Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

epfl dauphiné
la vie des territoires, l'avis des projets.

CONVENTION D'OPERATION n°26_62844
Epfl du Dauphiné | Saint-Hilaire-du-Rosier | Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté

Opération « 14 Route de Romans »

PROJET

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 Saint-Hilaire-du-Rosier, 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

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, 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 « SMVIC »

D'autre part,

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

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. 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 5
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 6
Article 11. Paiement fractionné et échelonné 7
TITRE V. AUTRES MODALITES 7
Article 12. Suivi de l'opération 8
Article 13. Résiliation anticipée 8
Modalités de résiliation 8
Effets de la résiliation 8
Article 14. Litiges 8
TITRE VI. ANNEXES 9

PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

TITRE I. PREAMBULE

L'epfl du Dauphiné est un établissement public foncier local 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. Par délibération du 16 juin 2022, l'epfl du Dauphiné a défini les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'étude des biens acquis pour les collectivités partenaires.

La commune de Saint-Hilaire-du-Rosier et Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC) ont sollicité l'Epfl du Dauphiné afin qu'il exerce son droit de préemption sur une propriété à usage mixte d'habitation et de commerce, située 14 route de Romans et cadastrée section A n° 82 sur la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain intégré à une démarche plus globale de redynamisation du centre-bourg, portée par la commune depuis plusieurs années.

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

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération de renouvellement urbain sur la parcelle cadastrée A n°82, au 14 route de Romans sur la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier.

L'epfl du Dauphiné a exercé son droit de préemption urbain par décision du directeur en date du 22 juillet 2026. Une acquisition par acte authentique a été réalisée en date du 29 septembre 2026.

L'Epfl du Dauphiné est chargé, 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 maitrise foncière à un porteur de projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

Article 2. Dispositions concernant la communicat[illegible]

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. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser la cession avant fin 2029, année cible de sortie du projet, le tout sans pouvoir excéder une durée maximale de 3 ans à compter de la date de décision de préemption soit le 22 juillet 2026. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 21 juillet 2029, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

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

La préemption s'est exercée en en vue de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain conformément aux objectifs fixés par l'article L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme.

Le projet, porté par la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier s'intègre dans un projet global de redynamisation du centre bourg : construction d'une résidence de type habitat inclusif, rachat par la commune de l'ancien relais routier et d'une maison qui ont été démolis afin d'y reconstruire des commerces et des logements.

Dans ce contexte, la commune souhaite conserver la maîtrise foncière du tènement immobilier situé 14 route de romans. Ce dernier se situe face aux futurs commerces. L'objectif est de maintenir une activité économique de qualité qui soit compatible avec le projet de développement de la zone et conserver la maîtrise des logements qui peuvent compléter l'offre d'habitat inclusif.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur la parcelle A n°82 d'une surface de 176 m² contenant une maison à usage d'habitation et de commerces en R+1+ Combles surélevé sur caves.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

Article 6. 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 et conformément au périmètre d'intervention établit à l'article 5.

A ce jour, aucune acquisition complémentaire n'est prévue par l'Epfl du Dauphiné.

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.

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,

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, notamment sur 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 et de sécurisation du site (aplanissement, pose de merlon de terre, clôture, portail, etc.), des travaux de nature à rendre le site accessible sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD, compactage de terre, plantation, etc.).

L'epfl du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité en assurera l'entretien.

À ce jour, aucun travaux n'est prévu par l'EPFL du Dauphiné.

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

Il est prévu que la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier, en tant que collectivité garante du portage devienne propriétaire des biens susmentionnées, au plus tard, le 21 juillet 2029.

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 :

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

- 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 :

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.

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 11. Paiement échelonné

Selon le type de portage choisi dit « simple », 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 du rachat du bien.

Le paiement échelonné correspond à une facilité de paiement, à compter de la signature de l'acte authentique de vente, en cas de cession à la collectivité garante.

Les parties conviennent paiement du bien de 2029 à 2033 inclus. Le montant de chaque annuité est estimé à 31 183 €.

Lors de la cession effective du bien à la collectivité garante, prévue en 2029, l'échéancier de paiement échelonné pourra être adapté sur la base du bilan définitif de l'opération et des éventuels paiements déjà réalisés. Il est précisé que la TVA sera acquittée à la cession effective du bien.

PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 12. 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 13. 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 4 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 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 14. 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).

PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

TITRE VI. ANNEXES

- Annexe 1 : Extrait de plan
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel de l'opération et échéancier de paiement

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier	Pour Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	Pour l'epfl du Dauphiné
Le Maire	Le Président	Le Directeur Vincent REMY

PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

Annexe 1 : Extrait de plan



PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL076-DE

Annexe 2 : Bilan prévisionnel de l'opération et échéancier de paiement

[epfl... dauphiné

Bilan prévisionnel HT - 14 Route de Romans, Le village, 38840 SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER

Adresse	***14 Route de Romans, Le village, 38840 SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER***
Parcelle(s)	***A 82***
Propriétaire	*SCI BDP IMMOBILIER (représentant : BERTHON Sébastien)*
Type	*Autre*
Année acquisition (réelle ou estimée)	*2026*
Surface bâtie	*370 m²*

Dépenses supportées par l'epfld	***2026***	***2027***	***2028***	***2029 (*)***	***Total***
Coût acquisition	**175 100 €**	***0 €***	***0 €***	***0 €***	***175 100 €***
Prix d'acquisition	170 000 €				*170 000 €*
Frais d'acquisition	5 100 €				*5 100 €*
Coût de portage	**537 €**	**3 811 €**	**3 811 €**	**2 079 €**	***10 237 €***
Frais de gestion patrimoniale		*1 700 €*	*1 700 €*	*850 €*	*4 250 €*
Taxe foncière & impots	399 €	*1 600 €*	*1 600 €*	*931 €*	*4 530 €*
Sécurisation	109 €	*396 €*	*396 €*	*231 €*	*1 132 €*
Assurance	29 €	*115 €*	*115 €*	*67 €*	*325 €*
Coût de revente (mise à jour des diagnostics)				***500 €***	***500 €***
Total dépenses HT	***175 637 €***	***3 811 €***	***3 811 €***	***2 579 €***	***185 837 €***

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	***2026***	***2027***	***2028***	***2029 (*)***	***Total***
Loyers	*2 640 €*	*10 560 €*	*10 560 €*	*6 160 €*	*29 920 €*
Total recettes HT	***2 640 €***	***10 560 €***	***10 560 €***	***6 160 €***	***29 920 €***

Coût de revient (bilan dépenses-recettes) HT	**172 997 €**	**-6 749 €**	**-6 749 €**	**-3 581 €**	***155 917 €***

Echelonnement prévisionnel du prix de revient (après cession)	**2029 (*)**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**TOTAL**
Montant des annuités en € HT	**31 183 €**	**31 183 €**	**31 183 €**	**31 183 €**	**31 183 €**	**155 917 €**

(*) année cible de cession

PROJET