

CONVENTION D'OPERATION n°25-XXX
Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole | Commune d'Echirolles
Opération « Place de la convention »

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,

Grenoble-Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son président 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 » ou « Grenoble-Alpes Métropole »

Et

La commune d'Echirolles, représentée par sa maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « commune d'Echirolles »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE	<u>34</u>
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL	<u>34</u>
Article 1. Contexte général et objet de la convention	<u>34</u>
Article 2. Dispositions concernant la communication des parties	<u>45</u>
Article 3. Convention de portages préexistantes	<u>45</u>
Article 4. Durée et terme de la convention.....	<u>45</u>
TITRE III.L'OPERATION.....	<u>45</u>
Article 5. Projet et programme	<u>45</u>
Article 6. Périmètre d'opération	<u>56</u>
Article 7. Requalification foncière et immobilière	<u>56</u>
Article 8. Modalités de gestion transitoire.....	<u>67</u>
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	<u>67</u>
Article 9. Modalités de cession.....	<u>67</u>
Article 10. Bilan d'opération.....	<u>78</u>
Article 11. Paiement fractionné	<u>89</u>
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	<u>910</u>
Article 12. Suivi de l'opération	<u>910</u>
Article 13. Résiliation anticipée	<u>910</u>
Modalités de résiliation.....	<u>910</u>
Effets de la résiliation.....	<u>910</u>
Article 14. Litiges	<u>910</u>
TITRE VI.ANNEXES.....	<u>1011</u>

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.

Depuis 2019, l'epfl du Dauphiné a engagé la maîtrise foncière de 8 propriétés situées place de la Convention à Echirolles parcelles cadastrées AB n°65 et 66.

Ces biens ont été acquis pour le compte de Grenoble-Alpes Métropole, dans le cadre d'un projet de réhabilitation, de restructuration et de résidentialisation de la résidence ainsi que du réaménagement des espaces publics.

Le projet ayant aujourd'hui évolué, les commerces situés place de la Convention ne sont pas destinées à être maintenus. Dans ce cadre, Grenoble-Alpes Métropole et la commune d'Echirolles ont envisagé la transformation des commerces de rez-de-chaussée en locaux destinés à accueillir des activités d'économie sociale et solidaire participant ainsi à la requalification de la copropriété portée par le bailleur.

Parmi les locaux portés par l'epfl du Dauphiné pour le compte de Grenoble-Alpes Métropole, un local commercial anciennement à usage de pharmacie fera l'objet d'une cession à la commune d'Echirolles en 2026.

La présente convention a pour objectif de couvrir les portages non couverts par une convention à ce jour et de définir les modalités d'intervention des parties à la convention, notamment les modalités de cession des autres biens.

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

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

Article 1. Contexte général et objet de la convention

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération de renouvellement urbain situé « Place de la convention » à Echirolles.

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.

Convention d'opération n°XXX « Place de la convention »

Article 2. Dispositions concernant la communication

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 mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la présente convention à toute manifestation ou évènement lié au projet commun.

Article 3. Convention de portages préexistantes

L'epfl du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole sont déjà liés par plusieurs conventions de portage à savoir :

- Une convention de portage n°2019-04 signée le 29/01/2019 portant sur les lots n°49, 44 et 30 (local commercial, box et cave) prenant fin le 29/01/2029
- Une convention de portage n°2019-26 signée le 04/11/2020 portant sur le lot n°68 (local de bureaux) prenant fin le 29/01/2029
- Une convention de portage n°2019-16 signée le 28/05/2019 portant sur les lots n°69 et 22 (local de bureaux et garage) prenant fin le 28/05/2029
- Une convention de portage n°2019-32 signée le 04/11/2020 portant sur le lot n°75 (appartement) prenant fin le 29/01/2029.

La présente convention annule et remplace les conventions de portage existante.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention prendra fin au plus tard le **31 décembre 2029**, par le rachat de Grenoble-Alpes Métropole ou par un tiers désigné par elle, de tous les biens considérés.

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

Les biens faisant l'objet de la présente convention ont déjà été acquis et sont destinés à être revendus, soit à Grenoble-Alpes Métropole en tant que collectivité garante du portage, soit à un tiers sur le marché privé.

S'agissant des trois locaux situés en rez-de-chaussée, il est prévu qu'Alpes Métropole, au plus tard fin 2027, en vue d'y installer des associations. À ce titre, il est prévu que l'EPFL du Dauphiné réalise les travaux de mise aux normes de ces locaux, dont le programme précis est en cours de définition.

Concernant les locaux du premier étage ainsi que le garage (lot n°15), il est convenu entre les parties qu'ils seront remis en vente sur le marché, une fois libérés et ce, au plus tard d'ici fin 2027. Ces biens devront faire l'objet d'un changement de destination en logements (locaux actuellement assimilés à des bureaux) avant leur remise en vente.

