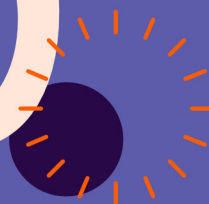


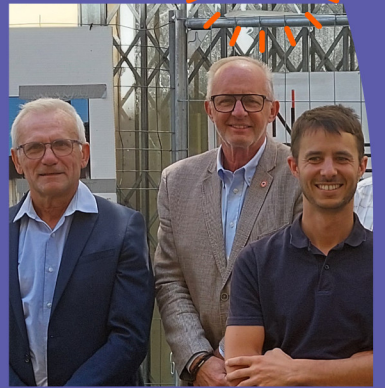
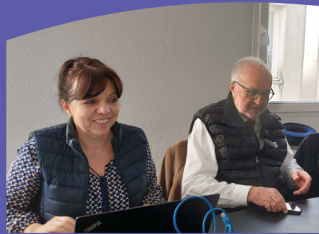
[epfl...  
dauphiné

la vie des territoires,  
l'avis des projets.

Rapport  
d'activité

2025





# Avant-propos

Cher(e)s élu(e)s, partenaires et acteurs du territoire,

Les administrateurs élus, le directeur général et les salariés de l'établissement public foncier local du Dauphiné s'associent à moi pour vous présenter ce rapport d'activité 2025.

Cette année, les collectivités locales ont davantage encore fait appel à l'offre de services de l'epfl du Dauphiné pour **développer leurs politiques publiques**.

Que ce soit **pour des questions de stratégie foncière ou de faisabilité opérationnelle, de négociation ou de préemption, de cession ou de mise à bail, de portage ou de déconstruction**, notre établissement a su répondre présent et permettre ainsi aux **collectivités locales de mettre en œuvre leurs projets d'aménagement ou d'équipements publics**.

Avec **80 nouvelles acquisitions et 28 cessions en 2025**, le stock de biens en portage par l'epfl du Dauphiné représente désormais près de **165 M€ pour 500 propriétés** dont 100 terrains nus totalisant 150 ha, 150 terrains bâtis et 250 biens en copropriété.

Ce stock, dont l'epfl du Dauphiné assure le portage et la préparation des terrains ou immeuble en vue de leurs futures utilisations, représente autant d'opportunités pour voir se réaliser vos projets de demain. C'est la vocation et l'ambition de notre établissement.

A titre d'exemple, **les cessions réalisées par l'epfl du Dauphiné depuis 2022 vont ainsi concourir à la production de 1400 logements dont 400 locatifs sociaux et 47 ha d'activité économique**.

L'année 2025 a aussi été l'occasion pour notre établissement de faire aboutir deux chantiers fondamentaux d'adaptation de son modèle économique, lequel permettra désormais de développer plus sereinement notre offre de services et notre capacité à répondre pleinement à vos besoins d'action foncière.

Ce rapport d'activité 2025, par le dynamisme de l'activité foncière produite et la structuration différente des recettes, témoigne déjà de ces évolutions et de leur appropriation par les collectivités locales.

Nous vous en souhaitons une excellente lecture.

