

CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Epfl du Dauphiné | La Mure | Communauté de Communes de la Matheysine
Opération « 4/6 Grande Rue »

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 XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de La Mure, 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

Communauté de communes de la Matheysine, 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 « signataire2 »

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

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 collectivité dispose de la compétence XX

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 de rénovation (RHI-THIRORI) au 4/6 grande rue dans la commune de La Mure. 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 (mise en location possible). 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 préalables ont été réalisées par SOLIHA, à la demande de la commune de La Mure. Elles sont mises à disposition des parties à la convention.

Les études nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

Article 3. 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 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2044, l'année cible de sortie du projet (vente effective des biens sur le marché) et pour une durée maximale de 22 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties. (cf annexe)

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 5. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur un tènement immobilier bâti d'un immeuble de quatre niveaux sur sous-sol. (R+3).

Il vise requalifier le bâtiment et permettre la mise en gestion locative des logements, sur une durée de location assez longue pour annuler le déficit d'opération à la revente des logements sur le marché. 4 logements seront produits et loués dont 1 en logement social, ainsi que 1 commerce en rez de chaussée.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de 202 m², sise sur la commune de La Mure.

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

- Parcelle n°AH 780, 148 m²
- Parcelle n°AH 781, 54 m²

Le périmètre est détaillé en annexe.

Sur ce périmètre est édifié un bâtiment décrit de la manière suivante

L'accès des logements s'effectue en façade est du bâtiment.

Un escalier intérieur permet de desservir les logements

Logement : Immeuble d'habitation individuel

Date estimative de construction : De 1900 et 1944

Étage / nombre de niveaux : 1er étage, 2ème étage et combles

Typologie : T3 / T4

Surface habitable : 277 m²

Hauteur sous plafond : 2,60 m

Occupation : Logements et commerces vacant

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 simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 1 an, 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 est habilité à saisir les services concernés.

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

Par exception, l'epfl 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 annuellement à l'ensemble des parties.

Dans ce cas, l'epfl du Dauphiné procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de vente et des actes de 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 dispose de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité sera écrit et motivé.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

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

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 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.

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 ;

Requalification immobilière

L'epfl réalisera les travaux de réhabilitation interne et externe, pour un montant prévisionnel de 615 886 € HT (+ frais MOE 10%).

Ces travaux portent sur :

- La rénovation énergétique,
- Le redécoupage du bien,
- L'aménagement intérieur
- La reprise des éléments de structure,
- La reprise des éléments de couverture et de façade
- Etc...

Ils visent à conférer au bien un état compatible avec l'usage d'habitation prévu par le projet.

Article 9. Modalités de gestion

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.

De plus, l'epfl du Dauphiné s'engage à mettre en gestion locative les logements produits, jusqu'au terme de la présente convention. Il s'engage de ce fait à respecter la réglementation s'appliquant à tout propriétaire de logements, et à optimiser au mieux leur exploitation. La période de gestion locative visée est de 15 ans.

Le loyer envisagé est pondéré à 80% afin d'anticiper la vacance, la rotation, les frais d'agence immobilière et les frais d'entretien.

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 privilégiée.

Les parties s'engagent à respecter les règles de transparence en matière de cession des biens et à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus ouvert et argumenté de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix en en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

3. Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention.

Article 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.

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 :

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 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.

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. 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, soit directement au porteur de projet.

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 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 regard des surfaces des projets éligibles.

Article 13. Paiement fractionné et échelonné

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 du risque associé au rachat du bien.

L'epfl revendra le bien à l'année 2044 sur le marché privé..

Si un échec de la vente est constaté en 2044, l'epfl mettra en œuvre la garantie de rachat, à hauteur du prix de revient résiduel (cf. ci-après).

La durée de la gestion locative est prévue de telle sorte qu'à cette date, le prix de revient résiduel soit équivalent au prix de marché. La sortie de portage pourra être anticipée dès que cette condition est réalisée. Le bilan en annexe précise ces éléments.

