

CONVENTION D'OPERATION n°2025-56774
Epfl du Dauphiné | Commune de Pontcharra | Communauté de communes le
Grésivaudan
Opération « Sésame Autisme »

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 communauté de communes le Grésivaudan, 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 commune de Pontcharra représentée par son Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « la commune »

D'autre part,

La Foncière d'Habitat et Humanisme représentée par Monsieur Henri Forgeot D'arc

Sommaire

| | |
|---|------------------------------------|
| TITRE I. PREAMBULE | 3 |
| TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL..... | 3 |
| Article 1. Contexte général et objet de la convention | 3 |
| Article 2. Etudes préalables | Erreur ! Signet non défini. |
| Article 3. Dispositions concernant la communication des parties | 3 |
| Article 4. Convention de portages préexistantes..... | 3 |
| Article 5. Durée et terme de la convention..... | 4 |
| TITRE III.L'OPERATION..... | 4 |
| Article 6. Projet et programme | 4 |
| Article 7. Périmètre d'intervention | 4 |
| Article 8. Organisation des acquisitions | 4 |
| Calendrier des acquisitions | 4 |
| Modalités d'acquisition..... | 4 |
| Article 9. Requalification foncière et immobilière | Erreur ! Signet non défini. |
| Article 10. Modalités de gestion transitoire..... | 5 |
| TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... | 6 |
| Article 11. Modalités de cession..... | 6 |
| Article 12. Bilan d'opération..... | Erreur ! Signet non défini. |
| Article 13. Minoration foncière | 6 |
| Article 14. Paiement factionné et échelonné | 8 |
| TITRE V. AUTRES MODALITES..... | 8 |
| Article 15. Suivi de l'opération | 8 |
| Article 16. Résiliation anticipée | 8 |
| Modalités de résiliation..... | 8 |
| Effets de la résiliation..... | 8 |
| Article 17. Litiges..... | 9 |
| TITRE VI.ANNEXES..... | 9 |

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.

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 de réhabilitation d'une maison individuelle aux fins d'installation d'une colocation intégrant des personnes autistes située dans le secteur de la gare de la commune de Pontcharra. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier est nécessaire.

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 projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. 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 sur un tènement ayant bénéficié 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 à associer l'ensemble des cosignataires de la présente convention à toute manifestation ou événement lié au projet commun.

Article 3. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2027, l'année cible de sortie du projet et 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.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

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 4. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur les parcelles cadastrées section AO 204 et 207 d'une superficie de 1208 m² sur la Commune de Pontcharra sur lesquelles repose une maison d'habitation de 251 m² habitable.

Le projet est de restructurer la maison pour permettre l'installation de six personnes autistes en colocation.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 5. 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 précédente convention à laquelle la présente fait suite ou 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 1 an**, 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 occupants.

Lorsque l'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre 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. Un rendu compte sera présenté trimestriellement à l'ensemble des parties.

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 6. 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.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 7. 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.

1. Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl se réalisera en priorité au profit de la **Foncière d'Habitat et Humanisme** signataire de la convention opérationnelle, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet.

Si les biens n'ont pu être cédés à la **Foncière d'Habitat et Humanisme** ou à tout autre opérateur social, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens au terme de la présente convention.

Article 8. 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 (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.

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 :

Solde = [Prix de cession + annuités de fractionnement perçues] – [prix de revient constaté - 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 à l'article suivant.

Régime fiscal TVA :

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en 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 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 cession pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, 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 demandées en amont de la cession.

Article 9. Minoration foncière

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 soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet.

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/du prix de cession à aménageur.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au regard 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 sous réserve que l'opération d'aménagement soit déficitaire.

Article 10. Paiement fractionné et échelonné

Les parties conviennent que, lors de la cession du bien immobilier à la Foncière d'Habitat et Humanisme prévue en année 2027, le prix de la cession s'élèvera à 425 000 € et sera payée en intégralité le jour de la cession.

Le bilan prévisionnel fait apparaître un **déficit d'un montant de 92 830 € HT**.

L'epfl pourra minorer le projet à hauteur **de 49% du déficit soit 45 487 € HT**.

La communauté de communes le Grésivaudan s'engage à financer le déficit prévisionnel résiduel de 47 343 € HT au moment de la cession en 2027.

Si terme de l'année cible en 2027, la cession n'était pas réalisée, la collectivité garante s'engage à étaler le prix de revient sur **deux annuités soit une annuité en 258 915 € HT en 2028 et 258 915 € HT en 2029**.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 11. 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 12. 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 des biens prévus à l'Article 6 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 13. 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).