Laurent AMADIEU  
Président de l'epfl du Dauphiné



# Temps forts

1er trimestre



**Appel à projets à Saint-Marcellin**  
Opération dans la Grande Rue



**Convention avec Absise**  
Logement social



**Ancien hôpital de Voiron**  
Lancement des travaux dans la friche haute



**Plateau des Petites Roches**  
Accompagnement appel à projets



**Biennale des villes en transition**  
Ateliers sur le réemploi



**Futur siège de l'epfl du Dauphiné**  
Lancement du chantier

2ème trimestre

3ème trimestre



**Assises de l'achat public**  
Rencontre avec les entreprises



**Communauté de communes de la Matheysine**  
1ère acquisition dans cet EPCI



**1er chantier de réhabilitation**  
Cabinet médical à Varcès



**Congrès des Maires de l'Isère**  
Echanges avec les élus et techniciens



**Convention avec la SAFER**  
Action foncière sur les espaces agricoles de GAM

4ème trimestre



**Convention avec Un Toit Pour Tous**  
sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole

# Une offre de services encore plus étendue



Négociation



Evaluation financière  
du projet



Accompagnement en amont  
observation foncière, études de faisabilité



Stratégie d'action  
et contractualisation



Acquisition



5 appels à projets en 2025



Gestion transitoire



Appel à projet



Suivi de contractualisation



Cession



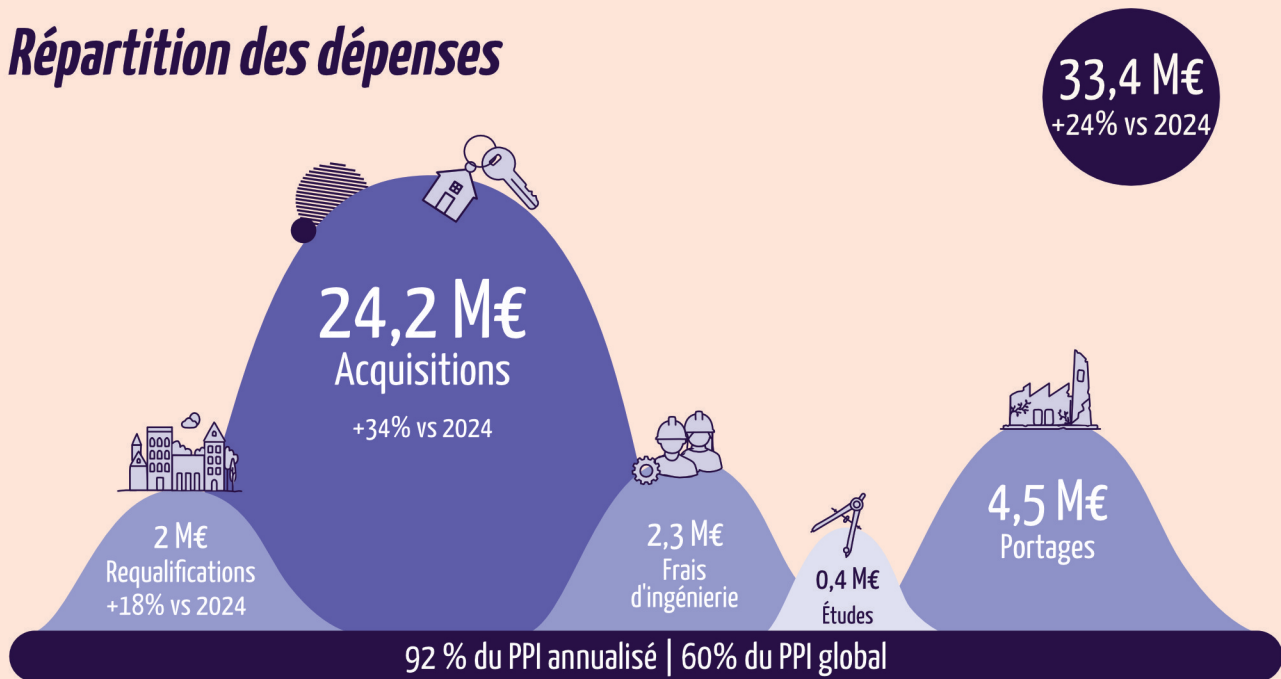
Travaux de requalification



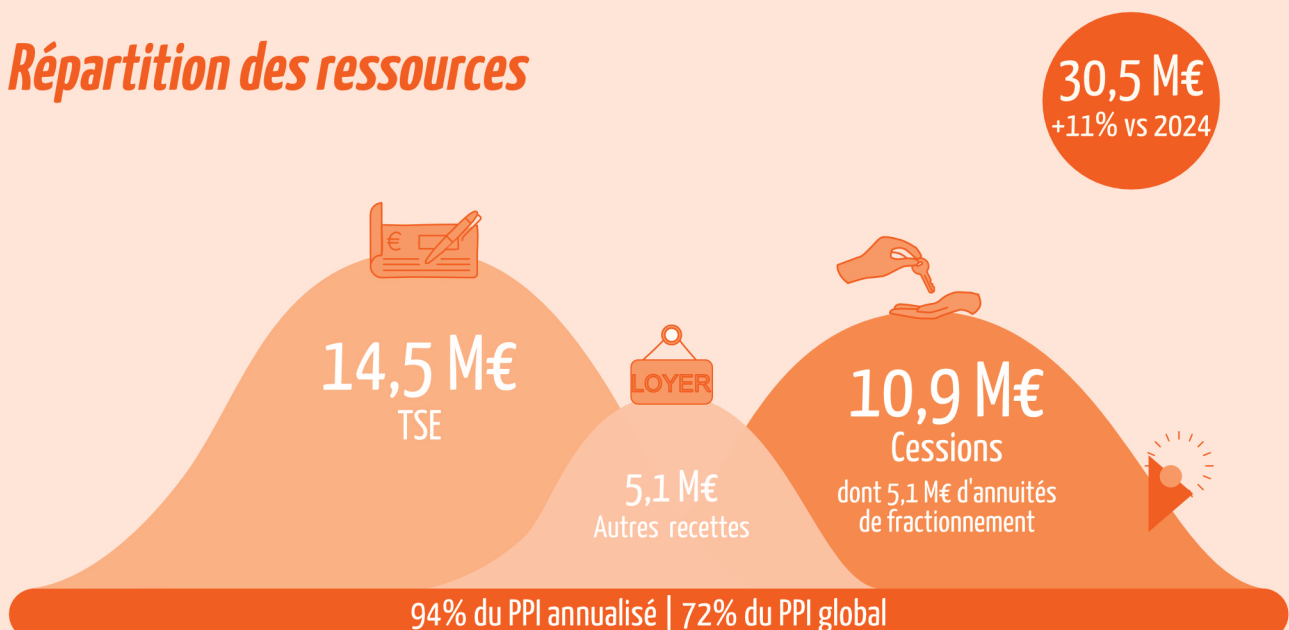
# Chiffres clés de l'activité de l'établissement



## Répartition des dépenses



## Répartition des ressources



# Chiffres clés de l'action foncière



43 nouvelles opérations

2 acquisitions majeures :

- Artélia 4 M€
- Atral 3,3 M€

Valeur moyenne hors gros objet : 209 k€

Part des préemptions :

- 44% en nombre
- 33% en montant

108   
actes signés



80 acquisitions  
+33% vs 2024 

24,2 M€ 

35,1 M€ 

d'activité foncière  
(acquisitions et cessions)



28 cessions  
+15% vs 2024 

5,8 M€ nets 

Annuités fractionnées : + 5,1 M€

Minoration :

