

**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Epfl du Dauphiné | Tullins | CAPV**  
Opération « Ancien couvent des ursulines »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Tullins, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

Et

La communauté d'agglomération du Pays Voironnais, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « la CAPV »

D'autre part,

## Sommaire

TITRE I. PREAMBULE .....	3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL .....	3
Article 1. Contexte général et objet de la convention .....	3
Article 2. Etudes préalables .....	3
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties .....	3
Article 4. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III. L'OPERATION.....	4
Article 5. Projet et programme .....	4
Article 6. Périmètre d'intervention .....	5
Article 7. Organisation des acquisitions .....	7
Calendrier des acquisitions .....	7
Modalités d'acquisition.....	7
Article 8. Requalification foncière et immobilière .....	8
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	9
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers.....	10
Article 10. Modalités de cession .....	10
Article 11. Bilan d'opération.....	10
Article 12. Minoration foncière .....	12
TITRE V. AUTRES MODALITES .....	12
Article 13. Suivi de l'opération .....	12
Article 14. Résiliation anticipée .....	12
Modalités de résiliation.....	12
Effets de la résiliation .....	13
Article 15. Litiges.....	13
TITRE VI. ANNEXES.....	14

## TITRE I. PREAMBULE

---

L'epfl du Dauphiné est un établissement public local foncier à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres, collectivités adhérentes, des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 et de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code précité.

La commune de Tullins intervient en tant que commune d'assiette et collectivité garante de l'opération.

La CAPV intervient en tant que membre de droit de l'epfl du Dauphiné.

Ainsi, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la collectivité garante en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de constituer des réserves foncières, de requalifier le foncier, de faciliter la mise en œuvre de son projet. En outre, son action s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention respectives afin de réaliser le projet, objet de la convention dans le respect du service public. La relation de coopération instaurée entre les parties se conclue par la présente convention opérationnelle.

**Ceci étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :**

## TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

---

### **Article 1. Contexte général et objet de la convention**

La présente convention concerne une opération d'aménagement en vue de la mutabilité du site de l'ancien couvent des ursulines, dans la commune de Tullins.

L'epfl du Dauphiné est chargé d'effectuer dans un premier temps des études préalables, d'acquérir des biens immobiliers, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer ces biens. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à un porteur de projets ou à la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

### **Article 2. Etudes préalables**

Les études préalables (techniques, foncières ou juridiques) qui seraient nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

### **Article 3. Dispositions concernant la communication des parties**

L'epfl du Dauphiné s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de collectivité garante, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la collectivité garante mènera à bien son projet, elle bénéficiera de l'intervention de l'epfl du Dauphiné, la communication alors mise en place devra rappeler l'intervention de l'établissement et faire apparaître le montant de sa participation financière.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la présente convention à toute manifestation ou évènement lié au projet commun.

#### **Article 4. Durée et terme de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée maximale de 4 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties, ou par anticipation par la cession par l'epfl du Dauphiné de la totalité du foncier à acquérir.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

La présente convention prévoyant 2 phases pour les acquisitions. Dans tous les cas, le lancement de la phase 2 des acquisitions nécessitera un avenant, notamment par rapport au bilan financier annexé aux présentes.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl du Dauphiné assure le portage des biens acquis ainsi que le financement des dépenses opérationnelles réalisées dans le cadre de la requalification foncière.

### **TITRE III. L'OPERATION**

#### **Article 5. Projet et programme**

La commune de Tullins a demandé l'intervention de l'epfl du Dauphiné dans le cadre de négociations à mener en vue de la mutabilité du site de l'ancien couvent des ursulines, auparavant occupé par un institut médico-éducatif (IME).

Le site de l'ancien couvent, composé des parcelles AR 824, 825 et 826 et d'une superficie de 1,08ha environ, est libre de toute occupation depuis plusieurs années, il se dégrade avec le temps et pose des problématiques d'intrusion et de sécurité.

