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION TECHNIQUE DES OUVRAGES A REALISER

L'article 9 « Description technique des ouvrages à réaliser » de la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 est modifié comme suit :

Le programme de l'opération tel qu'il a été réalisé par le concessionnaire dès le lancement des études après signature de la convention du 19 mai 2021 est à adapter suite à l'évolution des besoins du Concédant.

Ce programme basé sur la définition des besoins du concédant est actualisé conformément aux annexes n° 1 et 2 jointe au présent avenant.

Le programme porte sur un ensemble immobilier désormais composé de :

1 350 m² de SDO conformément au tableau de surface annexé et comportant les espaces décrits à l'article 2 ci-avant (modifiant l'article 6.2 de la convention du 19 mai 2021).

L'ensemble de l'opération doit être réalisé sur la base de l'expression de ces besoins, et dans le respect des règles d'urbanisme et de construction en vigueur.



ARTICLE 4 – CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

L'article 11 « Conditions de réalisation des travaux » de la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 est modifié comme suit :

4.1 Présentation et validation des documents

Les ouvrages résultant de la convention de concession du 19 mai 2021 devront faire l'objet notamment d'un permis de construire à charge du concessionnaire.

Le SYMBHI sera associé à toutes les phases du projet jusqu'à la réception définitive des travaux et la mise à disposition des locaux.

L'Esquisse (ESQ), l'Avant-projet (AVP), le Projet (PRO), le dossier de demande de permis de construire sera soumis à l'avis préalable du Concédant et devra faire l'objet d'une acceptation expresse préalable de sa part dans un délai de 21 jours à compter de sa présentation par le concessionnaire.

A défaut de décision notifiée au concessionnaire dans ce délai, le dossier sera réputé approuvé.

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DE LA CONVENTION DE CONCESSION DE TRAVAUX ET DU PRESENT AVENANT

L'article 22 de la convention du 19 mai 2021 est modifié comme suit :

Le bilan d'investissement de l'opération est arrêté à la somme de 3 473 300 € HT (bilan annexé)

Le financement de l'opération est assuré par le concessionnaire, et par le prix versé par le Concédant.

5-1. Prix versé par le Concédant

Le Concédant versera un acompte sur le prix de cession de : 1 640 000 € HT.

Ce prix sera versé au concessionnaire à titre d'acompte sur la remise des ouvrages construits pour le Concédant, laquelle interviendra à la fin de la concession.

La remise des ouvrages concernera un immeuble non neuf et sera donc en principe exonérée de TVA. Il est précisé que, à droit constant, le concessionnaire optera pour l'assujettissement de la mutation future à la TVA, conformément à l'article 260-5° bis du code général des impôts dans sa rédaction actuelle.

Lors de la remise des ouvrages, le prix à payer par le Concédant sera calculé comme suit :

- Prix principal de 1 990 000 € HT
- Eventuel complément de prix hors taxes, correspondant à la part non amortie des ouvrages en cas de reprise avant la fin de la concession (cf chapitre V ci-après)
- TVA sur le prix HT et au taux en vigueur
- Imputation en déduction, de l'acompte versé par le Concédant (selon les modalités ci-après)
- Règlement du solde au jour de la remise.

Le Concédant versera des acomptes sur le prix de 1 640 000 € selon l'échéancier suivant :

- 300 000 € déjà versé en novembre 2021 sur la base de la convention initiale (acompte n°1)
- 650 000 € versés à l'obtention du permis de construire purgé du délai de recours des tiers (acompte n°2),



- 690 000 €, soit le solde, au plus tard le 31/01/2024 sous réserve que les conditions liées au paiement de l'acompte n°2 soient réalisées.

Il est précisé que cet acompte ne sera pas rémunéré et qu'en contrepartie, le prix de rachat fixé dans la présente convention ne donnera pas lieu à indexation.

