

CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Epfl du Dauphiné | Commune de Saint Egrève | Grenoble Alpes Métropole

Opération « SAINT EGREVE – Pont de Vence-Sablons »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, Monsieur Vincent REMY, 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 Saint Egrève, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, Monsieur Laurent AMADIEU, agissant en vertu d'une délibération n°**XXXX**, en date du **XX XXX**, déposée en préfecture le **XX XXX**,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par son président en exercice, Monsieur Christophe FERRARI, agissant en vertu d'une délibération n°**XXX**, en date du **XX XXXX**, déposée en préfecture le **XXX**,

Ci-après dénommé « Grenoble Alpes Métropole »

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. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 3. Convention de portages préexistantes	4
Article 4. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III.L'OPERATION.....	5
Article 5. Projet et programme	5
Article 6. Périmètre d'intervention	5
Article 7. Organisation des acquisitions	5
Article 8. Requalification foncière et immobilière	6
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 10. Modalités de cession.....	6
Article 11. Bilan d'opération.....	7
Article 12. Minoration foncière	8
Article 13. Paiement fractionné et échelonné.....	8
TITRE V. AUTRES MODALITES	9
Article 14. Suivi de l'opération	9
Article 15. Résiliation anticipée	9
Modalités de résiliation.....	9
Effets de la résiliation	9
Article 16. Litiges	10
TITRE VI.ANNEXES.....	10

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.

L'epfl du Dauphiné a acquis pour le compte de la commune de Saint Egrève un tènement immobilier situé 4 rue des Sablons correspondant aux parcelles cadastrées BL 9 et 12 par acte notarié du 7 juillet 2015.

Cette acquisition a fait l'objet d'une convention de portage tripartite n°2015-09 en date du 20 juillet 2015 arrivée à échéance le 6 juillet 2025.

Ce bien était composé d'une maison d'habitation qui a été depuis démolie par l'epfl du Dauphiné en 2022.

La convention de portage n°2015-09 est à ce jour échue et il convient donc de formaliser les nouveaux engagements des parties dans le cadre de la présente convention.

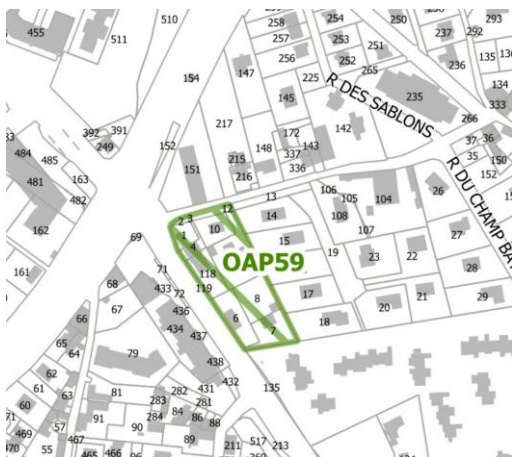
Les parties entendent donc définir les modalités d'intervention des parties à la convention, et instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions de service public. C'est sur la base de cette coopération horizontale que les parties décident de conclure la présente convention opérationnelle.

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

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

Article 1. Contexte général et objet de la convention

L'intervention de l'epfl se fait dans le cadre d'une opération globale sur le secteur qui a depuis fait l'objet d'une OAP au PLUI pour ce secteur.



Un promoteur est propriétaire d'une partie du périmètre de l'OAP mais sur la parcelle BL 10 qui bloque pour l'instant le lancement d'une première phase opérationnelle de l'OAP.

Compte tenu de ce contexte, la commune de Saint Egrève, collectivité garante, souhaite se donner du temps pour poursuivre les réflexions sur ce secteur et essayer de lever la dureté foncière.

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 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, la commune de Saint Egrève, collectivité garante et Grenoble Alpes Métropole étaient liées par la convention de portage n° 2015-09 pour le tènement cadastré BL 9 et 12.

Cette convention de portage et son avenant sont échus depuis le 6 juillet 2025.

La présente convention fixe donc les nouveaux engagements des parties.