Garantie de rachat :

La garantie de rachat sera payée avant la fin de la convention en 2047, soit des annuités de 126 083 € sur les exercices 2045 à 2047 inclus.

Année	Année	Phase	PdR début année	Charges annuelles	Revenus locatifs nets	Travaux + MOE + ass	Variation annuelle	PdR cumulé fin année	Recettes (hors loc)	Solde net
0	2026	Acquisition	100 250 €	1 000 €	-	-	1 000 €	101 250 €		101 250 €
1	2027	Travaux (MOA directe)	101 250 €	1 000 €	-	-	1 000 €	102 250 €		102 250 €
2	2028	Travaux (MOA directe)	102 250 €	1 000 €	-	-	1 000 €	103 250 €		103 250 €
3	2029	Travaux (MOA directe)	103 250 €	1 000 €	-	683 633 €	684 633 €	662 571 €	125 312 €	662 571 €
4	2030	Portage location	662 571 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	640 771 €		640 771 €
5	2031	Portage location	640 771 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	618 971 €		618 971 €
6	2032	Portage location	618 971 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	597 171 €		597 171 €
7	2033	Portage location	597 171 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	575 371 €		575 371 €
8	2034	Portage location	575 371 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	553 571 €		553 571 €
9	2035	Portage location	553 571 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	531 771 €		531 771 €
10	2036	Rafraichissement	531 771 €	1 000 €	22 800 €	40 000 €	18 200 €	549 971 €		549 971 €
11	2037	Portage location	549 971 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	528 171 €		528 171 €
12	2038	Portage location	528 171 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	506 371 €		506 371 €
13	2039	Portage location	506 371 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	484 571 €		484 571 €
14	2040	Portage location	484 571 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	462 771 €		462 771 €
15	2041	Portage location	462 771 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	440 971 €		440 971 €
16	2042	Portage location	440 971 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	419 171 €		419 171 €
17	2043	Portage location	419 171 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	397 371 €		397 371 €
18	2044	Portage location	397 371 €	1 000 €	22 800 €	-	(21 800 €)	375 571 €	378 250 €	(2 679 €)
19	2045	Garantie de rachat							126 083 €	249 488 €
20	2046	Garantie de rachat							126 083 €	123 405 €
21	2047	Garantie de rachat							126 083 €	(2 679 €)

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 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 :

