

CONVENTION D'OPERATION n°2026-52685
Epfl du Dauphiné | Meylan | Grenoble Alpes Métropole
Opération « Avenue des 7 Laux »

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 26 février 2026, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Meylan, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, Monsieur Philippe CARDIN, 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, Monsieur Christophe FERRARI, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « GAM »

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

TITRE I. PREAMBULE

L'epfl du Dauphiné est un établissement public local foncier à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres, collectivités adhérentes, des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 et de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code précité.

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 Meylan intervient en tant que collectivité garante de l'opération.

GAM intervient en tant que membre de droit de l'epfl du Dauphiné.

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 de logements sociaux dans le secteur de Berivière Dessous, le long de l'Avenue des 7 Laux en partie basse, dans la commune de Meylan. Dans ce cadre, la maîtrise publique 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. 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 financier.

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 2028, l'année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 7 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date d'acquisition du bien par l'epfl du Dauphiné, datée du 12 décembre 2024.

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'OPERATION

Article 4. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur la réalisation d'une opération de logements sociaux tenant compte de l'existence d'une maison à réhabiliter. Un potentiel de 3 logements maximum a été mis en évidence par une étude de faisabilité de l'AURG.

Cette opération pourrait évoluer en fonction d'opportunités d'acquisitions foncières de parcelles adjacentes permettant la construction supplémentaire de logements neufs à destination sociale.

La présente convention d'opération devra, dans ces conditions, être modifiée par voix d'avenant, pour définir le nouveau périmètre d'intervention foncière, les modalités d'acquisition, les éventuels dépenses en proto aménagement et les nouvelles conditions financières de l'opération. Seule la durée de la convention d'opération restera inchangée.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de 722 m², sise sur la commune de Meylan.

Il s'agit d'un foncier comprenant une maison individuelle.

Sur la commune de Meylan, les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

- Parcelle n° AS 85 de 722 m²

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 6. Organisation des acquisitions

L'acquisition de la parcelle AS85 a déjà été réalisée par préemption. Le bien est la propriété de l'epfl du Dauphiné depuis le 12 décembre 2024.

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.

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 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 pourra procéder à des travaux sommaires de mise en état des sols (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 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 9. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl 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 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 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 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 garanti est établi de la manière suivante :

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

→ Si le solde est négatif, la collectivité poursuit l'échéancier de paiement des annuités à concurrence du solde. La dernière annuité est ajustée si besoin en fonction de la réalité du prix de revient.

→ Si le solde est positif : L'epfl du Dauphiné rembourse à la collectivité le trop-perçu l'année après la cession du dernier des biens acquis.

La minoration est précisée à l'article suivant.

Régime fiscal TVA :

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en tenant compte de : la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des 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 expressément demandées en amont de la cession.

Article 11. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession est inférieur au prix de revient, l'epfl 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 lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet.

Néanmoins, le déficit foncier doit nécessairement être financé en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation au déficit soit à l'EPFL.

Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient : 15% pour un projet relatif à la production de logements sociaux. 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.

Article 12. Paiement fractionné

Selon le 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 de portage du prix de revient et/ou du reste à charge pour la collectivité.

Le paiement du prix de revient interviendra dès l'année cible 2028 et sera fractionné sur 4 exercices. Le montant de chaque annuité est de 116 697 € HT. La dernière annuité sera ajustée

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

Article 13. Mobilisation du fonds d'aide exceptionnelle

La commune de Meylan dispose d'un fonds d'aide exceptionnelle, alimenté par les plus-values enregistrées sur des cessions précédentes réalisées par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Ce fonds d'aide peut être mobilisé sur la durée des opérations ciblées et sur la durée du PPI en cours pour contribuer à financer le reste à charge d'opérations foncières.

La commune souhaitant mobiliser une partie de ce fonds pour l'opération Avenue des 7 Laux, objet de la présente convention, il est convenu entre les parties, la mobilisation d'un montant de 50 000 €.

Ce montant viendra en déduction du paiement attendu de la commune pour la participation au déficit si et le bien est cédé, ou du prix de revient à couvrir dans le cadre de la garantie de rachat.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 14. Suivi de l'opération

Les parties conviennent, par le biais d'un Comité de Pilotage constitué de représentants de chacune d'elles, de se réunir au moins une fois par an afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

Article 15. Résiliation anticipée

Modalités de résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Elle peut également être résiliée pour un motif légitime par l'une des parties, moyennant un délai de prévenance de 3 mois.

Il est dès à présent convenu que la modification de la destination des biens prévus à l'Article 6 de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné.

Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'epfl. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl 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 l'opération et frais acquittés par l'epfl par la commune.