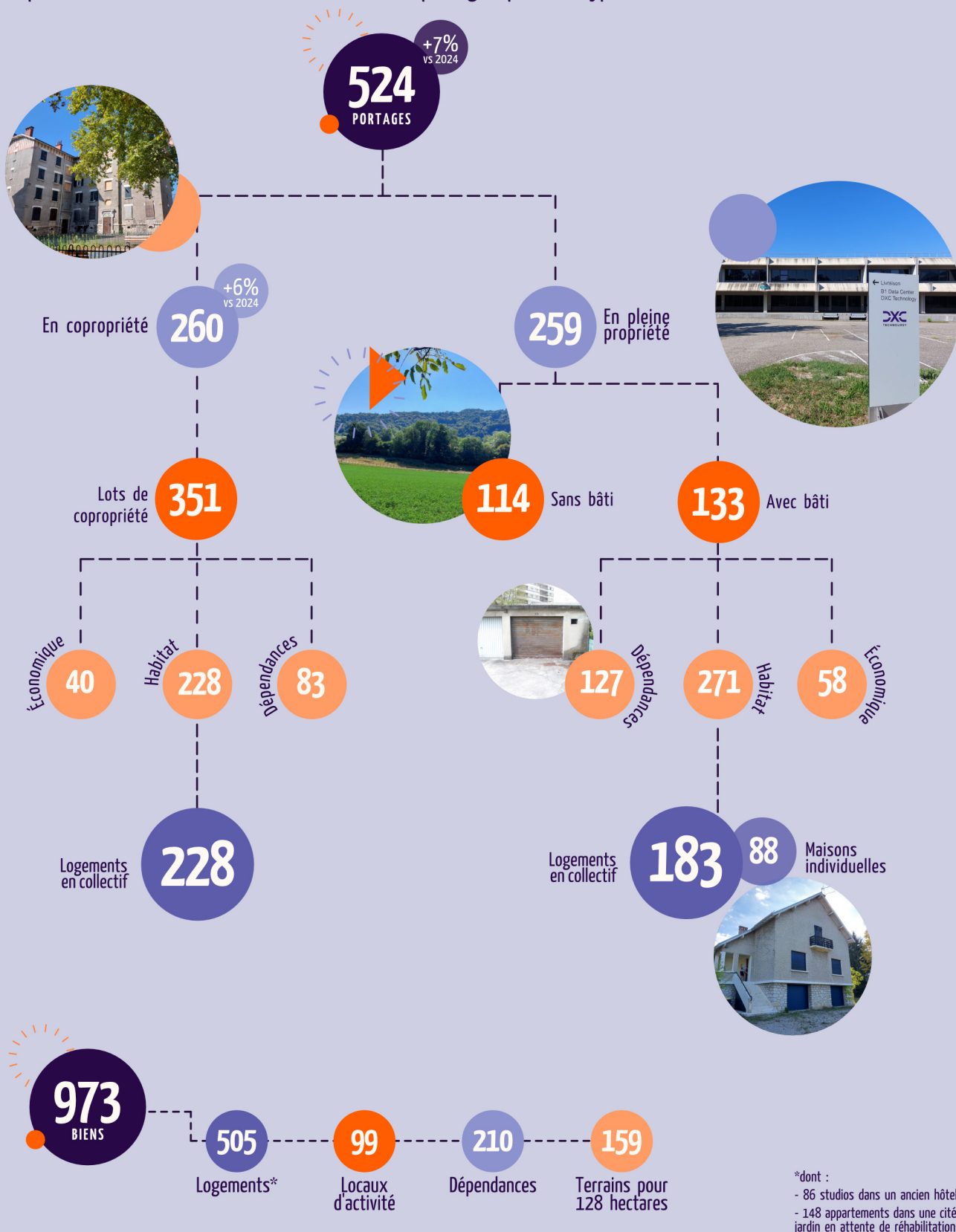
- versée : 1 265 k€  
pour 27 cessions dont 21 UTPT
- provisionnée : 2 732 k€  
pour 34 cessions à venir

16 opérations clôturées 

La forte accélération de l'activité foncière en 2025 marque le souhait des partenaires de faire avancer de manière décisive les opérations avant la fin du mandat, et l'élargissement du territoire d'intervention. Ainsi, le nombre d'acquisitions a augmenté de 33% par rapport à 2024. Les décisions prises pour accélérer le déstockage des portages échus ont contribué à l'augmentation de 15% des cessions et à conventionner certaines opérations, ce qui contribue à accroître le nombre de nouvelles opérations.

