

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Grenoble | Grenoble Alpes Métropole
Opération « Jules Vallès »

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, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Grenoble, 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

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

Ci-après dénommée « 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. Etudes préalables	3
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 4. Convention de portages préexistantes.....	4
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	5
Article 8. Organisation des acquisitions	5
Calendrier des acquisitions	5
Modalités d'acquisition.....	5
Article 9. Requalification foncière et immobilière	6
Article 10. Modalités de gestion transitoire.....	8
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	8
Article 11. Modalités de cession	8
Article 12. Bilan d'opération.....	9
Article 13. Minoration foncière	10
Article 14. Paiement fractionné et échelonné.....	10
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	11
Article 15. Suivi de l'opération	11
Article 16. Résiliation anticipée	11
Modalités de résiliation.....	11
Effets de la résiliation.....	11
Article 17. Litiges	12
TITRE VI.ANNEXES.....	12

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.

La commune de Grenoble porte un projet de renouvellement urbain sur l'ilot du 68-70 avenue Jules Vallès permettant la création de logements.

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 un projet au 68-70 avenue Jules Vallès à Grenoble. 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. Etudes préalables

Des études urbaines préalables ont été réalisées par les services de la commune de Grenoble faisant apparaître une constructibilité d'environ 70 logements pouvant être réalisés en deux tranches.

Article 3. 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 la 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 4. Convention de portages préexistantes

L'epfl du Dauphiné, la commune de Grenoble, collectivité garante, et Grenoble Alpes Métropole sont déjà liés par la convention de portage n°2018-39 pour le bien correspondant à un entrepôt (lots 5-6-7) et des stationnements (lots 22-23-24) au sein d'un ensemble immobilier cadastré DV 265. Cette convention devait prendre fin au 6 septembre 2028.

Ce bien fait partie du périmètre d'intervention de l'epfl du Dauphiné définit dans l'article 7 de la présente convention pour l'opération « Jules Vallès ».

La présente convention annule donc la convention de portage n°2018-39.

Article 5. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2028 pour la tranche 1 et 2030 pour la tranche 2, années cibles de sortie du projet et pour une durée maximale de 9 ans à compter du 21 janvier 2025, date d'acquisition du bien situé 70 avenue Jules Vallès. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit le 21 janvier 2034, ou par anticipation en cas de cession des biens.

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 6. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur la réalisation d'une opération d'environ 74 logements et des espaces publics.

L'opération pourra se réaliser en deux tranches :

- Tranche 1 : foncier 70 Jules Vallès : environ 28 logements (7 LLS + 21 Accession Libre) pour environ 1850 m² SP
- Tranche 2 : foncier 68 Jules Vallès : 40 logements (10 LLS + 30 Accession Libre) pour environ 2650 m² SP et des espaces publics

Article 7.
Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale d'environ 4 575 m², sise 68-70 avenue Jules sur la commune de Grenoble.
 Les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

Tranche 1 : 70 Avenue Jules Vallès	DV 232	Propriété EFPL
	DV 311	Propriété EPFL
	DV 312	Propriété EPFL
Tranche 2 : 68-68b Avenue Jules Vallès	DV 264	Privé
	DV 265	Copropriété de 25 lots dont 8 sont déjà propriété de la ville et de l'EPFL. Les lots restants sont répartis entre 3 propriétaires

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 8.
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 2 ans, 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 du Dauphiné est habilité à saisir les services concernés.
 Par principe, l'epfl du Dauphiné 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 :

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 du Dauphiné 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 du Dauphiné l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

3. 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 2 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 du Dauphiné pour le faire.

A défaut de finalisation des acquisitions foncières, y compris par expropriation, avant 2030, année cible de la tranche 2, 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 (Cf. Art 12) et d'adapter en conséquence le montant des dernières échéances de paiement prévue à la convention.

Article 9. 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 conformément au code des marchés publics.

Requalification foncière

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 :

1. 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.

2. 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 ;

3. 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.).

4. Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl du Dauphiné 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 10. 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 11. 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 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 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 12. 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 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 13. 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 14. Paiement fractionné et échelonné

Pour ce type de portage 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 de port 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 2027 à 2034 inclus. Le montant de chaque annuité est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Fractionnement du prix de revient	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Montant des annuités	140 000 €	140 000 €	130 000 €	130 000 €	410 000 €	410 000 €	410 000 €	385 049 €	2 155 049 €

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 15. 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.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties d'une clause de revoyure en 2028 année cible de la tranche 1 afin d'ajuster le bilan prévisionnel en fonction de la sortie opérationnelle de la tranche 1.

Article 16. 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 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 du 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. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la collectivité garante.

Article 17. 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 2 : Bilan Prévisionnel



la vie des territoires, l'avis des projets.

Bilan prévisionnel HT - Opération 68-70 Avenue Jules Vallès - GRENOBLE											
Bilan actualisé le 05/01/2026 - document à titre informatif											
Dépenses supportées par l'epfld	Bilan depuis l'acquisition	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Coût acquisition	863 100 €	303 850 €	317 240 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 484 190 €
Prix d'acquisition	840 000 €	295 000 €	308 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 443 000 €
Estimation frais de notaire (3% du prix d'acquisition)	23 100 €	8 850 €	9 240 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	41 190 €
Coût de portage	55 992 €	38 880 €	56 231 €	57 241 €	44 523 €	45 343 €	1 037 €	1 037 €	1 037 €	1 037 €	302 359 €
Frais de géomètre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de gestion patrimoniale	3 800 €	3 625 €	5 125 €	5 125 €	4 625 €	4 625 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	30 925 €
Frais de copropriété	12 300 €	4 000 €	6 150 €	6 435 €	6 734 €	7 048 €	0 €	0 €	0 €	0 €	42 668 €
Indemnités éviction	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Taxe foncière & impôts	38 500 €	27 730 €	36 285 €	37 010 €	25 303 €	25 809 €	0 €	0 €	0 €	0 €	190 636 €
Consommation fluides	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sécurisation	500 €	3 000 €	8 000 €	8 000 €	7 500 €	7 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	34 500 €
Divers services extérieurs	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance	892 €	525 €	671 €	671 €	361 €	361 €	37 €	37 €	37 €	37 €	3 631 €
Coût proto-aménagement	0 €	0 €	0 €	200 000 €	0 €	250 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	450 000 €
Coût de revente	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total dépenses HT	919 092 €	342 730 €	373 471 €	257 241 €	44 523 €	295 343 €	1 037 €	1 037 €	1 037 €	1 037 €	2 236 549 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)											
Participation fonctionnement epfld	10 800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 800 €
Subvention acquisition	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Loyers	40 700 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	70 700 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	51 500 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	81 500 €
Produit de cession	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reste à charge collectivité garante	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total recettes HT	51 500 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	81 500 €
Prix de revient HT	867 592 €	336 730 €	367 471 €	251 241 €	38 523 €	289 343 €	1 037 €	1 037 €	1 037 €	1 037 €	2 155 049 €
Recette de cession estimée (ÉHT)											
Tranche 1											568 875 €
Tranche 2											814 875 €
Bilan d'opération ÉHT (estimation du déficit d'opération)											
Tranche 1											-384 163 €
Tranche 2											-387 136 €
Estimation minoration EPFL											
Tranche 1											107 217 €
Tranche 2											135 226 €
Reste à charge collectivité garante (participation au déficit)											
Tranche 1											276 947 €
Tranche 2											251 910 €

Année cible de sortie de portage Tranche 1 : 2028

Année cible de sortie de portage Tranche 2 : 2030

Durée de la convention : 9 ans à partir de l'acquisition du 70 Jules Vallès soit 2034

Fractionnement du prix de revient	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Montant des annuités	140 000 €	140 000 €	130 000 €	130 000 €	410 000 €	410 000 €	410 000 €	385 049 €	2 155 049 €