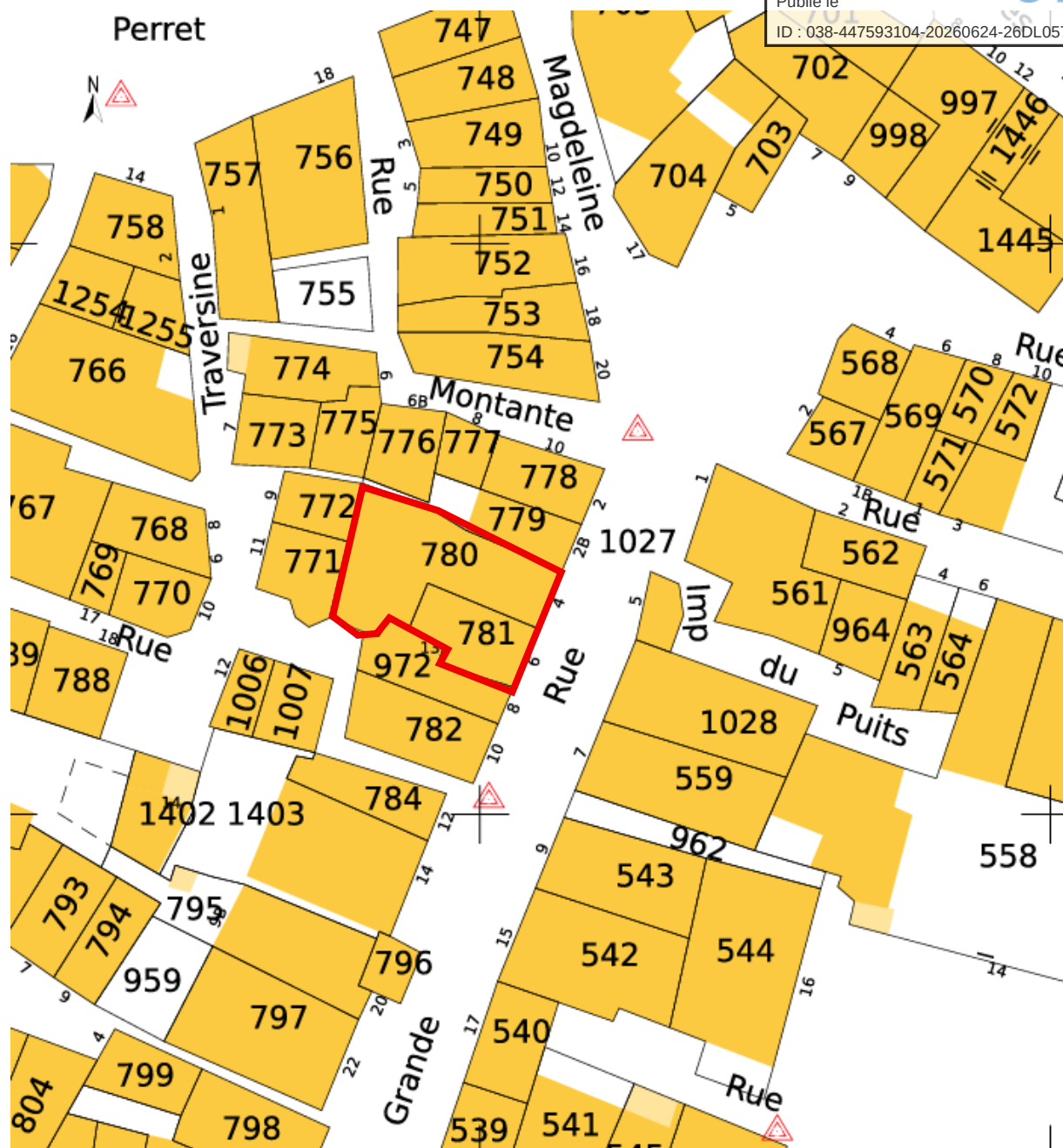
Cession des biens à collectivité garante dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la collectivité garante.

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 DE PORTAGE FONCIÈRE ET HYPOTHÈSES GÉNÉRALES

△ Texte bleu = saisie utilisateur | Texte noir = calcul automatique | Texte vert = lien inter-onglet

PRIX HT

A — IDENTIFICATION DU BIEN

Nombre de logements créés	4	dont 1 social ANAH (DIFF)
SHAB total (m²)	277	m²
Surface commerces (m²)	40	m²
Durée des travaux + autorisations	3	années

B — COÛTS D'OPÉRATION (HT)

Prix d'acquisition	70 000 €	HT
Frais d'acquisition (notaire)	5 250 €	HT
Études / diagnostics	15 000 €	HT
Éviction locataires	-	HT
Coût des travaux	615 886 €	HT
Honoraires MOE (% travaux)	10,0%	% des trav
→ MOE calculé	61 589 €	HT
Assurances (% travaux)	1,0%	% des trav
→ Assurances calculées	6 159 €	HT
AMO	10 000 €	HT
TOTAL COÛTS D'OPÉRATION	783 883 €	HT
dont foncier	100 250 €	HT

C — RECETTES LOCATIVES ET CESSIION

Loyer annuel brut potentiel	28 500 €	/an
Taux de vacance	10,0%	
Taux gestion locative + petite maintenance	10,0%	
Garantie locative	0,0%	si vacance ?
→ Loyer annuel net	22 800 €	/an
Charges annuelles (foncier...)	1 000 €	/an
Valeur de revente (logements + commerce)	378 250 €	HT
Prix de vente logements	1 250 €	HT
Prix de vente commerces	800 €	HT

D — AIDES ET SUBVENTIONS

Aides ANAH / SOLIHA (base)	85 312 €	→ voir onglet ANAH
Aides complémentaires (convention sociale)	40 000 €	(à confirmer)
TOTAL AIDES	125 312 €	