Article 4. Durée et terme de la convention

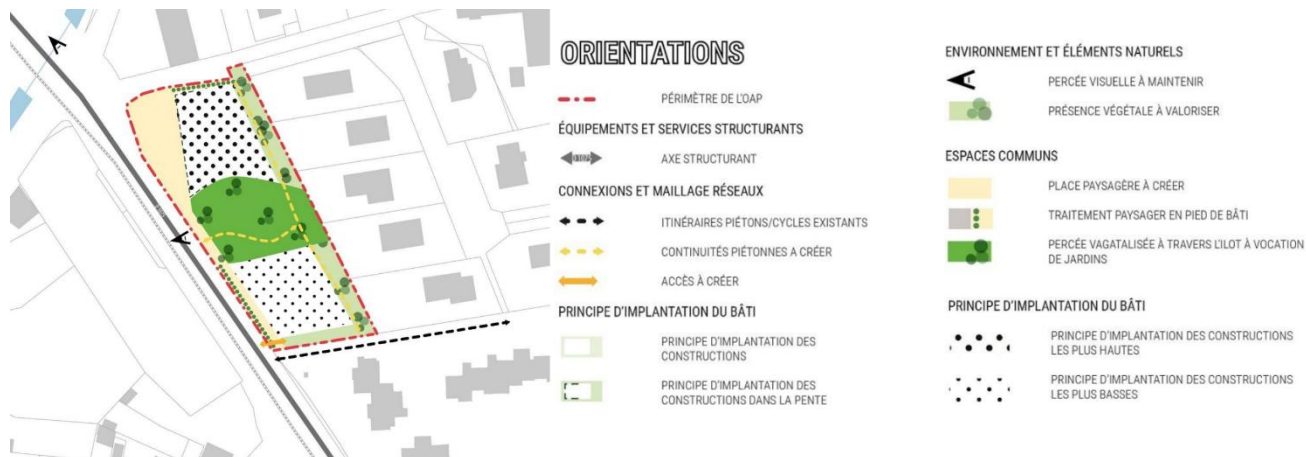
La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard 5 années à compter de la date où elle sera devenue exécutoire, ou par anticipation en cas de cession des biens tel que précisé à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

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 souhaite porter un projet de logement sur ce secteur conformément à l'OAP inscrite au PLUI.



Un travail avec le promoteur propriétaire d'une partie du périmètre devra être engagé pour définir les hypothèses de sorties opérationnelles du projet.

Article 6. Périmètre d'intervention

DESIGNATION

Sur la commune de Saint Egrève, situé 4 rue des Sablons, les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle BL 9, pour une contenance cadastrale de 1 011 m²
- Parcelle BL 12, pour une contenance cadastrale de 28 m²

Aucune autre acquisition n'est envisagée à ce stade dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

Compte tenu de la dureté foncière, il n'est pas prévu à ce stade de procéder à d'autre acquisition sur le secteur.

Article 8. Requalification foncière et immobilière

La maison présente sur le site a été démolie par l'epfl du Dauphiné. Les dépenses liées à ces travaux sont intégrées dans le bilan prévisionnel de l'opération présenté en annexe.

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 la collectivité garante et Grenoble Alpes Métropole des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné 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 du Dauphiné 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.

2. 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 du Dauphiné 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.

3. 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.

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 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.

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 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.

La minoration consentie par le conseil d'administration de l'epfl du Dauphiné 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 du Dauphiné, soit directement au porteur de projet.

Ainsi, l'epfl du Dauphiné 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.

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 13. Paiement fractionné et échelonné

Il est mis en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, la prise en charge éventuelle d'une partie du risque associé à l'opération ou du rachat du bien.

Le paiement fractionné correspond au paiement avant la fin de portage revient et/ou du reste à charge pour la collectivité.

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2026 à 2030 inclus du prix de revient de 300 050 €HT Le montant de chaque annuité est de 60 010 €. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, à la cession effective du bien. Le paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 14. 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 15. 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 du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl du Dauphiné 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 Dauphiné par la commune.