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

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

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune de Meylan

Pour GAM

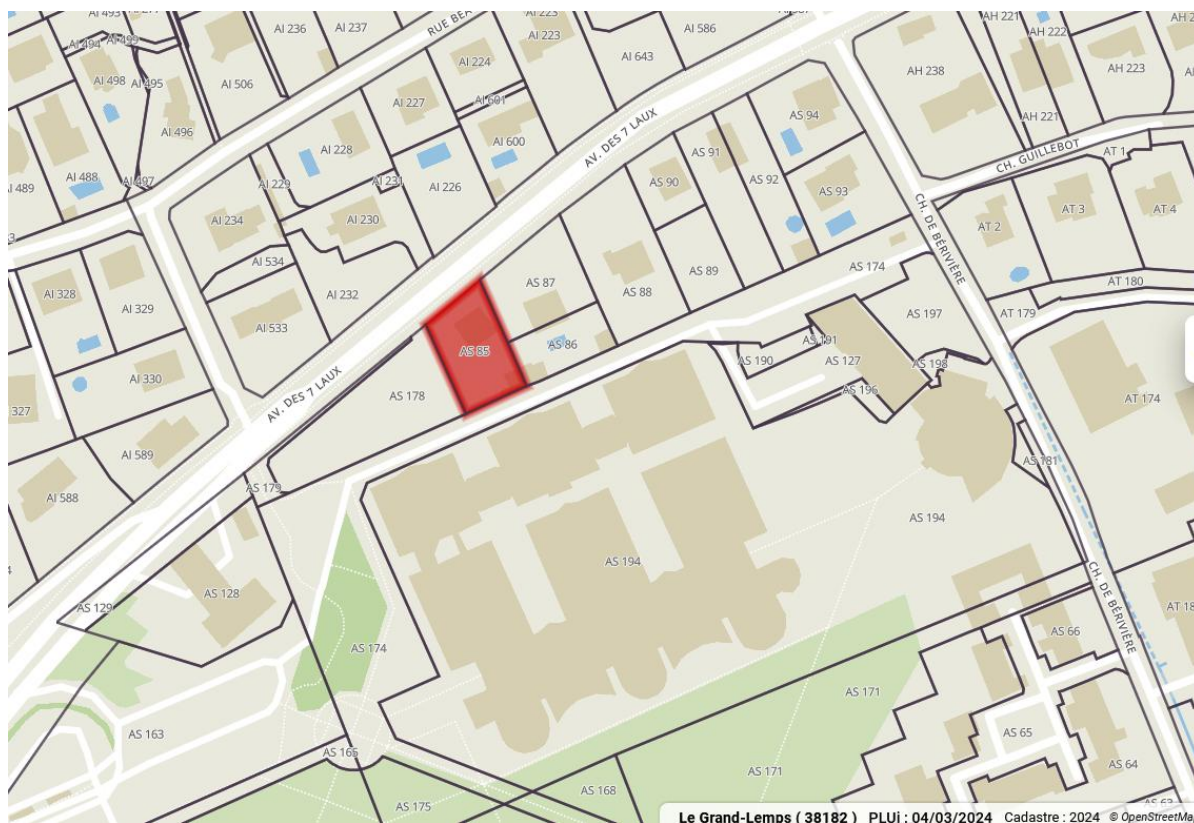
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Annexe 1 : plan de localisation



Annexe 2 : bilan prévisionnel de l'opération foncière

Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage (coût de revient de l'opération)								
Dépenses supportées par l'epfld	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Coût acquisition	473 800 €		0 €					473 800 €
Coût de portage	6 406 €	11 695 €	11 695 €	11 695 €				41 490 €
Coût proto-aménagement				1 500 €				0 €
Coût de revente								1 500 €
Total dépenses HT (ou coût de revient de l'opération)	480 206 €	11 695 €	11 695 €	13 195 €	0 €	0 €	0 €	516 790 €
Estimation des recettes de cession HT (hors paiement fractionné)								
Cession opérateurs / tiers					40 950 €			
Total recettes HT					40 950 €			40 950 €
Total déficit de l'opération foncière HT								475 840 €
Mobilisation du fonds d'aide exceptionnelle epfld								
Montant mobilisé	50 000 €							50 000 €
Total	50 000 €							50 000 €
Total coût de revient de l'opération (après fonds d'aide exceptionnelle)								466 790 €
Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Montant fractionné de la garantie de rachat en € HT				116 697 €	116 697 €	116 697 €	116 697 €	466 790 €

Estimation de la participation des parties prenantes HT lors de cession à un tiers et en cas de déficit d'opération	
Rappel montant du déficit d'opération	475 840 €
Décote foncière Epfl - minoration foncière Epfld	77 518 €
1er taquet : 15% prix de revient	77 518 €
2ème taquet : 49% déficit pour information	233 162 €
Participation de la collectivité au reste du déficit	398 321 €
Participation de la collectivité au reste du déficit après fonds d'aide exceptionnelle	348 321 €