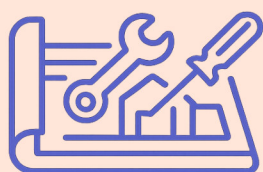
# Chiffres clé du patrimoine

Répartition des 165 M€ de stock en fonction des portages, puis des types de biens



# Chiffres clés des travaux de requalification foncière

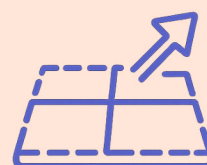
2025, c'est :



9 chantiers en préparation



11 chantiers réceptionnés



2,5 ha de fonciers libérés



Maison d'habitation à St-Nicolas de Macherin



CSE Artélia à Echirolles



Pôle gare à Saint-Marcellin



Toiture d'une maison de maître à Vizille



Ancien site de l'IUFM à Grenoble

## Répartition des dépenses



400 k€  
Désamiantage

1 M€  
Déconstruction

350 k€  
Études

470 k€  
Conservation  
et sécurisation

140 k€  
Dépollution

2,4 M€  
+18% vs 2024

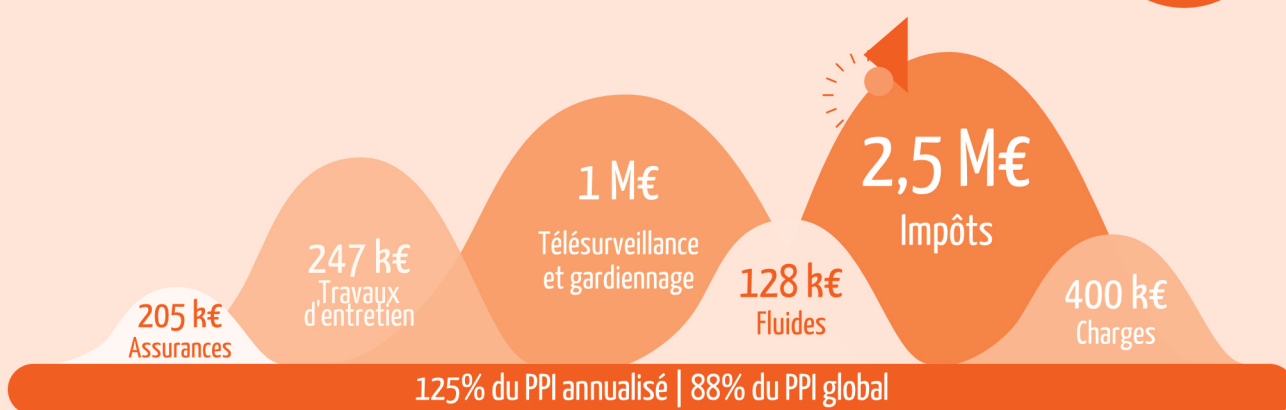
79% du PPI annualisé | 56% du PPI global

# Chiffres clés de la gestion transitoire

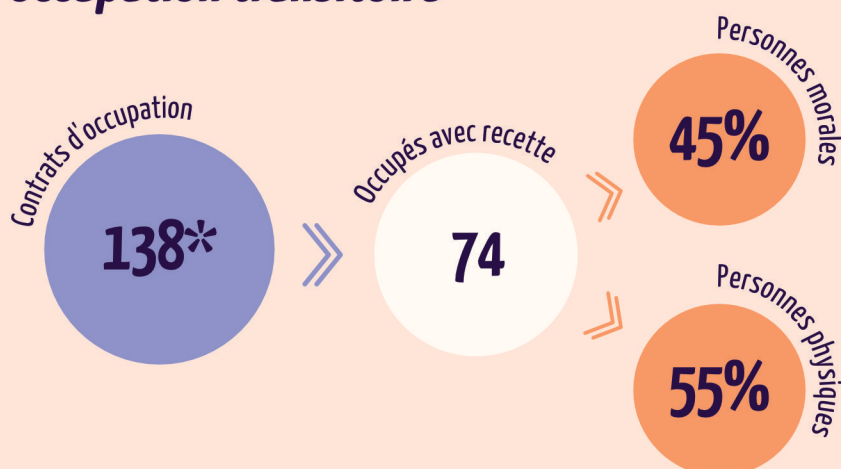


## Les principaux postes de dépenses

4,5 M€  
+17% vs 2024



## L'état de l'occupation transitoire



\* dont :  
- 34 mises à disposition aux collectivités et services de l'Etat  
- 25 mises à disposition à des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire

A noter qu'environ 40 % des biens ne sont pas susceptibles d'être occupés pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

# Nouveau modèle économique



sécuriser  
la garantie de rachat



et anticiper et lisser  
les recettes de cession

L'epfl du Dauphiné revoit son modèle économique afin de

## Ce qui reste inchangé



Favoriser les cessions  
à des opérateurs



Pas de préfinancement si cession avant  
année 5, sauf demande particulière



Etalement possible du paiement  
des cessions à la collectivité

## Ce qui change



**Paiement anticipé de la garantie de rachat**  
par la collectivité, à partir de l'année 5  
Même si une cession à un opérateur est prévue ultérieurement.  
Les éventuels trop perçus seront remboursés à la cession.



**14 ans maximum pour le paiement** des portages  
(incluant paiement avant et après cession),  
sauf exception dûment argumentée

# Dispositif exceptionnel et conjoncturel de destockage



L'epfl du Dauphiné a mobilisé son expertise et sa capacité pour **assainir une situation bloquée depuis des années** et pénalisante pour la poursuite de l'activité sur l'ensemble des territoires.

A la fin de l'année, un stock de 40 M€ a été traité, par la mise en place d'échéanciers de paiement adaptés à chaque collectivité garante et à la réalité des projets.



# Maintien d'activités productives et touristiques



## Un centre de loisirs

Ce 1er projet en Matheysine vise à pérenniser l'usage du centre de loisirs de ce lieu exceptionnel. Les bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation énergétique complète par l'epfl du Dauphiné pour assurer le maintien de son exploitation et les standards de qualité pour l'accueil du jeune public.



Association PTVL à Laffray



Ancien bâtiment Atral à Crolles

## Un immeuble d'activité tertiaire et atelier high-tech

Cette opération vise à maîtriser la destination économique du bâtiment, et maintenir en place et développer des activités à fort potentiel. Après une phase de gestion de quelques années par l'epfl du Dauphiné, il rejoindra le patrimoine dédié au développement économique de la communauté de communes du Grésivaudan.

# Soutien au développement de logements



## Réhabilitation d'un ensemble patrimonial remarquable

3 offres ont émergé suite à l'appel à projets pour la cession de ce château et son parc. Le projet retenu, suite à une analyse multicritère partagée avec la collectivité, permettra la production de 39 logements. Le bâti existant sera réhabilité. Viendront s'y ajouter de petits collectifs de logements neufs.



Castel Montjoie à Seyssins

# Développement de zones économiques



## Reconversion d'une friche industrielle

L'appel à projet pour céder ce terrain a permis de faire émerger 3 offres. Le projet retenu, suite à une analyse multicritère partagée avec la collectivité permettra la réalisation d'un hôtel d'activités artisanales et industrielles d'environ 1 700 m<sup>2</sup> de surface plancher.



*La Biolle à St Egrève*



## Transformation d'un quartier mixte résidentiel et économique

Cette cession à l'aménageur SAGES permettra l'aménagement d'une Zone d'Activité Economique sur une surface de plus de 8 000 m<sup>2</sup>. Cette opération a nécessité un remembrement foncier conséquent qui s'est étalé sur 7 ans. La déconstruction des 7 maisons présentes sur site est en cours.



*Les Sagnes à Saint-Martin-le-Vinoux*

# Gestion du patrimoine



85

## Autorisations

pour les besoins d'un projet (*diagnostiqueurs, base de vie...*) ou des entrainements professionnels (*police, pompiers, militaires...*)

45

Nouvelles conventions de mises à disposition et d'occupation précaire



120

Interventions sur des alarmes

110

Ouvertures exceptionnelles de sites



65

Demandes de dégrèvement sur des taxes d'habitation et taxes sur les logements vacants



## Et toujours des mises à disposition



40

### Communes et EPCI

stockage, relogement en urgence et habitation, cabinets médicaux...