Article 6. Périmètre d'opération

Le périmètre d'opération concernant des lots de copropriété, au sein d'une copropriété cadastrée section AB n°65 et 66, sise Place de la convention à Echirolles et plus précisément les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Typologie	Étage	n°lot	Surface	Tantièmes/10000
Local commercial n°3 (Tabac), boxe n°15, cave	1 ^{ER} etage- RDC- sous- sol	49,44,30	85,36	177
Local à usage de bureaux n°10, parking n°22	1er étage - sous-sol	69, 22	76,88	59
Local à usage de bureaux portant le n°9	1er étage	68	60,37	58
Appartement	1er étage	75	48,66	50
Locaux commerciaux portant les n°4 et 9 (café bar et boulangerie), caves, boxe n°7	RDC -sous- sol	55,50,43,39,7	174,58	242
Logement (et couloir en indivision)	1er étage	78,77	23	25
Garage portant le n°15	Sous-sol	15	/	17

Les biens des lignes en grisé ne sont à ce jour pas couverts par des conventions de portage.
Un plan cadastral figure en annexe.

Article 7. 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.

Requalification foncière

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 300 000€ HT, et pourra comprendre les postes de travaux suivants :

- Le désamiantage
- Les travaux de mise aux normes électriques
- Les travaux de plomberie (chauffage)
- Les travaux de cloisons et isolation
- La reprise des menuiserie et vitrine
- La mise aux normes ERP
- Le coût des études (diagnostics et études techniques)
- Les honoraires d'assistante à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre urbaine

De plus, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

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.

Dans la mesure où le coût des travaux à porter par l'epfl serait supérieur à l'enveloppe provisionnée, l'engagement de travaux complémentaires ne pourra se faire que sur la base d'un courrier signé de la collectivité garante, validant le programme ainsi que le nouvel estimatif des travaux.

Article 8. 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 9. 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 la collectivité garante

Il est prévu que Grenoble-Alpes Métropole, en tant que collectivité garante des portages devienne propriétaire des 3 locaux commerciaux susmentionnés et leurs annexes, au plus tard, le 31 décembre 2027.

2. Cession directe à un ou des tiers

Il est prévu que la cession des locaux situés au premier étage, ainsi qu'il a été remis en vente sur le marché privé au plus tard le 31 décembre 2027, et que la vente soit réalisée avant la date de fin de la présente convention, soit au plus tard, le 31 décembre 2029.

Il est également convenu que les démarches préalables nécessaires auprès des services compétents et du syndic de copropriété, en vue du changement de destination des locaux (de bureau à logement), soient effectuées avant leur remise en vente.

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 et 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.

Si les 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.

Article 10. 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 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 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.

Article 11. Paiement fractionné

Afin de pouvoir préfinancer la sortie définitive des 3 locaux commerciaux devant être cédés à Grenoble-Alpe Métropole, en tant que collectivité garante, au plus tard, fin 2027, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné du coût de revient de ces biens sur les exercices 2026 à 2027 inclus. Le montant de l'annuité 2026 étant estimé à 260 000€ HT et celui de l'annuité 2027 de 350 000€ HT.

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération une fois les travaux réalisés et au plus tard, à la signature de l'acte définitif.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 12. 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 13. 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 14. 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