Le projet global porte sur la réalisation d'un programme immobilier comprenant la réhabilitation en une trentaine de logements du bâtiment principal de l'ancien couvent avec démolition de certains bâtiments annexes, un programme immobilier neuf d'une vingtaine de logements (éventuellement en habitat intermédiaire), la possibilité d'un espace public, la viabilisation de plusieurs terrains à bâtir.

Or, l'accès existant au site est difficile dans la perspective du programme immobilier global, la rue du couvent étant étroite et très en pente. Une des contraintes essentielles de sa transformation est l'aménagement d'un nouvel accès, sûr, lisible et adapté sur des terrains privés.

Après plusieurs scénarii envisagés, la meilleure possibilité serait de prévoir un accès au site par les parcelles privées AR 467 et AR 25.

Face à l'incertitude liée à la faisabilité de l'opération dans sa globalité et à l'issue des négociations avec l'ensemble des propriétaires fonciers concernés, deux phases d'acquisitions sont envisagées :

### Phase 1 :

Elle ne porte que sur l'acquisition de la parcelle AR 467.

Le risque financier associé au portage de cette parcelle par l'epfl du Dauphiné est jugé comme faible avec une éventualité de revendre à terme le bien au prix de revient sur le marché immobilier privé au cas où le projet global ne devait pas voir le jour.

Le bilan financier annexé aux présentes ne tient compte que du portage de la parcelle AR 467.

### Phase 2 :

En fonction des éléments financiers sur la faisabilité globale de l'opération, le montage opérationnel qui sera retenu et l'issue des négociations avec les 2 autres propriétaires fonciers concernés (1 pour l'accès au site, 1 pour le site de l'ancien couvent en lui-même), un avenant sera par la suite nécessaire pour modifier la présente convention et le bilan financier annexé.

## Article 6. Périmètre d'intervention

Le plan de ce périmètre figure en annexe 1.

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de 1,82 ha environ, sise sur la commune de Tullins et concerne les bâtis de l'ancien couvent, 3 maisons d'habitation avec des annexes, un local commercial et des terrains nus.

Ce périmètre porte sur 2 phases d'acquisitions distinctes, à savoir les biens et droits immobiliers privés ci-après-désignés :

### PHASE 1

#### Références de la parcelle 000 AR 467

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 467
Contenance cadastrale	2 490 mètres carrés
Adresse	TERRAY 38210 TULLINS

### PHASE 2

#### Références de la parcelle 000 AR 824

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 824
Contenance cadastrale	233 mètres carrés

#### Références de la parcelle 000 AR 825

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 825
Contenance cadastrale	195 mètres carrés

#### Références de la parcelle 000 AR 826

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 826
Contenance cadastrale	10 347 mètres carrés

**Références de la parcelle 000 AR 25**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 25
Contenance cadastrale	1 173 mètres carrés
Adresse	TERRAY 38210 TULLINS

**Références de la parcelle 000 AR 26**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 26
Contenance cadastrale	2 074 mètres carrés
Adresse	TERRAY 38210 TULLINS

**Références de la parcelle 000 AR 92**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 92
Contenance cadastrale	305 mètres carrés
Adresse	RUE DU COUVENT 38210 TULLINS
Adresse	LE BOURG DE TULLINS 38210 TULLINS

**Références de la parcelle 000 AR 551**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 551
Contenance cadastrale	446 mètres carrés
Adresse	TERRAY 38210 TULLINS

**Références de la parcelle 000 AR 552**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 552
Contenance cadastrale	25 mètres carrés
Adresse	TERRAY 38210 TULLINS

**Références de la parcelle 000 AR 554**

Référence cadastrale de la parcelle	000 AR 554
Contenance cadastrale	313 mètres carrés
Adresse	VC PINET 38210 TULLINS

