

CONVENTION D'OPERATION n°2026-24275
Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes-Métropole | Saint-Martin-d'Hères
Opération « OPEL – zone les Glairons »

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 _____,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

Grenoble-Alpes-Métropole, collectivité garante, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n° _____, en date du 6 février 2026, déposée en préfecture le _____,

Ci-après dénommée « Grenoble-Alpes-Métropole »

Et

La commune de Saint-Martin-d'Hères, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n° _____, en date du 25 février 2026, déposée en préfecture le _____

Ci-après dénommée « Saint-Martin-d'Hères »

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. Convention de portages préexistantes	4
Article 4. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 5. Projet et programme	4
Article 6. Périmètre d'intervention	5
Article 7. Organisation des acquisitions	5
Article 8. Requalification foncière et immobilière	5
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 10. Modalités de cession.....	6
Article 11. Bilan d'opération.....	7
Article 12. Minoration foncière	8
Article 13. Paiement fractionné	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	10
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.

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 dans le secteur des Glairons, dans la commune de Saint-Martin-d'Hères. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier a été nécessaire et a été réalisée en 2015.

L'epfl du Dauphiné a acquis pour le compte de Grenoble Alpes Métropole, ce tènement composé d'un bâtiment à usage commercial et industriel d'une surface de 2 800 m², dans le cadre de son volet « Développement économique » conformément à son PPI en vigueur. Cette acquisition a abouti à une convention de portage n°2015-16 pour une durée de 10 ans.

Il convient dès lors de reconventionner selon les nouvelles modalités de portage délibérées au CA de l'epfl du Dauphiné le 22 mai 2025 et selon les modalités de sortie ou de poursuite de portage pour le stock des portages fonciers déjà arrivés ou arrivant à terme en 2025 délibérées au CA de l'epfl du Dauphiné le 02 octobre 2025.

Pour rappel, 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

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. Convention de portages préexistantes

L'epfl du Dauphiné et Grenoble Alpes Métropole, collectivité garante, sont liés par la convention de portage n° 2015-16 pour le bien cadastré AI 440 dans le cadre de son volet « Développement économique » conformément à son règlement de l'époque.

Du fait de l'évolution du projet d'aménagement, la convention de portage n° n° 2015-10 est échue et doit faire l'objet d'un re conventionnement selon les nouvelles modalités de portage de l'epfl du Dauphiné.

Cette convention annule et remplace la convention de portage existante.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser potentiellement le projet d'ici 2032, année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 9 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

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 5. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur la création d'un équipement public de voirie sur une partie du foncier de la parcelle AI 440 correspondant aux ER_26, ER 13 et ER_47_SMH inscrit au PLUi mais également sur un projet de renouvellement urbain en urbanisme négocié sur le restant de cette parcelle.

Pour réaliser les objectifs de mutation urbaine inscrits dans le PLUi de Grenoble-Alpes-Métropole (UCRU6), portés par la ville, la collectivité s'est, en effet, dotée de différents outils dont un schéma de référence afin d'encadrer les projets en urbanisme négocié. D'autre part, Grenoble Alpes Métropole a mis en place une TAM sur le périmètre du projet de renouvellement urbain sur l'avenue Gabriel Péri

Le projet d'ouverture et de prolongement de la rue Diderot, au carrefour de la rue Gabriel Péri a mobilisé Grenoble -Alpes Métropole pour l'acquisition de ce foncier.

Il a été étudié que le prolongement de la rue Diderot serait rendu nécessaire pour maintenir le bon fonctionnement de la circulation, l'accessibilité du secteur et éviter la saturation des carrefours sur l'avenue Gabriel Péri et la rue des Glairons dès lors qu'un ou plusieurs projets de construction de plus de 250 logements seront réalisés sur les fonciers entre la rue Julian Grimaud et la parcelle AI 440, dit foncier « OPEL » qui fait l'objet de cette convention.

La commune de Saint-Martin-d'Hères a porté une étude de schéma de référence qui a permis de définir les orientations et études capacitaires par foncier ou en remembrement urbain de ce projet de renouvellement urbain en urbanisme négocié.

Pour la mutation urbaine de cette opération sur la parcelle AI441, il est envisagé un remembrement foncier pour partie avec le restant de la parcelle AI 440 « Opel ». Ce qui signifie que sur la partie foncière des ER_26, ER_13 et ER_47_SMH, Grenoble-Alpes Métropole garde la jouissance foncière pour la réalisation du projet d'espace public de voirie et que le foncier restant de la parcelle Ai 440 « Opel » pourrait faire l'objet d'une cession à un tiers pour l'opération immobilière liée à la parcelle AI1441 « Scooteria ».

Le calendrier de ces projets de construction et de leurs livraisons doit être confirmé malgré un dépôt de PC prévu début 2026 pour la 1ere opération sur la parcelle AI335 « Feu vert ».

