

CONVENTION DE PORTAGE n°2018-22

Avenant n°1

Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole Opération « Marie Reynoard »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par son Directeur en exercice, Monsieur Vincent REMY agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration N° XXX en date du XXX déposée en préfecture le XXX

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

Grenoble-Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain n°XXX en date du XXX, déposée en préfecture le XXX

Ci-après dénommée « collectivité garante »

Sommaire

OBJET DE L'AVENANT.....

2

Article 1. Durée et effet du portage

2

Article 2. Prix de cession.....

3

1. Modalités de cession.....

3

2. Bilan d'opération.....

3

Article 3. Modalités de gestion des biens

5

1. Etudes préalables à la requalification foncière

5

2. Coût des études.....

6

3. Modalités de gestion transitoire.....

6

OBJET DE L'AVENANT

Grenoble-Alpes Métropole et l'EPFL du Dauphiné ont signé une convention de portage n°2018-22 portant sur un tènement immobilier situé au 47, avenue Marie Reynoard, cadastré section EW n°22 (10 903 m²).

Ce bien est constitué de six tours (A, B, C, D, E et F), à usage de bureaux et de services communs, représentant une surface d'environ 15 554 m², ainsi que de places de stationnement privatives et de box de garages.

La convention initiale a défini les conditions de portage de ce tènement au titre du volet « Espaces stratégiques de long terme », conformément aux articles 2.7 et 3.6 du règlement intérieur de l'EPFL du Dauphiné, dans le cadre du programme pluriannuel 2017-2021, fixant la durée du portage à 15 ans.

Ainsi, l'article 3 – **Modalités de gestion des biens** – précise que :

« Si, durant le portage, la collectivité garante sollicite l'EPFL du Dauphiné pour la réalisation de travaux de déconstruction se rapportant à ce bien, un avenant à la présente convention sera réalisé. »

À la demande de Grenoble-Alpes Métropole, il est donc nécessaire de procéder à la rédaction du présent avenant, visant à définir les études techniques préalables à l'engagement des travaux de proto-aménagement à porter par l'EPFL du Dauphiné.

Il convient par conséquent de lire désormais comme suit les articles présents à la convention initiale :

Article 1. Durée et effet du portage

Article inchangé

Article 2. Prix de cession

Le présent article annule et remplace l'article 2 de la convention initiale.

1. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. Dans tous les cas, ces cessions feront l'objet d'une demande écrite de la collectivité garante.

a) Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl pourra se réaliser au profit de l'un des signataires de la convention opérationnelle, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet.

b) Cession directe à un ou des tiers

La cession auprès d'un ou de tiers désigné (s) par la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

Les parties s'engagent à respecter les règles de transparence en matière de cession des biens et à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus ouvert et argumenté de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix en en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

c) Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention

2. Bilan d'opération

Le bilan d'opération des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession. Il permet de définir les modalités de sorties de portage, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération.

Prix de revient :

Le prix de revient comprend l'ensemble des dépenses effectuées consenties par l'epfl du Dauphiné dans le cadre de l'opération :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Montant de la TVA.

Et éventuellement, complété des dépenses suivantes :

- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) ou de requalification immobilière,
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc...
- Montants de taxe foncière déjà perçus au titre de l'occupation

Prix de Cession :

Le prix de cession est établi en cohérence avec le prix de marché et dépend également du processus de sélection de l'acquéreur (appel à projet, vente via agence, vente à aménageur.).

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

Si la cession est effectuée à un prix inférieur au prix de revient, ce choix devra s'appuyer sur un argumentaire explicite : offre mieux disante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération...

Si la cession est effectuée à une collectivité, elle sera faite sur la base du prix de marché.

Dans le cas spécifique d'une revente à un aménageur dans le cadre d'une concession, si le bilan de l'opération d'aménagement présente un déficit, celui-ci sera supporté par la collectivité concessionnaire. Dans ce cas de figure, le prix de cession à l'aménageur sera calculé comme étant le prix de revient déduction faite de la minoration foncière et la collectivité garante participera au déficit dans le cadre du bilan global de l'opération d'aménagement.

Solde du bilan d'opération :

A la cession, que ce soit à la collectivité garante ou à un tiers, le solde à devoir par la collectivité garante est établi de la manière suivante :

$$\text{Solde} = [\text{Prix de cession} + \text{annuités de fractionnement perçues}] - [\text{prix de revient constaté} - \text{minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné}]$$

→ Si le solde est négatif, la collectivité poursuit l'échéancier de paiement des annuités à concurrence du solde. La dernière annuité est ajustée si besoin en fonction de la réalité du prix de revient.