**Références de la parcelle 000 AR 672**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AR 672</b>
Contenance cadastrale	<b>315 mètres carrés</b>
Adresse	<b>VC PINET 38210 TULLINS</b>

**Références de la parcelle 000 AR 673**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AR 673</b>
Contenance cadastrale	<b>31 mètres carrés</b>
Adresse	<b>VC PINET 38210 TULLINS</b>

**Références de la parcelle 000 AR 755**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AR 755</b>
Contenance cadastrale	<b>126 mètres carrés</b>
Adresse	<b>VC PINET 38210 TULLINS</b>

**Références de la parcelle 000 AR 756**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AR 756</b>
Contenance cadastrale	<b>201 mètres carrés</b>
Adresse	<b>VC PINET 38210 TULLINS</b>

**Article 7. Organisation des acquisitions**

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une préemption.

A partir du moment où la présente convention est exécutoire, les acquisitions par voie amiable se feront sur simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

Calendrier des acquisitions

**L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 4 ans, à compter de la signature de la présente convention.**

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl du Dauphiné s'engage à respecter les textes en vigueur en matière de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'epfl est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'epfl acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'epfl peut acquérir des biens faisant l'objet d'une occupation à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Dans ce cas, les parties prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de transfert provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants.

Lorsque l'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il met en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

#### 1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention.

Dans ce cas, l'epfl du Dauphiné procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de vente et des actes de toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

#### 2. Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'epfl du Dauphiné peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers.

Pour la bonne exécution de la présente convention, la collectivité compétente s'engage à transmettre à l'epfl du Dauphiné toute décision de délégation du droit de préemption, qu'elle soit à portée générale à l'intérieur du périmètre ou prise au cas par cas en application de l'article L213-3 et L240-1 du code de l'urbanisme.

Ces délégations peuvent intervenir en début ou en cours d'exécution de la présente convention.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'epfl du Dauphiné à la collectivité dans ses droits et / ou ses obligations est la suivante :

- Lors de la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une mise en demeure d'acquérir relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini dans la présente convention, la collectivité peut adresser à l'epfl du Dauphiné, par écrit, une invitation motivée à acquérir (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'epfl dispose de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité sera écrit et motivé.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

### **Article 8. Requalification foncière et immobilière**

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 est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné engagera les travaux de proto-aménagement dès que les conditions de réalisation de tels travaux seront réunies. Le programme de ces travaux sera établi en concertation avec la collectivité garante.

Les travaux peuvent être de quatre natures différentes et visent à conférer au bien un état compatible avec l'usage futur prévu par le projet :

#### 1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl du Dauphiné pourra procéder de sa propre initiative, sans que la collectivité garante, puissent s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer



dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte et pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis.

## 2. Travaux de requalification

L'epfl du Dauphiné assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec le projet.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

La démolition totale ou partielle, ainsi que le désamiantage des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;

La purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants ;

En cas de bâtiments à conserver, l'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

## 3. Travaux de dépollution

Au cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'epfl du Dauphiné interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'epfl du Dauphiné établira et réalisera en concertation avec collectivité garante, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

## 4. Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl pourra procéder à des travaux sommaires de mise en état des sols et de sécurisation du site (aplanissement, pose de merlon de terre, clôture, portail, etc.), des travaux de nature à rendre le site accessible sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD, compactage de terre, plantation, etc.).

L'epfl du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité en assurera l'entretien.

## **Article 9. 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.

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

## TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

### Article 10. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de collectivité garante, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet..

En outre, 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.

#### 1. Cession directe à un ou des tiers

Il s'agit de l'hypothèse privilégiée.

Ainsi, la cession peut intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante et après accord écrit des parties cosignataires de la convention.

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 au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

En cas d'appel à projet, organisé par l'epfl du Dauphiné ou avec son concours, les biens de l'epfl concernés pourront être cédés directement par l'epfl au porteur du projet lauréat et aux conditions résultant de l'offre.