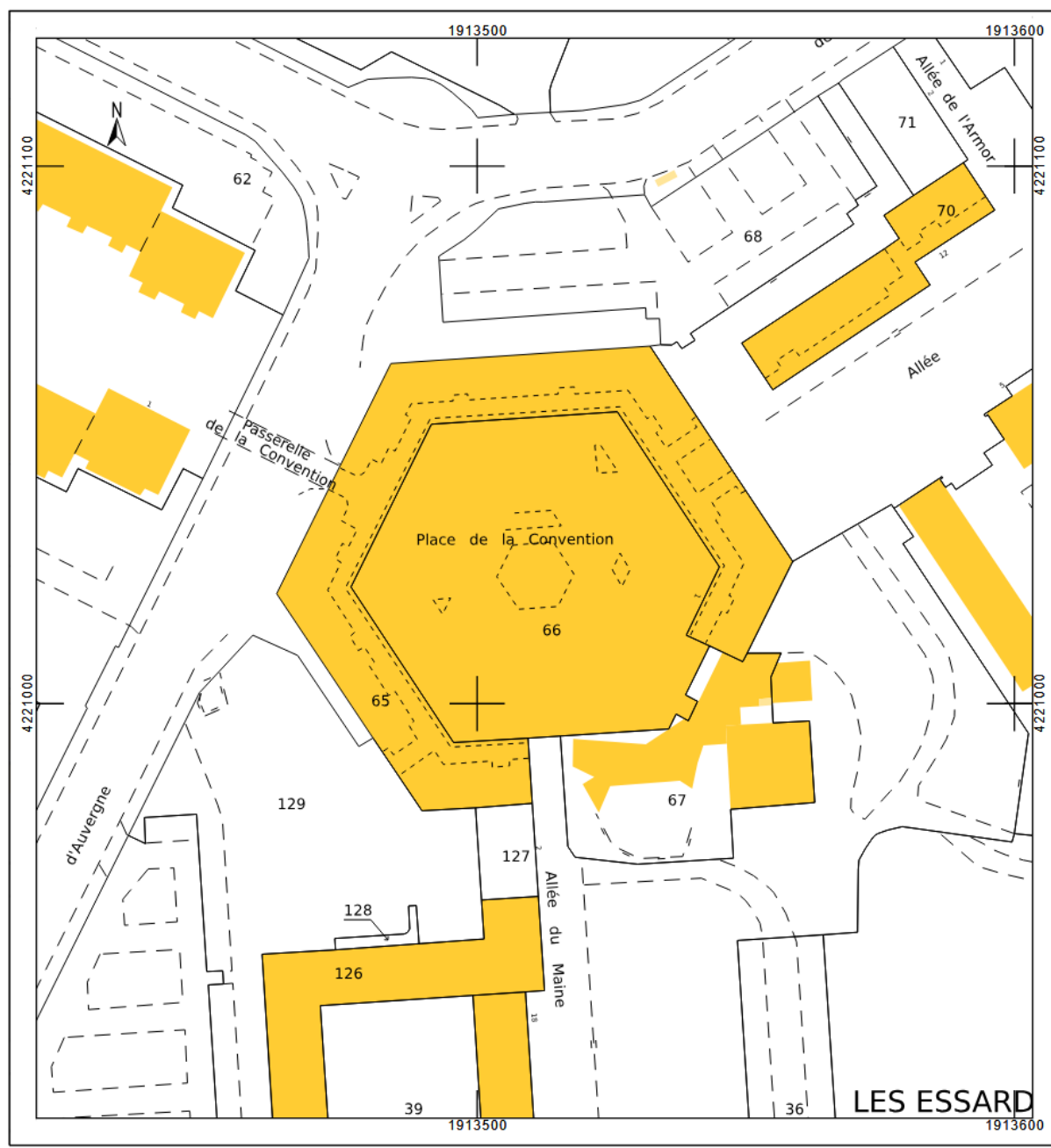
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Annexe 1 : Plan cadastral



Annexe 2 : bilan prévisionnel d'opération

la vie des territoires, l'avis des projets.

Bilan prévisionnel HT - Opération - Echirolles

Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	Total
Coût acquisition	282 037 €	0 €	0 €	0 €	0 €	282 037 €
Prix d'acquisition	270 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	270 000 €
Frais d'acquisition	12 037 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 037 €
Coût de portage	191 315 €	43 360 €	0 €	0 €	0 €	234 675 €
Frais de gestion patrimoniale	18 104 €		0 €	0 €	0 €	18 104 €
Fais de copropriété	94 089 €	25 000 €	0 €	0 €	0 €	119 089 €
Taxe foncière & impôts	64 851 €	16 000 €	0 €	0 €	0 €	80 851 €
Frais juridique	1 075 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 075 €
Sécurisation	12 488 €	2 200 €	0 €	0 €	0 €	14 688 €
Assurance	708 €	160 €	0 €	0 €	0 €	868 €
Coût proto-aménagement	0 €	300 000 €	0 €	0 €	0 €	300 000 €
Coût de revente	0 €	810 €	0 €	0 €	0 €	810 €
Total dépenses HT	473 351 €	344 170 €	0 €	0 €	0 €	817 521 €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	Total
Participation fonctionnement epfld	9 110 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 110 €
Loyers	18 411 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 411 €
Sous-total des recettes intégrées au coût de revient HT	27 521 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 521 €

Coût de revient HT	445 830 €	344 170 €	0 €	0 €	0 €	790 000 €
---------------------------	------------------	------------------	------------	------------	------------	------------------

Recettes prévisionnels de cessions	Bilan actualisé au 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	Total
Montant cession sur le marché privé HT (<i>montant de cession prév.</i>)			180 000 €			180 000 €
Paiement fractionné cession collectivité garante et des trois locaux commerciaux en € HT		260 000 €	350 000 €			610 000 €
Total recettes attendues HT	27 521 €	260 000 €	530 000 €	0 €	0 €	817 521 €

Bilan dépenses recettes HT	445 830 €	84 170 €	-530 000 €	0 €	0 €	0 €
-----------------------------------	------------------	-----------------	-------------------	------------	------------	------------