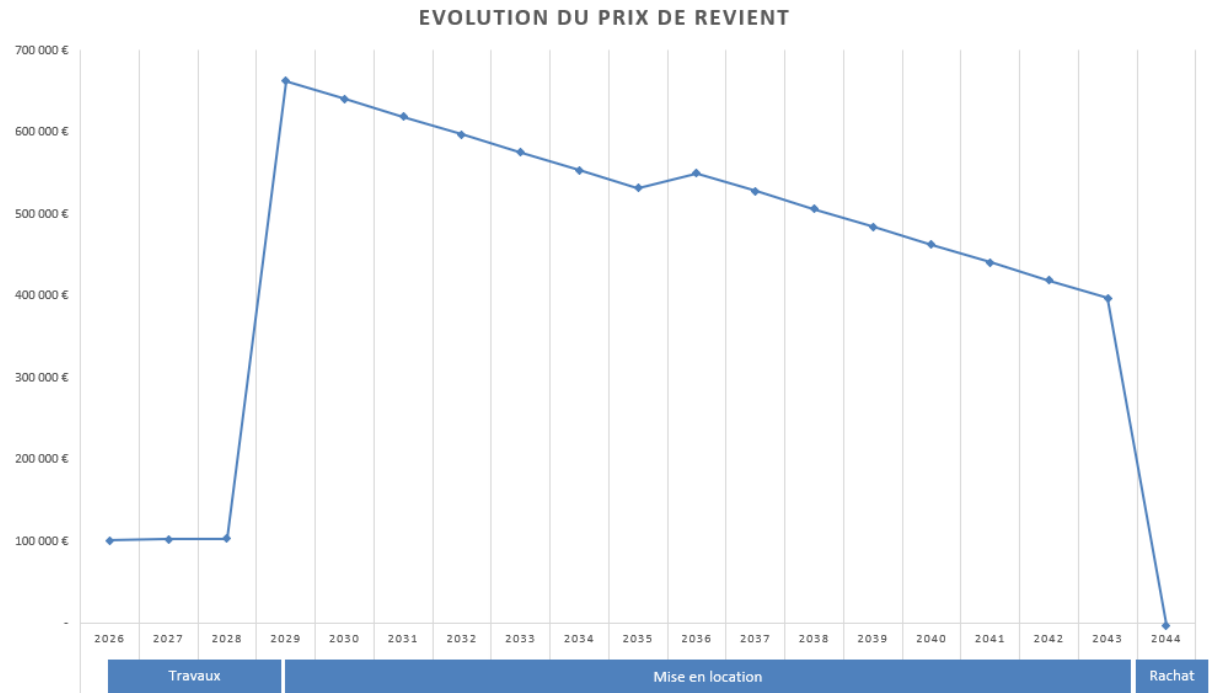
CALCUL DU PRIX DE REVIENT INITIAL (avant mise en location)	658 571 €	
---	------------------	--

TABLEAU DE BORD — SYNTHÈSE FONCIÈRE EPFL

COÛTS		LOCATION	
Coût total d'opération	783 883 €	Loyer brut annuel	28 500 €
dont Travaux	615 886 €	Loyer net (vacance déduite)	22 800 €
dont Acquisition	70 000 €	Taux de vacance	20,0%
Coût/m² SHAB (HT)	2 223 €	Charges annuelles	1 000 €
AIDES		Nb logements	4
Total aides ANAH RHI/THIRORI	125 312 €	REVENTE	
Taux de couverture aides/coûts	16,0%	Valeur de revente cible	378 250 €
		Cout/m² SHAB+SU (HT)	1 193 €

MODALITES DE SORTIE	
Montant couverture loyers visé	280 321 €
Durée de location	15 ans

PORTAGE	
Durée des travaux	3
Année équilibre estimée (PdR=0)	2044
Garantie de rachat étalée sur 3 ans	
Année équilibre +1 2045	126 083 €
Année équilibre +2 2046	126 083 €
Année équilibre +3 2047	126 083 €



Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune

Pour l'EPCI

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur
Vincent REMY