Ce qui laisse présager d'un projet sur le foncier OPEL au-delà de 2030.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de 3 509 m², sise sur la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Le tènement était composé d'un bâtiment à usage commercial et industriel d'une surface de 2 800 m². A ce jour, le bâtiment a été démoli par l'epfl du Dauphiné conformément à la convention de portage 2015-16, et la suite des travaux de proto-aménagement notamment liés à la pollution des sols est en cours de traitement.

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

- Parcelle n°AI 440, 3 509 m²

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition supplémentaire n'est prévue dans le cadre de cette convention, la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre de projet ayant déjà été réalisée par l'epfl du Dauphiné.

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

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 680 000 € HT, comprenant :

- Le curage des locaux,
- La déconstruction,
- Le tri sélectif,
- La mise en bennes et transport en décharge agréée,
- L'abattage,
- Le remblai des évacuations,
- Le nivellement du terrain,
- Etc.

A ce jour, des travaux essentiellement de déconstruction ont d'ores et déjà été réalisés pour un coût de 280 000 €HT. Il a été estimé que les travaux de dépollution, qui seront réalisés d'ici le 1^{er} semestre 2026, seront à hauteur de 400 000 €HT.

De plus, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

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.

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.

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.

C'est à ce titre que l'epfl du Dauphiné a signé des conventions d'occupations précaires, à la fois avec la commune concernant le bâtiment, et avec une société privée concernant le parking.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. 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 marchés publics à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

A noter que dans le cadre du projet urbain Gabriel Péri porté par la ville, une gouvernance spécifique est instaurée entre collectivités, propriétaires fonciers et opérateurs pour la mutation des terrains. La cession de ce tènement devra se réaliser dans ce cadre (consultation auprès de promoteurs sélectionnés avec consultation, offre et audition), mais également dans le respect des obligations de l'EPFL.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur ce processus ouvert et argumenté de sélection décrit au paragraphe ci-dessus, 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 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.

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 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 12. 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.

La minoration consentie par le conseil d'administration de l'epfl locataire immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation 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 : entre 10 et 15 % pour la réalisation d'un projet à vocation économique et de logements. 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 13. Paiement fractionné

Il est mis en place un échancier 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 d'une partie du prix de revient pour la collectivité.

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur 6 annuités à compter de 2029 dont le montant de l'annuité évolue annuellement tel que précisé ci-après : 100 000 € en 2029, 200 000 € en 2030, 350 000 € en 2031, 450 000 € en 2032, 450 000 € en 2033, 456 506 € en 2034. 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 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 de l'opération (bilan financier provisoire, bilan de gestion et de travaux) 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 la convention, des dépenses 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

