



la vie des territoires, l'avis des projets.

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
Séance du 11 décembre 2025**

OBJET : **ACTIVITE FONCIERE- 7- COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BIEVRE EST – COMMUNE DE FLACHERES** (collectivité garante) – Opération « Dernier commerce du centre bourg » - Cession de la parcelle A 299 à la commune –

Délibération n°13

Le onze décembre deux mille vingt-cinq à midi, le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier local du Dauphiné (EPFL D) s'est réuni sur la convocation et la présidence de Monsieur Laurent AMADIEU.

Nombre d'administrateurs en exercice : **18**

Nombre d'administrateurs présents ou représentés : **15**

Administrateurs présents : 8

M. AMADIEU, M. CARDIN, M. CORBET, M. DESPESSE, M. MOREAU, M. OLLEON, Mme PANTEL, Mme SAURAT

Administrateurs absents ayant donné pouvoir : 7

Mme BELAIR à Mme PANTEL, M. CATTIN à M. MOREAU, M. CLAPPAZ à M. OLLEON, Mme MARDIROSSIAN à M. CORBET, M. MATHIEU à Mme SAURAT, M. MOCELLIN à M. DESPESSE, M. QUEIROS à M. AMADIEU

Administrateurs absents et excusés : 3

Mme BARDIN-RABATEL, M. LONGO, Mme MARTIN-GRAND

Jean-Luc CORBET a été nommé secrétaire de séance.

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné n°22DL010_PPI n°5 en date du 10 février 2022 actant le 5^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'établissement,

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné n°22DL036 en date du 16 juin 2022, télétransmise en préfecture le 17 juin 2022, organisant les modalités de portage, de cession, de minoration et de participations aux frais d'étude,

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné n°25DL037 en date du 22 mai 2025, télétransmise en préfecture le 27 mai 2025, modifiant les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'études définies dans la délibération susvisée,

VU la délibération n°21DL063 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en date du 9 décembre 2021 validant l'acquisition de la parcelle A 299 au prix de 190 000 € et la convention d'opération prévoyant une durée de portage maximale de 4 ans et le principe de revente à la commune au bien au montant du prix de revient,

Considérant :

- L'acquisition en date du 29 avril 2022 par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné d'un tènement immobilier cadastré A 299 dans lequel était tenu un commerce de bar/restaurant fermé depuis plusieurs années, au prix de 190 000 €,
- La convention de portage n°2023-24255 signée le 28 juillet 2023 conclue pour une durée de 4 ans à compter de la date d'acquisition, entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la commune de Flachères, collectivité garante, et la communauté de communes de Bièvre Est,
- Que, postérieurement à son acquisition, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a réalisé des travaux de déconstruction d'un garage, des travaux de réfection des façades et des travaux divers pour un montant de près de 50 000 € HT,
- Qu'après appel à candidature, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a conclu sur le bien un bail dérogatoire à l'article L145-5 du code de commerce avec la SAS « L'excuse » pour l'installation d'un commerce de bar-restaurant,
- Que la commune de Flachères souhaite anticiper le rachat du bien auprès de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et ne pas attendre la fin de la durée de portage,
- Que le coût de revient de l'opération foncière s'élève à 258 600 € HT (estimation à fin mars 2026), intégrant les coûts des travaux réalisés par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, les coûts de gestion patrimoniale, ainsi que les recettes de loyers jusqu'à fin mars 2026,
- L'avis n° 2025-38167-34196 reçu le 11 juin 2025 du pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP 38,
- Que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné cédera le bien à la commune au prix de 196 000 € HT, montant de l'évaluation domaniale,
- Que le régime de TVA immobilière applicable à cette mutation est celui de la TVA immobilière sur la marge au taux de 20%, que la marge est de 6000 € et la TVA sur marge de 1200 €,

- Que le déficit d'opération s'élève donc à 62 600 €,
- Que l'opération est éligible à la minoration foncière, au titre des axes d'intervention « revitalisation des centralités » et « vitalité économique » du PPI n°5 de l'établissement pour 15% du prix de revient dans la limite de 49% du déficit d'opération,
- La délibération de la commune de Flachères prévue en date du 18 décembre 2025 validant les conditions de cession à son profit exposées ci-dessous,

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné :

- Valide la cession à la commune de Flachères de la parcelle cadastrée A 299, sise 52 route de Champier, sur la commune de Flachères, pour une superficie cadastrale de 1305 m² au prix de 196 000 € HT, prix de l'évaluation domaniale, augmentée de la TVA sur marge pour 1200 €, soit à un montant de 197 200 € TTC,
- Valide la décote foncière de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au montant de 30 674 € représentant 49 % du déficit de l'opération,
- Prend acte de la participation de la commune de Flachères au déficit foncier de l'opération à hauteur de 31 926 € qui sera payée en 1 annuité à compter de l'année 2026,
- Décide que l'acte authentique de cession devra intervenir d'ici le 31 mars 2026,
- Que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné continuer à appeler et à percevoir les loyers jusqu'au 31 mars 2026.

Conclusions : Adoptées à l'unanimité

Pour extrait conforme,
Le Président

Laurent AMADIEU