16

### Humanitaire

espaces de stockage pour des associations, hébergement d'urgence, de migrants...



50

### Sécurité et prévention

pour des exercices et entrainements avec mises en situation



10

### Agriculture

terrains pour des jardins partagés, un potager pour une crèche...



20

### Autres

événements culturels, protection des animaux, start-up dans le développement durable, bases vie pour des chantiers...

# 2025, c'était aussi



## "Drive de chantier" à Eybens

Du 1er au 26 septembre, un magasin de chantier avec retrait en drive a permis le réemploi de 2,7 tonnes de matériaux (lambris bois, jardinières en béton) en local et 6 créations d'emplois temporaires.

L'epfl du Dauphiné a déployé un dispositif de communication (dossier de presse, invitations journalistes, kit de communication pour réseaux sociaux...) permettant un trafic régulier sur le site et 4 articles de presse.



Conformité RGAA  
✔ Totalemment conforme



## Mise en conformité à l'accessibilité numérique (RGAA) du site Internet

Un travail de fond a été mené sur les contenus du site de l'epfl du Dauphiné pour qu'ils soient compréhensibles et accessibles pour toutes personnes et ce quels que soient leurs éventuels handicaps (transcription textuelle des vidéos, description des images, contraste des couleurs...).

## Archivage

L'epfl du Dauphiné a lancé une mission d'archivage et de gestion du cycle de vie documentaire visant en premier lieu la mise en conformité de ses archives, puis l'élaboration d'un tableau de gestion documentaire. Une nouvelle arborescence SharePoint, avec des règles de nommage et des droits d'accès adaptés, est également en cours de déploiement, accompagnée des outils nécessaires à la prise en main par les équipes.



## Lancement d'une "foncière internalisée"

L'epfl du Dauphiné se dote d'une nouvelle offre de service en créant une foncière qui lui sera propre, internalisée.

En cas d'absence de porteur de projet, ou dans le cas d'un projet trop déficitaire, l'epfl du Dauphiné pourrait acquérir un bien immobilier, le rénover, le mettre en location et encaisser des loyers pendant une durée suffisante pour ramener le prix de revient net à une valeur compatible avec le marché immobilier.



## Interventions et conférences

### Partages d'expertises

- Webinaire Absise sur le logement social
- Webinaire AURG sur les passoires thermiques
- Cours dispensés à l'UGA sur la maîtrise foncière
- Biennale des villes en transition : ateliers sur le réemploi
- Mois de la réduction des déchets : conférence sur le réemploi

...

### Contributions à une thématique

- Journée nationale de l'architecture par le CAUE
- Rencontre entre les directeurs d'EPL et d'EPFL
- Atelier révision du SCOT
- Rencontres des EPF AURA sur la renouée du Japon et sur l'amiante des sols
- Atelier prospectif sur la filière réemploi du bâtiment à Grenoble

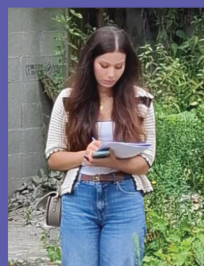
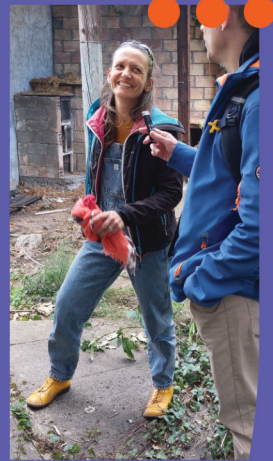
...



## Accent mis sur la prévention et la sécurité dans les déplacements professionnels

- 2 sessions de formations théorique et pratique aux déplacements en vélo comme en voiture
- Equipement en casques de vélo pour tous les salariés le souhaitant





# [epfl... dauphiné

