

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Grenoble Alpes Métropole |
Commune de Domène | SPL SAGES Aménageur
Opération « ZAC des Tuileries »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement 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,

Grenoble Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son président en exercice, Monsieur Christophe FERRARI, 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

La SAGES, Société Publique Locale au capital de 240 000 €uros dont le siège social est situé 1 place Firmin Gautier – CS 60040 – 38 027 Grenoble Cedex 1, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le n° B 352 814 446, représentée par son Directeur Général Monsieur Folly Franck KPADET, nommé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'administration de la SAGES en date du 1^{er} juin 2023, ayant tous pouvoirs à effet des présentes, ci-après dénommée « SPL SAGES »

Et

La commune de Domène, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Chrystel BAYON, agissant en vertu d'une délibération n°**XXX**, en date du **XX XXXX**, déposée en préfecture le **XXX**,

Ci-après dénommée « la commune »

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE	3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL	3
Article 1. Contexte général et objet de la convention	3
Article 2. Etudes préalables	4
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	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	6
Calendrier des acquisitions	6
Modalités d'acquisition.....	6
Article 8. Requalification foncière et immobilière	8
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	8
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	9
Article 10. Modalités de cession	9
Article 11. Bilan d'opération.....	9
Article 12. Minoration foncière	11
Article 13. Paiement fractionné en cas de défaillance de l'aménageur.....	11
TITRE V. AUTRES MODALITES	12
Article 14. Suivi de l'opération	12
Article 15. Résiliation anticipée	12
Modalités de résiliation.....	12
Effets de la résiliation	12
Article 16. Litiges.....	13
TITRE VI.ANNEXES.....	13

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 5^{ème} programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La collectivité garante dispose de la compétence concernant le développement de l'activité économique sur son territoire. C'est à ce titre qu'elle souhaite développer un projet de zone d'activité sur le secteur des Tuileries à Domène.

De plus, la commune de Domène a émis un avis favorable quant à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

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 une opération d'aménagement d'une zone d'activité économique sur un secteur d'environ 24 hectares sur la commune de Domène. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier est nécessaire.

Le projet a pour objectif d'accueillir de nouvelles activités économiques productives et industrielles fortement créatrices d'emploi qui conduisent à aménager des espaces naturels de gestion de la crue en maintenant les zones humides existantes.

L'epfl du Dauphiné est chargé d'acquérir des biens immobiliers, de les gérer et éventuellement d'effectuer des travaux de proto-aménagement. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à l'aménageur de la ZAC, en l'espèce la SPL SAGES, ou à défaut, en cas de défaillance du concessionnaire, à la collectivité garante du portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

Une ZAD a été instituée sur le périmètre de la présente convention par délibération du 25 mars 2022 afin de lutter contre la spéculation foncière.

Article 2. Etudes préalables

Grenoble Alpes Métropole a signé un traité de concession avec son aménageur, la SPL SAGES pour lui confier la conduite des études et la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires au projet. La SPL SAGES sera également en charge de commercialiser les lots constructibles auprès des opérateurs économiques.

Du fait des usages présents sur le périmètre de projet, très majoritairement agricoles, nécessitant une expertise particulière pour en assurer la pérennité à l'échelle du territoire, la négociation de l'acquisition des parcelles et des indemnités d'éviction des exploitants agricoles sera réalisée par un opérateur foncier désigné par la SAGES. Cet opérateur aura également en charge la gestion des conventions d'usages précaires avec les exploitants agricoles pendant la phase de travaux afin de maintenir les usages agricoles sur site le plus longtemps possible, conformément aux engagements pris par GAM en CDPENAF du 10 décembre 2025. Cette gestion se fera en lien étroit avec les parties signataires de la présente convention.

La SAGES transmettra, à la demande de la collectivité garante, toutes pièces relatives au marché public susmentionné. La collectivité garante sera également consultée sur la rédaction du cahier des charges, avant le lancement de la procédure et pourra participer avec voix consultative à la commission d'appel d'offre ou au jury, conformément aux dispositions de l'article 12 du traité de concession.

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 et l'aménageur mèneront à bien leur 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. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2030, l'année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 8 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

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, telles que prévues par la présente convention.