5-2. Financement par le concessionnaire

Le concessionnaire financera par emprunt la part restante de l'investissement soit :

1 833 300 €

Les emprunts contractés par le concessionnaire devront être complètement amortis au terme de la présente convention.

A la demande des organismes prêteurs, le Concédant pourra accorder sa garantie au minimum à hauteur de 50 % au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Le concessionnaire prévoit de recourir à un emprunt présentant les caractéristiques suivantes : 1 833 300 € sur 23 ans au taux maximum de 4. %

Les droits réels sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le concessionnaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur l'assiette foncière identifiée.

La convention conclue par le concessionnaire avec le financeur, constituant l'affectation hypothécaire par le concessionnaire des droits qu'il détient du présent contrat, devra à peine de nullité, être approuvée au préalable de manière expresse par le Concédant.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du titre d'occupation, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

5-3. Possibilité de versement d'une somme complémentaire par le Concédant

En outre et pour assurer au concessionnaire l'équilibre de son contrat établi sur la base d'un taux de remplissage de 70 % la première année d'exploitation, de 100 % les autres années et d'un taux d'impayés de 2 % par an, le Concédant pourra, dans l'hypothèse où ces ratios ne seraient pas atteints, verser au concessionnaire une somme lui permettant d'atteindre cet équilibre sur la base duquel le contrat a été conclu. Le seuil retenu pour évaluer le déséquilibre du contrat est une trésorerie cumulée négative atteignant 100 000,00 € HT ou un résultat cumulé d'exploitation prévisionnel négatif.

Cette somme correspond à l'engagement pris par le Concédant d'assurer au concessionnaire l'équilibre de son contrat établi sur la base d'un taux de remplissage minimum. Ces sommes sont destinées à combler une vacance ou bien une situation d'impayé impliquant l'absence de toute possibilité de recouvrement et ne constituent ni ne concernent en aucun cas une diminution du loyer au profit d'un locataire, lequel reste établi selon les dispositions de la présente convention et est quittancé et recouvré dans les conditions économiques normales.



Le concessionnaire mettra en œuvre tout moyens possibles afin de réduire au maximum la période d'inoccupation de locaux à louer

ARTICLE 6 – RESILIATION A L'INITIATIVE DU CONCESSIONNAIRE

L'article 27-2 de la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 est modifié comme suit :

En cas de non-respect par le Concédant de ses obligations, en lien avec le paiement du prix et l'engagement de caution du financement de l'opération à hauteur de 50 % minimum, si le défaut persiste malgré deux relances à 3 mois d'intervalle, demeurées sans effet, et ce malgré des délais d'exécution accordés au Concédant de 2 mois chacune, le Concessionnaire pourra prononcer la résiliation de la convention de concession de travaux et ses avenants par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un nouveau préavis de 3 mois, sauf motif d'intérêt général opposé par le Concédant.

ARTICLE 7 – MISE A DISPOSITION DU FONCIER

Le premier alinéa de l'article 5.1 de la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 est modifié comme suit :

La présente convention de concession de travaux vaut mise à disposition moyennant une redevance annuelle de 1 €, du terrain d'assiette de l'opération objet des présentes.

ARTICLE 8 – PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant à la convention de concession de travaux du 19 mai 2021 prend effet à compter de sa notification par le SYMBHI au concessionnaire.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas autrement dérogé aux autres dispositions de la concession de travaux du 19 mai 2021 non modifiées par le présent avenant, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux présentes.

Fait à Grenoble, le _____

en 2 exemplaires originaux

Pour le SYMBHI
Le Président,

Pour Isère Aménagement
Le Directeur Général Délégué,

Fabien MULYK

Christian BREUZA



Annexes :

Annexe n°1 : Programme technique

Annexe n°2 : Tableau des surfaces

Annexe n°3 : Plan de bornage et topo du terrain

Annexe n°4 : Budget d'exploitation prévisionnel

Annexe n°5 : Calendrier prévisionnel de l'opération

PROJET

PROJET