→ Si le solde est positif : L'epfl du Dauphiné rembourse à la collectivité le trop-perçu l'année après la cession du dernier des biens acquis.

La minoration est précisée au point suivant.

Régime fiscal TVA :

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en fonction du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des cessions pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Minoration foncière :

En cas de cession à un tiers, s'il est constaté que le prix de cession est inférieur au prix de revient, l'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le conseil d'administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation à l'epfl.

Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient : entre 10 et 25% selon le projet à réaliser. Cette participation, appelée minoration, consiste en une réduction du reste à charge pour les collectivités.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

Article 3. Modalités de gestion des biens

Le présent article annule et remplace l'article 3 de la convention initiale.

1. Etudes préalables à la requalification foncière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même code. L'epfl du Dauphiné assure la passation des marchés publics de travaux en ses qualités de maître de l'ouvrage et de pouvoir adjudicateur, conformément au code des marchés publics.

Il a été convenu entre les parties que l'EPFL du Dauphiné engagerait, à compter de l'année 2026, des études préalables.

Ces dernières permettront de définir un ou plusieurs scénarios de déconstruction et/ou de remise aux normes des six tours, ainsi que les bilans financiers prévisionnels permettant d'arbitrer la faisabilité économique du projet.

Ainsi l'epfl du Dauphiné pilotera à minima, les études et diagnostics techniques suivantes :

- Diagnostics amiante, plomb et produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) sur l'ensemble des six tours ;
- Diagnostics structurels en vue d'une éventuelle déconstruction partielle ou totale des tours A, B (et C, le cas échéant), ainsi que d'une remise aux normes sismiques des tours D, E et F ;
- Analyse technique et financière de la remise aux normes sismiques des tours non démolies et de l'application du décret tertiaire en vue d'une éventuelle réhabilitation,
- Estimation de l'empreinte carbone des différents scénarii envisagés.

Les parties conviennent également que des études ou prestations de maîtrise d'ouvrage, environnement, maîtrise d'œuvre, etc.) pourront être engagées, selon les besoins, afin de préciser le projet.

L'ensemble de ces études seront engagées dès le début de l'année 2026 par l'EPFL afin que les conclusions puissent être rendues au plus tard au 3ème trimestre 2026.

L'objectif de ces études est de proposer une aide à la décision à l'exécutif métropolitain dans l'optique que les premières interventions de proto-aménagement sur le tènement puissent débuter dès la libération des locaux par les agents métropolitains, au plus tard à l'été 2028, afin de ne pas laisser le site vide d'occupation.

Les parties précisent qu'aucuns travaux de requalification ne pourra être engagé en vertu de la présente convention. Dans l'hypothèse où, à l'issue des études, des travaux devraient être engagés par l'EPFL du Dauphiné, un nouvel avenant devra être établi, précisant la nature, le périmètre et le coût desdits travaux.

2. Coût des études

Les parties s'accordent pour fixer à 150 000€ HT -le montant maximum des dépenses pouvant être engagées par l'EPFL du Dauphiné dans le cadre des études précisées ci-avant.

En cas de dépassement de cette enveloppe prévisionnelle, l'engagement d'études complémentaires ne pourra intervenir que sur la base d'un courrier signé par la collectivité garante, validant le programme détaillé des études à réaliser ainsi que le nouvel estimatif financier correspondant.

Le coût de ces études sera intégré au prix de revient de l'opération, en fin de portage, selon les modalités précisées à l'article 2.

3. Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'epfl du Dauphiné s'engage à assumer les responsabilités et charges qui sont les siennes durant la période de portage.

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'epfl du Dauphiné s'autorisera la possibilité de mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire après accord écrit de la collectivité garante.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

Fait en 2 exemplaires,

A Grenoble, le XXXX

Envoyé en préfecture le 21/12/2025

Reçu en préfecture le 21/12/2025

Publié le

ID : 038-447593104-20251211-25DL119-DE



Pour Grenoble-Alpes Métropole

Le xxxx

xxxx

Pour l'Etablissement Public Foncier
Local du Dauphiné

Le Directeur

Monsieur Vincent REMY

PROJET

ANNEXE

Plan