Pour Grenoble Alpes
Métropole

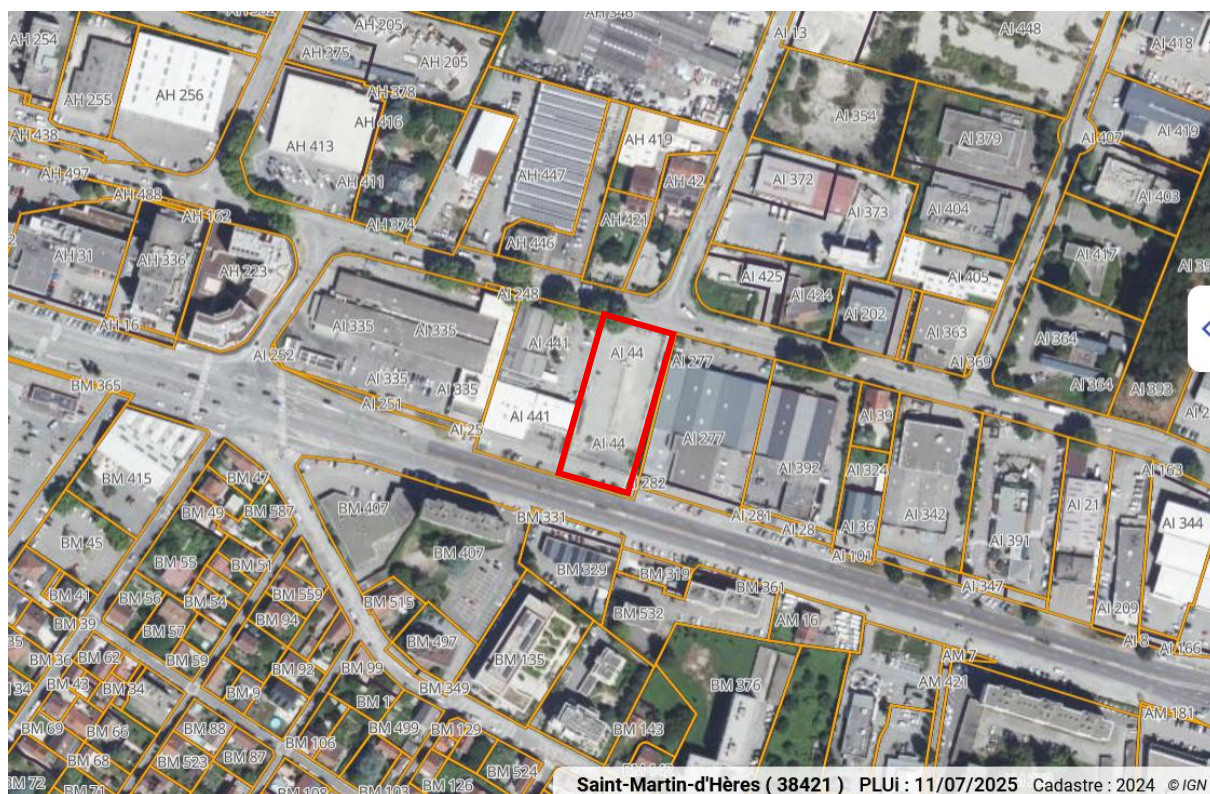
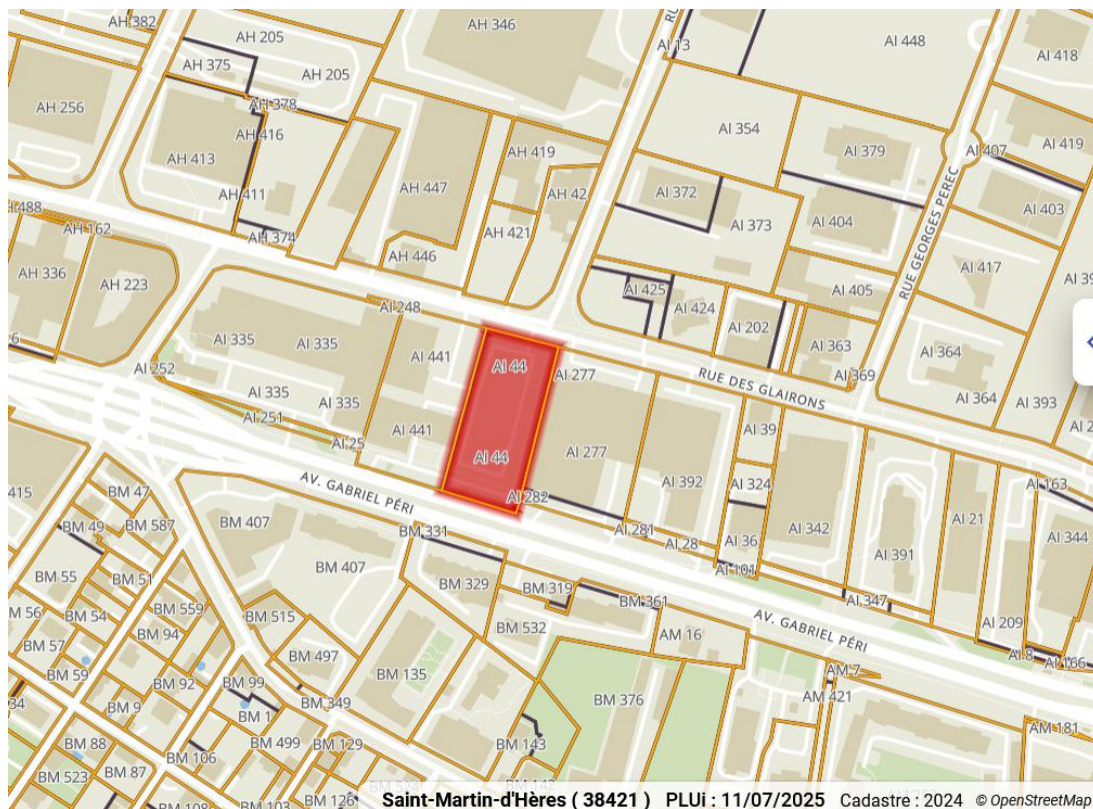
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Annexe : Plan de localisation



Annexe : Bilan prévisionnel

Dépenses supportées par l'epfld	2 144 677,38 €
Coût acquisition	1 400 261,40 €
Prix d'acquisition	1 385 000,00 €
Indemnités éviction	- €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiation)	15 261,40 €
Frais de géomètre (division, bornage, levée topographique)	- €
Coût de portage	65 392,96 €
Frais de gestion patrimoniale	2 610,87 €
Frais de copropriété	1 459,00 €
Impôts dont taxe foncière	37 126,36 €
Sécurisation	9 173,06 €
Divers services extérieurs	407,67 €
Assurance	14 616,00 €
Coût proto-aménagement (*)	679 023,02 €
Recettes perçues (au titre du portage)	138 171,31 €
Participation fonctionnement epfld	11 489,00 €
Subvention acquisition	100 000,00 €
Subvention travaux	861,12 €
Loyers	25 821,19 €
Bilan HT des dépenses et des recettes / prix de revient de l'opération	2 006 506 €

(*) y compris études techniques, diagnostics, honoraires AMO, Moe

(**) inclus les divisions foncières et diagnostics avant-vente

Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT				100 000 €	200 000 €	350 000 €	450 000 €	450 000 €	456 506 €	2 006 506 €