#### 2. 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 et à la demande expresse de la collectivité garante par écrit.

#### 3. Paiement de la 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.

A défaut de finalisation de l'ensemble des acquisitions foncières avant la fin de l'année cible 2029, il sera admis que le projet tel que défini initialement ne se réalisera pas et que la maîtrise foncière du périmètre de l'opération n'est plus l'objectif porté par la collectivité garante.

**Par conséquent et par anticipation, les parties conviennent de la mise en place d'un remboursement du prix de revient par la collectivité garante à l'epfl du Dauphiné sur les exercices 2030 à 2034 inclus. Le montant de chacune de ces 5 annuités est de 50 000 € HT.**

Les montants de ces annuités seront ajustés au moment de la cession effective du bien en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, les paiements ne pouvant dans tous les cas être supérieurs au prix de revient réel.

### Article 11. 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...

### **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 distante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération, démonstration d'un processus ouvert de mise en vente...

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 après la cession du dernier des biens acquis

La minoration est précisée à l'article suivant.

### **Régime fiscal TVA :**

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué tenant compte de : la nature 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 soit 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, quelque soit leur nature et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Les seules dérogations envisageables concernent des portages avec absence de travaux ou frais de portage soumis à TVA, et doivent expressément être demandées en amont de la cession.

### **Article 12. Minoration foncière**

S'il est constaté que le prix de cession est inférieur au prix de revient, l'epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier. Cette prise en charge par l'epfl du Dauphiné d'une partie du déficit foncier est appelée minoration.

Le déficit foncier constaté lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financé en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet.

Ainsi, dans le cadre de son dispositif de minoration, 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.

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

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie au regard du déficit global de l'opération d'aménagement.

## **TITRE V. AUTRES MODALITES**

---

### **Article 13. Suivi de l'opération**

Les parties conviennent, par le biais d'un Comité de Pilotage constitué de représentants de chacune d'elles, de se réunir au moins une fois par an afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

### **Article 14. Résiliation anticipée**

#### **Modalités de résiliation**

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Elle peut également être résiliée pour un motif légitime par l'une des parties, moyennant un délai de prévenance de 3 mois.

Il est dès à présent convenu que la modification de la destination de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné.

### Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'epfl. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

La collectivité garante est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'epfl du Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit :

- Résiliation à l'initiative de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est portée :

Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl par la commune.

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl :

Cession des biens à collectivité garante dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la collectivité garante.

### **Article 15. Litiges**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé, le litige est porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble, à l'initiative de la partie diligente, suivant la production à l'autre partie d'une mise en demeure restée infructueuse au terme d'un délai de 30 jours ouvrés (le cachet de la poste figurant sur l'accusé de réception, faisant foi).

**Fait en 3 exemplaires**

**A Grenoble, le**

Pour la commune

Pour l'EPCI

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général  
Vincent REMY



<div><div><div>[epfl... dauphiné</div></div></div>		ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération - PHASE 1 Opération "ancien couvent des ursulines" - Commune de Tullins nov-25									
Estimation des dépenses HT		Fin 2025 + 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
1. Acquisition - XXX m² de terrain											
Prix principal d'acquisition											
Parcelle nécessaire à l'accès : AR 467		230 000 €									230 000 €
Frais d'acquisition		8 000 €									8 000 €
Total coût d'acquisition		238 000 €									238 000 €
2. Portage											
Frais de gestion patrimoniale		3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €						12 000 €
Total coût du portage		3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €						12 000 €
Dépenses totales estimées		241 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €						250 000 €
Estimation des recettes HT		2026	2027	2028	2029 - sortie de portage	2030	2031	2032	2033	2034	Total
						échelonnement du remboursement par la commune du prix de revient					
Mise œuvre de la garantie de rachat à défaut de vente du bien sur le marché privé si acquisition par l'epfl de la seule parcelle AR 467						50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
Recettes totales estimées						50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €