

CONVENTION D'OPERATION n°2026_54473
Epfl du Dauphiné | Ville de Grenoble | Grenoble-Alpes Métropole
Opération « Cours de la libération »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 26 février 2026, déposée en préfecture le

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La Ville de Grenoble, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°41297 en date du 2 février 2026, déposée en préfecture le

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°2, en date du 17 juillet 2020, déposée en préfecture le 21 juillet 2020,

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

TITRE I. PREAMBULE

L'Établissement Public Foncier Local (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'action de l'epfl du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022. Par délibération du 16 juin 2022, l'epfl du Dauphiné a défini les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'étude des biens acquis pour les collectivités partenaires.

Grenoble-Alpes Métropole et la Ville de Grenoble ont sollicité l'epfl du Dauphiné afin de préempter une maison d'habitation sis 95 Cours de la Libération à Grenoble, parcelle cadastrée section EO n°35 afin de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain portant sur les parcelles cadastrées EO n° 35 et EO n°36.

Au regard des premières études réalisées, le projet devrait permettre une programmation mixte comportant du commerce en rez-de-chaussée, ainsi que des logements dont 35% de logements aidés.

Les parties entendent 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

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération de renouvellement urbain sur les parcelles cadastrées EO n°35, 36 situées Cours de la Libération sur la commune de Grenoble.

L'epfl du Dauphiné a exercé le droit de préemption urbain le 17 février 2025 s'agissant d'une maison d'habitation sis 95 Cours de la Libération à Grenoble parcelle cadastrée section EO n° 35. Une acquisition par acte authentique a été réalisée en date du 22 avril 2025.

L'epfl assurera la gestion du bien, les travaux de proto-aménagement le cas échéant puis dans un second temps la cession de 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 mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la présente convention à toute manifestation ou évènement 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 2029, année cible de sortie du projet, le tout sans pouvoir excéder une durée de 7 (sept) ans à compter de la date de la décision de préemption soit le 17 février 2025. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 17 février 2032, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

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'OPÉRATION

Article 4. Projet et programme

La préemption s'est exercée en vue de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme afin de poursuivre la mise en œuvre de la politique foncière de la Ville de Grenoble.

Le tènement préempté se situe au PLUi en vigueur en secteur d'intensification urbaine avec mixité commerciale en rez-de-chaussée, et sociale en habitat dont 35 % de logements aidés. De plus le bien est concerné par un emplacement réservé pour élargissement de voirie.

Cette préemption a permis de débiter la maîtrise foncière par l'epfl aux fins d'une opération de production de logements sise sur les parcelles EO n° 35 et EO n° 36.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur la parcelle EO n°35 d'une surface de 326 m² contenant une maison d'habitation et la parcelle EO n°36 d'une surface de 636 m² contenant deux dépendances type garage pour une emprise totale de 962 m², sise sur la commune de Grenoble.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 6. 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 conformément au périmètre d'intervention établi à l'article 5.

L'epfl est devenu propriétaire en date du 22 avril 2025 d'un bien correspondant à la parcelle EO n° 35 située 95 Cours de la libération à Grenoble faisant suite à une décision de préemption en date du 17 février 2025.

A ce jour, il est prévu de poursuivre la maîtrise foncière à la parcelle EO n°36.

Il est précisé entre les parties que l'epfl du Dauphiné sollicitera l'accord écrit de la collectivité garante avant chaque nouvelle acquisition.

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 du Dauphiné est habilité à saisir les services concernés.

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

Par exception, l'epfl du Dauphiné 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 est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

- 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 annuellement 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 toute natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

- 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 de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

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 à acquérir motivée (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.
- Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des biens concernés dans un délai de 3 ans à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité s'engage à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'epfl pour le faire.

A défaut de finalisation des acquisitions foncières, y compris par expropriation, avant 2029, il sera admis que le projet tel que défini initialement ne se réalisera pas. Par conséquent, la maîtrise foncière du périmètre de l'opération n'est plus l'objectif porté par la collectivité garante. De ce fait, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de clôturer le bilan financier foncier et de solliciter le rachat des biens déjà acquis.

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.

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 :

- 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 contre les intrusions illicites et pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis.

- 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 du Dauphiné pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

A ce titre, il est prévu que l'epfl du Dauphiné réalise la démolition des biens avant cession.

Le coût prévisionnel de cette démolition est intégré au bilan prévisionnel présenté en annexe 2.

- 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.).

- 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 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.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 9. 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 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 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 10. Bilan d'opération

Le bilan de cession 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...),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc

Le bilan prévisionnel de cession est présenté en annexe 2.

Prix de Cession :

Le prix de cession sera établi en cohérence avec le prix de marché et dépendra 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.

Le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé, s'il propose un prix inférieur au prix de revient.

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 sera établi de la manière suivante :

$$\text{Solde} = [\text{Prix de cession tiers} + \text{annuités de fractionnement perçues}] - [\text{prix de revient constaté} - \text{minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné}]$$

→ Si le solde est négatif, la collectivité garante poursuivra 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 remboursera 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 du Dauphiné 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 11. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, 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 15% selon le projet à réaliser.

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

En l'espèce, la minoration prévisionnelle de l'epfl du Dauphiné s'élève à 53 664€ HT (cf bilan prévisionnel en annexe 2).

Article 12. Paiement fractionné

Compte tenu du type de portage choisi « dit complexe », 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 du portage d'une partie du prix de 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 2029 à 2032 inclus. Le montant de chaque annuité est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Fractionnement du prix de revient	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Montant des annuités	90 000 €	125 000 €	125 000 €	116 718 €	456 718 €

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier. Le paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

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 des biens prévus à l'Article 6 de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl du Dauphiné 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, à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl du Dauphiné, emporte de plein droit la cession des biens à la 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).

TITRE VI. ANNEXES

- Périmètre de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune de
Grenoble

Pour Grenoble-Alpes
Métropole

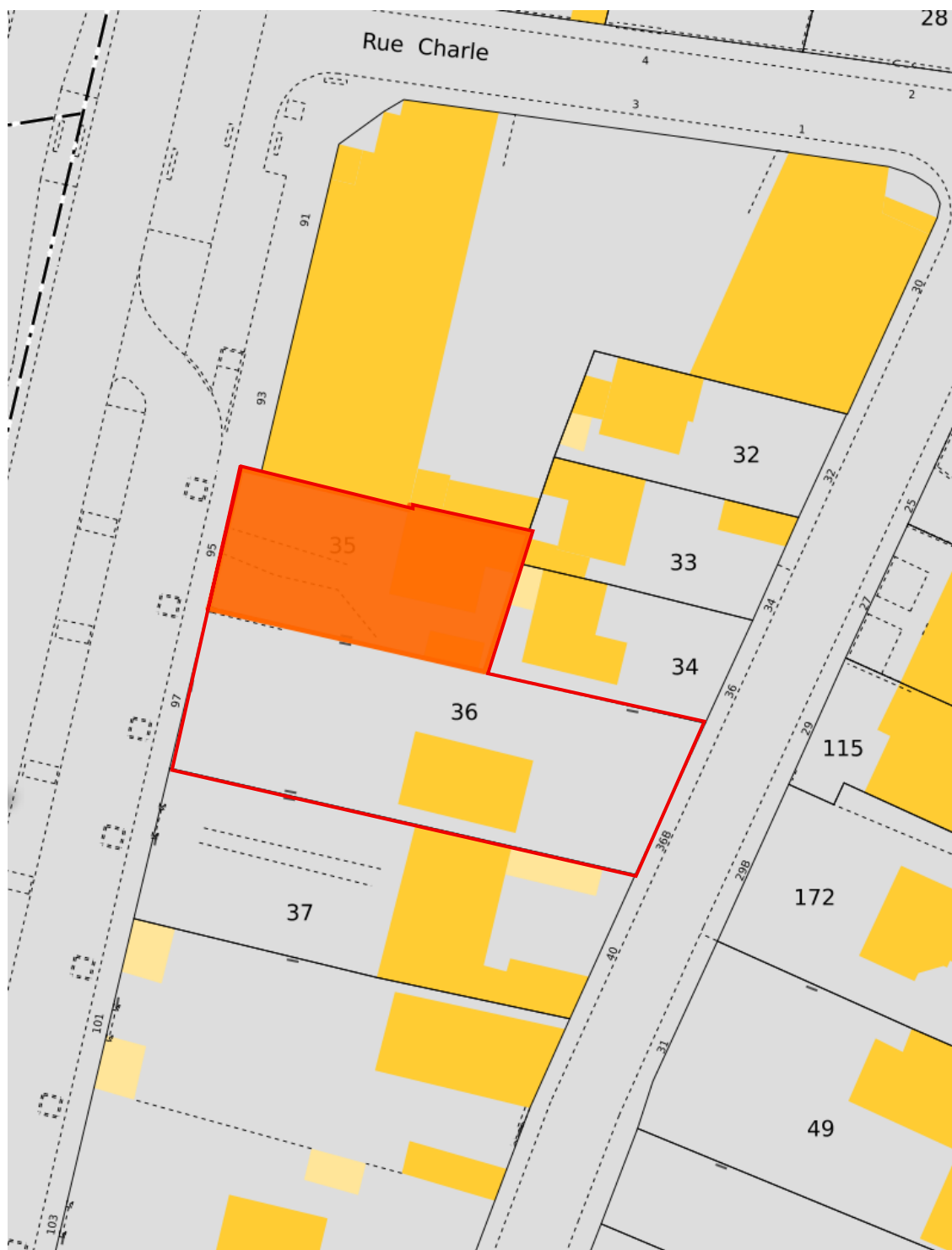
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur
Vincent REMY

Annexe 1 : périmètre de l'opération



Annexe 2 : bilan prévisionnel

Bilan prévisionnel HT - opération Crs de la libération - GRENOBLE									
<i>Bilan actualisé le 13/01/2026 - document à titre informatif</i>									
Dépenses supportées par l'epfld	Bilan depuis l'acquisition	2026	2027	2028	2029*	2030	2031	2032	TOTAL
Coût d'acquisition	226 600 €	92 700 €	- €	- €				- €	319 300 €
Prix d'acquisition	220 000 €	90 000 €							310 000 €
Estimation frais de notaire (3% du prix d'acq)	6 600 €	2 700 €	- €						9 300 €
Coût de portage	2 266 €	6 193 €	8 959 €	- €				- €	17 418 €
Estimation frais de gestion (1%/an)	2 266 €	3 193 €	5 459 €						10 918 €
Estimation taxe foncière et impôts		3 000 €	3 500 €						6 500 €
Coût de proto-aménagement (dont études	- €	- €	- €	120 000 €				- €	120 000 €
Total dépenses (€HT) - prix de revient EPFL	228 866 €	98 893 €	8 959 €	120 000 €				- €	456 718 €
Total recettes de cession estimée (€HT)					313 740 €				313 740 €
Bilan d'opération HT (estimatif du déficit op)	- 228 866 €	- 98 893 €	- 8 959 €	- 120 000 €	313 740 €				- 142 978 €
Estimation minoration EPFL					53 664 €				53 664 €
Reste à charge collectivité garante (particia	- €	- €	- €	- €	- €				89 314 €

Fractionnement du prix de revient	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Montant des annuités	90 000 €	125 000 €	125 000 €	116 718 €	456 718 €