TITRE III. L'OPERATION

Article 5. Projet et programme

Le traité de concession fixe un programme d'aménagement à réaliser visant à créer environ 55 000 m² de surface de plancher de lots à vocation productive et industrielle (y compris bureaux associés et services aux entreprises) avec création d'une voirie centrale pour la desserte des lots aménagés, l'aménagement d'un nouvel accès à la zone sur la RD11k, l'aménagement de la moitié de la zone en espace naturel de gestion de la crue et de maintien des zones humides et la création de cheminements modes actifs, parc et piste cyclable. Le périmètre de création de la ZAC pressenti s'étend sur 24 hectares.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale d'environ 24 ha sur la commune de Domène.

La majorité des tènements à acquérir sont des terrains non bâtis et cultivés classés en zone AU stricte au PLUi dont certains sont actuellement exploités par des agriculteurs.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

Parcelles	Superficie (en m²)	zonage
A80 et A 82	14 756	AU Stricte
A84 à A115	103 342	AU Stricte
A140 à A 142	9 987	AU Stricte
A227	4 865	AU Stricte
A255 à A257	5 308	AU Stricte
A264 à A265	4 235	AU Stricte
A269	6 046	AU Stricte
A326	4 060	UE 1
A333 et A334	6 369	AU Stricte
A336	1 625	AU Stricte
A528	3 415	AU Stricte
A538 et A539	6 625	AU Stricte
A550 et A551	24 242	AU Stricte
A564 à A566	6 807	AU Stricte
F298	1 323	AU Stricte
F403 et F404	225	AU Stricte
TOTAL (59 parcelles)	203 230	

Les 59 parcelles représentent 35 propriétaires différents.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. 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 décision du directeur de l'epfl du Dauphiné sur la base des négociations menées par la SAGES et son opérateur foncier.

Les acquisitions seront réalisées au prix cible maximal de 5,50 € HT par m², étant précisé que ce prix devra être confirmé par le Pôle d'évaluations domaniales. Le prix d'acquisition pourra être inférieur, l'opérateur foncier désigné par la SAGES étant mandaté pour négocier au mieux dans l'intérêt du concédant et du concessionnaire.

Si l'opérateur foncier désigné par la SAGES et l'EPFL devaient déroger à ce prix à la hausse, un accord écrit de la collectivité garante sera requis.

L'epfl informera la collectivité garante et la SAGES avant toute acquisition. Cette information sera faite par écrit préalablement à la signature de l'acte authentique par son directeur et mentionnera la ou les parcelles concernées, le nom du propriétaire et le prix d'acquisition (prix total et prix au m²).

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens par négociations amiables est prévue sur une durée de 4 ans, à compter de la signature de la présente convention.

Un bilan des acquisitions réalisées sera adressé par l'epfl à la collectivité garante et à la SPL SAGES chaque trimestre (janvier/avril/juillet/octobre).

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.

Les parties s'engagent également à respecter l'avis rendu par la CDPENAF le 10 décembre 2025 et annexé à la présente convention.

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, professionnel ou agricole. Dans ce cas, les parties et l'opérateur foncier qui sera désigné par la SAGES prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de transfert provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants. A noter le cas particulier de la présence d'une maison construite sans autorisation au sein du périmètre du projet et occupé par son propriétaire (parcelle A 105).

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'aménageur SPL SAGES, avec l'appui de son opérateur foncier, s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date

exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera pr
l'ensemble des parties.

L'opérateur foncier aura en charge le recueil de promesses unilatérales de vente de la part des propriétaires au profit de la SPL SAGES. Ces promesses comprendront une clause de substitution permettant à l'epfl du Dauphiné de lever l'option d'achat et de signer les actes authentiques d'acquisition.

Dans le cadre de sa mission, l'opérateur foncier retenu par la SPL SAGES aura également en charge la négociation et la rédaction de tous documents nécessaires à la gestion de l'éviction et/ou de la mise à disposition auprès des exploitants actuellement présents sur le périmètre.

Les frais de mission de l'opérateur foncier seront supportés par la SPL SAGES et intégrés au bilan d'aménagement.

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

L'aménageur SPL SAGES s'engage à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique qui sera constitué en 2026 et déposé en Préfecture début 2027 pour l'organisation d'une enquête publique courant 2027.

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, une procédure d'expropriation pourra être mise en œuvre.

A défaut de finalisation des acquisitions foncières, y compris par expropriation, avant l'année cible 2030, il est convenu que les parties se rencontrent pour déterminer la suite du projet. S'il est admis que le projet tel que défini initialement ne se réalisera pas, l'epfl pourra clôturer le bilan financier foncier et adapter en conséquence le montant des échéances de paiement par voie d'avenant.

Article 8. 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

A ce jour, aucuns travaux de requalification foncière n'est prévu.

Il est toutefois convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné pourra engager 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 et son aménageur, la SPL SAGES.

Les travaux réalisés par l'EPFL peuvent être de deux 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. La collectivité garante en sera immédiatement informée.

2. Travaux de requalification

A la demande de la collectivité garante, l'epfl du Dauphiné pourra assurer 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 ;

Les éventuels travaux de dépollution et de mise en état des sols seront réalisés par l'aménageur, la SPL SAGES.

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.

Conformément aux engagements métropolitains pris dans le cadre de l'étude préalable agricole et à l'avis rendu par la CDPENAF le 10/12/2025, figurant en annexe 4 de la présente convention, le maintien d'une activité agricole en phase travaux devra être prévue. En conséquence, l'EPFL

s'engage à maintenir l'activité agricole et les exploitations en place au travers de conventions d'usage précaire qui pourront être établies par l'opérateur foncier désigné par l'aménageur SPL SAGES dans le cadre de sa prestation.

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 immédiatement les signataires 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.

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.

1- Cession directe à l'aménageur SPL SAGES

La cession à l'aménageur SPL SAGES désigné par la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

En l'espèce, la cession interviendra au bénéfice de la SPL SAGES, aménageur de la ZAC et titulaire d'un traité de concession. La date de cession des biens est prévue en 2030, étant précisé que le paiement du prix sera échelonné sur 3 ans, à savoir 2030, 2031 et 2032.

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.

2- 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, en cas de défaillance du concessionnaire, 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.

L'EPFL cèdera à l'aménageur SPL SAGES au prix de revient tel que défini ci-dessous.

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.

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.

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 l'aménageur SPL SAGES, le solde à devoir par la collectivité garante est établi de la manière suivante :

Solde = [Prix de cession + annuités de fractionnement perçues] – [prix de revient constaté - minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné]

→ Si le solde est négatif, la collectivité poursuit l'échéancier de 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 cessions 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 être 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. Cette participation, appelée minoration est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'epfl du Dauphiné lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet. Néanmoins, le déficit foncier 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 ou du prix de cession à aménageur.

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 en cas de défaillance de l'aménageur

Pour ce type de portage 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 portage de toute ou partie du prix de revient.

Ainsi, à défaut de rachat des biens par la SPL SAGES en 2030 comme indiqué à l'article 10, Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2030 à 2033 inclus. Le montant de chaque annuité est de 421 906 €. La dernière annuité sera ajustée en

fonction du bilan définitif de l’opération de portage foncier, à la ce paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

	Annuités de fractionnement (garantie de rachat)								
Année cible 2030	Prix HT	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
TOTAL €HT	1 687 625 €					421 906 €	421 906 €	421 906 €	421 906 €

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 une fois par trimestre afin de dresser le bilan et l’état d’avancement de la coopération. Un suivi financier annuel de la présente convention sera réalisé chaque année par l’epfl et transmis à la collectivité garante et à son aménageur, la SPL SAGES.

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 5 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 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 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

- Périmètre d'intervention
- Bilan prévisionnel de la convention d'opération
- Plan des parcelles à acquérir
- Avis rendu par la CDPENAF le 10/12/2025

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune de
Domène

Pour l'EPCI Grenoble-
Alpes-Métropole

Pour l'epfl du
Dauphiné

Pour la SPL SAGES,
Aménageur

Le Maire
Monsieur Chrystel
BAYON

Le Président
Monsieur Christophe
FERRARI

Le Directeur Général
Vincent REMY

Le Directeur Général
Folly Franck KPADET

An aerial photograph of a land area, likely a farm or undeveloped land, with a red boundary line. The boundary is irregular, following the edges of the land. The land is divided into several smaller parcels by orange lines. Numerous small orange dots are scattered across the map, each with a white number next to it. The numbers are in a 5-digit format, often with leading zeros (e.g., 0032, 0079, 0027, 0025, 0063, 0337, 0075, 0064, 0070, 0078, 0330, 0076, 0349, 0073, 0068, 0070, 0071, 0084, 0255, 0082, 0085, 0257, 0091, 0096, 0098, 0099, 0101, 0097, 0096, 0098, 0094, 0087, 0102, 0103, 0106, 0107, 0109, 0110, 0111, 0108, 0105, 0093, 0092, 0091, 0090, 0227, 0189, 0380, 0381, 0410, 0186, 0187, 0178, 0177, 0176, 0171, 0088, 0262, 0268, 0269, 0267, 0266, 0296, 0518, 0515, 0510, 0509, 0508, 0507, 0506, 0505, 0504, 0503, 0502, 0501, 0500, 0499, 0498, 0497, 0496, 0495, 0494, 0493, 0492, 0491, 0490, 0489, 0488, 0487, 0486, 0485, 0484, 0483, 0482, 0481, 0480, 0479, 0478, 0477, 0476, 0475, 0474, 0473, 0472, 0471, 0470, 0469, 0468, 0467, 0466, 0465, 0464, 0463, 0462, 0461, 0460, 0459, 0458, 0457, 0456, 0455, 0454, 0453, 0452, 0451, 0450, 0449, 0448, 0447, 0446, 0445, 0444, 0443, 0442, 0441, 0440, 0439, 0438, 0437, 0436, 0435, 0434, 0433, 0432, 0431, 0430, 0429, 0428, 0427, 0426, 0425, 0424, 0423, 0422, 0421, 0420, 0419, 0418, 0417, 0416, 0415, 0414, 0413, 0412, 0411, 0410, 0409, 0408, 0407, 0406, 0405, 0404, 0403, 0402, 0401, 0400, 0399, 0398, 0397, 0396, 0395, 0394, 0393, 0392, 0391, 0390, 0389, 0388, 0387, 0386, 0385, 0384, 0383, 0382, 0381, 0380, 0379, 0378, 0377, 0376, 0375, 0374, 0373, 0372, 0371, 0370, 0369, 0368, 0367, 0366, 0365, 0364, 0363, 0362, 0361, 0360, 0359, 0358, 0357, 0356, 0355, 0354, 0353, 0352, 0351, 0350, 0349, 0348, 0347, 0346, 0345, 0344, 0343, 0342, 0341, 0340, 0339, 0338, 0337, 0336, 0335, 0334, 0333, 0332, 0331, 0330, 0329, 0328, 0327, 0326, 0325, 0324, 0323, 0322, 0321, 0320, 0319, 0318, 0317, 0316, 0315, 0314, 0313, 0312, 0311, 0310, 0309, 0308, 0307, 0306, 0305, 0304, 0303, 0302, 0301, 0300, 0299, 0298, 0297, 0296, 0295, 0294, 0293, 0292, 0291, 0290, 0289, 0288, 0287, 0286, 0285, 0284, 0283, 0282, 0281, 0280, 0279, 0278, 0277, 0276, 0275, 0274, 0273, 0272, 0271, 0270, 0269, 0268, 0267, 0266, 0265, 0264, 0263, 0262, 0261, 0260, 0259, 0258, 0257, 0256, 0255, 0254, 0253, 0252, 0251, 0250, 0249, 0248, 0247, 0246, 0245, 0244, 0243, 0242, 0241, 0240, 0239, 0238, 0237, 0236, 0235, 0234, 0233, 0232, 0231, 0230, 0229, 0228, 0227, 0226, 0225, 0224, 0223, 0222, 0221, 0220, 0219, 0218, 0217, 0216, 0215, 0214, 0213, 0212, 0211, 0210, 0209, 0208, 0207, 0206, 0205, 0204, 0203, 0202, 0201, 0200, 0199, 0198, 0197, 0196, 0195, 0194, 0193, 0192, 0191, 0190, 0189, 0188, 0187, 0186, 0185, 0184, 0183, 0182, 0181, 0180, 0179, 0178, 0177, 0176, 0175, 0174, 0173, 0172, 0171, 0170, 0169, 0168, 0167, 0166, 0165, 0164, 0163, 0162, 0161, 0160, 0159, 0158, 0157, 0156, 0155, 0154, 0153, 0152, 0151, 0150, 0149, 0148, 0147, 0146, 0145, 0144, 0143, 0142, 0141, 0140, 0139, 0138, 0137, 0136, 0135, 0134, 0133, 0132, 0131, 0130, 0129, 0128, 0127, 0126, 0125, 0124, 0123, 0122, 0121, 0120, 0119, 0118, 0117, 0116, 0115, 0114, 0113, 0112, 0111, 0110, 0109, 0108, 0107, 0106, 0105, 0104, 0103, 0102, 0101, 0100, 0099, 0098, 0097, 0096, 0095, 0094, 0093, 0092, 0091, 0090, 0089, 0088, 0087, 0086, 0085, 0084, 0083, 0082, 0081, 0080, 0079, 0078, 0077, 0076, 0075, 0074, 0073, 0072, 0071, 0070, 0069, 0068, 0067, 0066, 0065, 0064, 0063, 0062, 0061, 0060, 0059, 0058, 0057, 0056, 0055, 0054, 0053, 0052, 0051, 0050, 0049, 0048, 0047, 0046, 0045, 0044, 0043, 0042, 0041, 0040, 0039, 0038, 0037, 0036, 0035, 0034, 0033, 0032, 0031, 0030, 0029, 0028, 0027, 0026, 0025, 0024, 0023, 0022, 0021, 0020, 0019, 0018, 0017, 0016, 0015, 0014, 0013, 0012, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007, 0006, 0005, 0004, 0003, 0002, 0001, 0000). The map also shows some buildings and roads.

ANNEXE 2 : bilan prévisionnel de la convention d'opération

Bilan prévisionnel HT - Opération ZA des Tuileries - DOMENE										
Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etude(s) capacité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etude(s) urbaine(s)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres études	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût acquisition	0 €	287 824 €	287 824 €	287 824 €	287 824 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 151 298 €
Prix d'acquisition	0 €	279 441 €	279 441 €	279 441 €	279 441 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 117 765 €
Frais d'acquisition	0 €	8 383 €	8 383 €	8 383 €	8 383 €	0 €	0 €	0 €	0 €	33 533 €
Coût de portage	0 €	126 397 €	127 794 €	129 192 €	130 589 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	536 327 €
Frais de géomètre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de gestion patrimoniale	0 €	1 397 €	2 794 €	4 192 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	36 327 €
Frais de DUP	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Indemnités éviction	0 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	500 000 €
Taxe foncière & impôts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Consommation fluides	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sécurisation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais SAFER	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etudes ingénierie foncière	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût proto-aménagement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût de revente	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total dépenses HT	0 €	414 222 €	415 619 €	417 016 €	418 413 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	1 687 625 €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Participation fonctionnement epfld	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention acquisition	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention travaux	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 €
Loyers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produit de cession	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 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Coût de revient HT	0 €	414 222 €	415 619 €	417 016 €	418 413 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	5 589 €	1 687 625 €
---------------------------	-----	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	-------------

Bilan dépenses recettes HT	0 €	-414 222 €	-415 619 €	-417 016 €	-418 413 €	-5 589 €	-5 589 €	-5 589 €	-5 589 €	-1 687 625 €
-----------------------------------	-----	------------	------------	------------	------------	----------	----------	----------	----------	--------------

Projet	Prix de revient	Minoration	Reste à charge
zone éco (Mino 15%)	1 687 625 €	253 144 €	1 434 482 €

Cession à la SAGES en 2030

Prix de vente prévisionnel €HT 1 434 482 €

Garantie de rachat GAM si pas de vente à la SAGES en 2030

Annuités de fractionnement (garantie de rachat)									
Année cible 2030	Prix HT	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
TOTAL €HT	1 687 625 €					421 906 €	421 906 €	421 906 €	421 906 €

ANNEXE 3 : plan des parcelles à acquérir