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

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

Article 16. 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

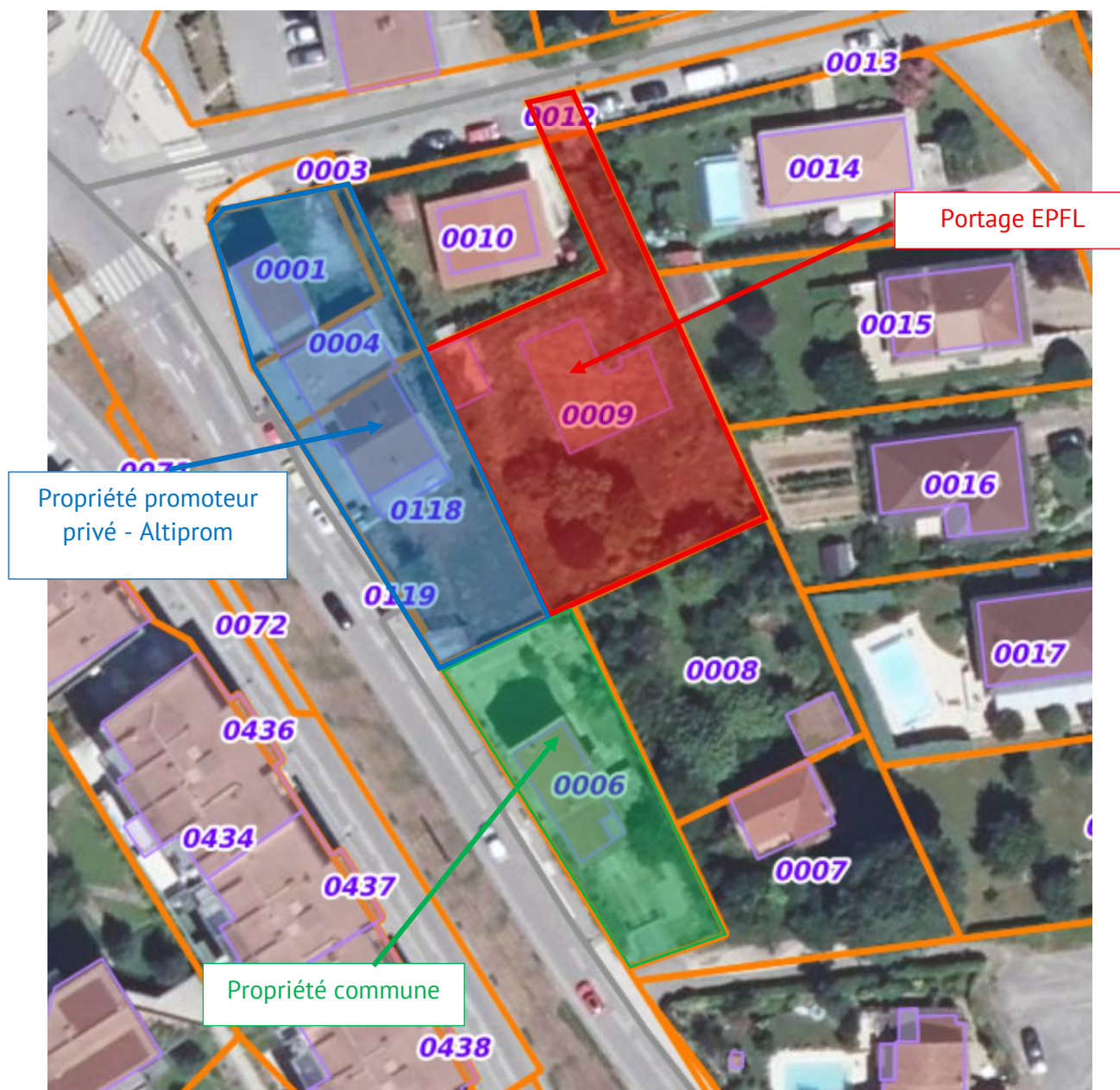
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

ANNEXE 1 : périmètre de l'opération



ANNEXE 2 : prix de revient prévisionnel de l'opération



Document actualisé le 16/07/2025

Bilan du coût de revient hors taxes

Référence(s) portage(s) :	26795
Adresse :	4 rue du Sablon - St Egreve
Parcelles concernées :	BL 9 et 12
Superficie tènement (m ²) :	1 039 m ²
Surface plancher bâtie (m ²) :	150 m ²
Nature :	Terrain à bâtir
Date acquisition :	07/07/2015
Axe(s) intervention :	production de logement
Date échéance de la convention de portage :	06/07/2025
Durée du portage (en mois) :	185 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	31/12/2030

Dépenses supportées par l'epfld	409 803,12 €
Coût acquisition	303 550,00 €
Prix d'acquisition	300 000,00 €
Indemnités éviction	- €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	3 550,00 €
Frais de géomètre (division, bornage, levée topographique)	- €
Coût de portage	60 160,72 €
Frais de gestion patrimoniale	47 192,45 €
Fais de copropriété	- €
Impôts dont taxe foncière	9 690,59 €
Estimation impôts foncier année en cours	- €
Consommation fluides	- €
Frais de contentieux	- €
Sécurisation	2 940,55 €
Divers services extérieurs	- €
Assurance	337,13 €
Etudes ingénierie foncière	3 460,00 €
Coût proto-aménagement (*)	42 632,40 €
Coût de revente (**)	- €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	109 756,77 €
Participation fonctionnement epfld	4 586,77 €
Subvention acquisition	60 000,00 €
Subvention travaux	- €
Recettes divers	- €
Loyers	45 170,00 €
Cession(s) partielle(s)	- €
Redevances UTPT	- €
Paiement fractionné	- €
Participation opération collectivité	- €

Bilan HT des dépenses et des recettes	300 046 €
--	------------------