TITRE VI. ANNEXES

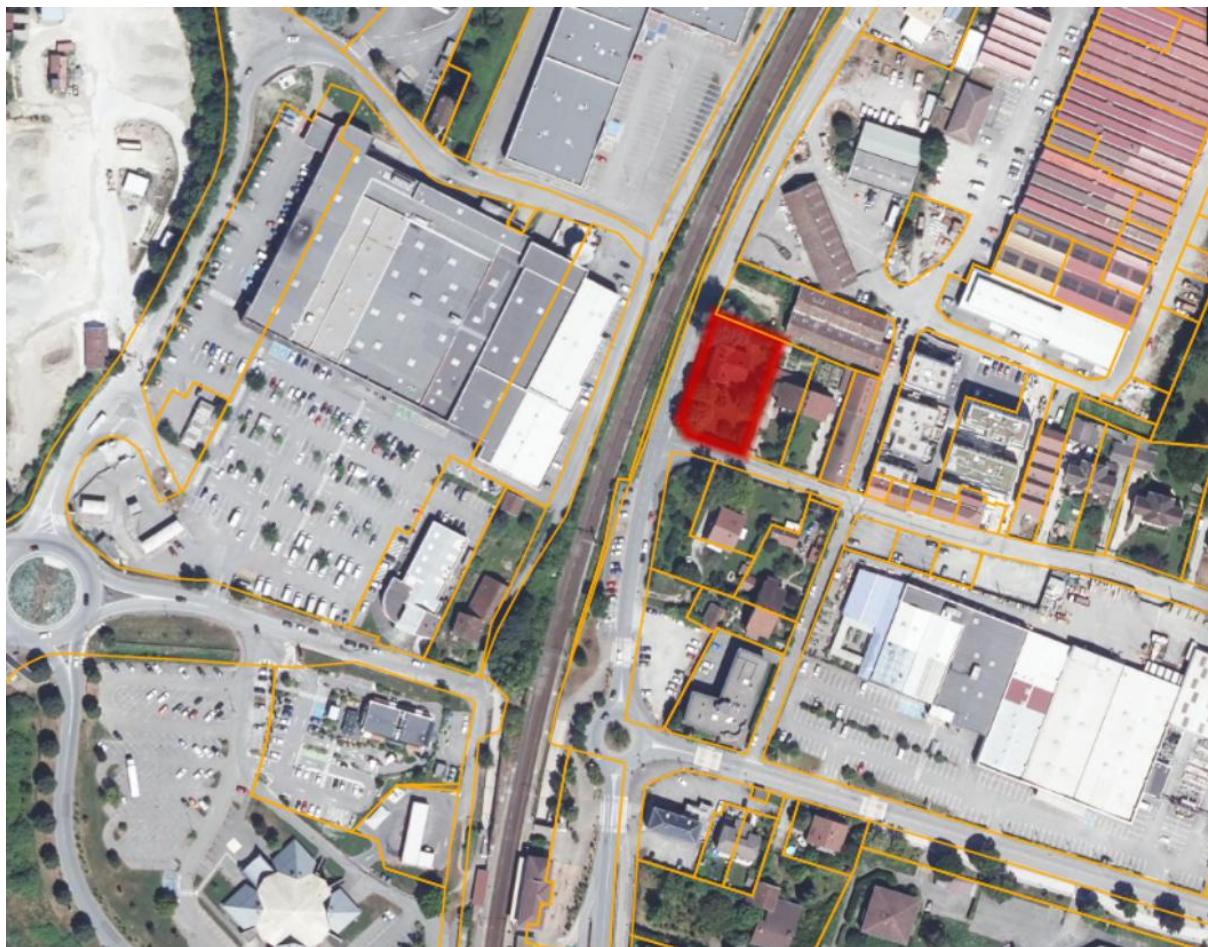
- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

| | | | |
|-----------------|--------------|-----------------------------------|---|
| Pour la commune | Pour l'EPCI | Pour l'epfl du Dauphiné | Pour la Foncière d'Habitat et Humanisme |
| Le Maire | Le Président | Le Directeur Général Vincent REMY | Monsieur Henri Forgeot D'arc |

Annexe 1 :



Annexe 2 :

| Dépenses supportées par l'epfld | Bilan actualisé | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|------------|------------|------------|------------------|
| Coût études amont | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Etude(s) capacité | | | | | | 0 € |
| Etude(s) urbaine(s) | | | | | | 0 € |
| Autres études | | | | | | 0 € |
| Coût acquisition | 0 € | 515 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 515 000 € |
| Prix d'acquisition | | 500 000 € | | | | 500 000 € |
| Frais d'acquisition | 0 € | 15 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 15 000 € |
| Coût de portage | 0 € | 2 830 € | 0 € | 0 € | 0 € | 2 830 € |
| Frais de géomètre | | | | | | 0 € |
| Frais de gestion patrimoniale | | | | | | 0 € |
| Frais de copropriété | | | | | | 0 € |
| Indemnités éviction | | | | | | 0 € |
| Taxe foncière & impôts | | 1 830 € | | | | 1 830 € |
| Consommation fluides | | | | | | 0 € |
| Frais de contentieux | | | | | | 0 € |
| Sécurisation | | 1 000 € | | | | 1 000 € |
| Divers services extérieurs | | | | | | 0 € |
| Assurance | | | | | | 0 € |
| Etudes ingénierie foncière | | | | | | 0 € |
| Coût proto-aménagement | | | | | | 0 € |
| Coût de revente | | | | | | 0 € |
| Total dépenses HT | 0 € | 517 830 € | 0 € | 0 € | 0 € | 517 830 € |

| Recettes perçues (hors paiement fractionné) | Bilan actualisé | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|---|-----------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|
| Participation fonctionnement epfld | | | | | | 0 € |
| Subvention acquisition | | | | | | 0 € |
| Subvention travaux | | | | | | 0 € |
| Recettes divers (remb trop perçu, etc.) | | | | | | 0 € |
| Loyers | | | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Sous-total recettes intégrées au coût de revient | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Produit de cession | | | 425 000 € | | | 425 000 € |
| garantie de rachat collectivité garante | | | | 258 915 € | 258 915 € | |
| Total recettes HT | 0 € | 0 € | 425 000 € | | | 425 000 € |

| | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------------|------------|------------|------------|------------------|
| Coût de revient HT | 0 € | 517 830 € | 0 € | 0 € | 0 € | 517 830 € |
|---------------------------|------------|------------------|------------|------------|------------|------------------|

| | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|------------|------------------|
| Bilan dépenses recettes HT | 0 € | -517 830 € | 425 000 € | 0 € | 0 € | -92 830 € |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|------------|------------------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Minoration EPFL | 45 487 € |
| 20% du prix de revient | 103 566 € |
| 49% du déficit | 45 487 € |
| Reste à charge CCLG | 47 343 € |