Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

CONVENTION D'OPERATION n°2026-63769
Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole | Commune de Corenc

Opération « 6 avenue Beauregard »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, Monsieur Vincent REMY agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration n° 25DL081 en date du 2 octobre 2025, déposée en préfecture le 9 octobre 2025,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Corenc représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Damien MERMILLOD-BLONDIN agissant en vertu d'une délibération n°xx, en date du 9 décembre 2026, déposée en préfecture le xx

Ci-après dénommée « commune»

Et

Grenoble-Alpes Métropole collectivité garante représentée par son président en exercice, Monsieur Guillaume LISSY agissant en vertu d'une délibération n°xx en date du 30 avril 2026, déposée en préfecture le xx

Ci-après dénommée « collectivité garante »

D'autre part,

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-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 3
Article 3 - Durée et terme de la convention 3
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 - Modalités de gestion transitoire 4
Article 8 - Requalification foncière et immobilière 4
Titre IV - CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS 5
Article 9 - Modalités de cession 5
Article 10 - Bilan d'opération 5
Article 11 - Minoration foncière 6
Article 12 - Paiement fractionné 7
Titre V - AUTRES MODALITES 7
Article 13 - Suivi de l'opération 7
Article 14 - Résiliation anticipée 7
Modalités de résiliation 7
Effets de la résiliation 7
Article 15 - Litiges 8
TITRE VI - ANNEXES 9

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

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 L324-1 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.

En l'espèce, l'epfl du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole ont apprécié la possibilité d'exercer le droit de préemption et d'acquérir un immeuble d'habitation ayant un intérêt pour une opération de logement social au sein de la commune carencée de Corenc.

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 production de 16 logements sociaux dans le diffus au sein d'un immeuble situé au 6 avenue Beauregard sur la commune de Corenc.

L'epfl du Dauphiné va acquérir l'immeuble d'habitation au cours du dernier trimestre de l'année 2026 et dans un second temps au terme de deux années de portage, l'epfl du Dauphiné cédera l'ensemble des biens en maitrise foncière à l'OPH « Actis » 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 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 pour une durée de 3 ans à compter de la date de la signature de la convention d'opération. La présente convention s'achèvera au terme de la durée précitée avec

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

une année cible de sortie le 1er décembre 2028 ou par anticipation en cas de cession des biens acquis que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

Cette durée sera prorogée automatiquement jusqu'en 2035 pour permettre l'appel du fractionnement du prix de revient à la collectivité garante si la cession n'a pas été constatée avant la fin de l'année 2028.

Grenoble-Alpes Métropole sera garante du portage les 3 premières années, jusqu'à la fin 2029. A défaut de cession du bien avant cette date, **la commune deviendra collectivité garante.** Ce transfert de garant devra être acté par délibérations de la commune et de Grenoble-Alpes Métropole. Cette dernière assure par défaut, la garantie de l'opération jusqu'à la date de délibération de la commune.

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 l'acquisition amélioration de 16 appartements afin de produire 8 PLUS et 8 PLAI pour une surface habitable moyenne de 22 m².

Article 5 - Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière concerne la parcelle cadastrée section AK 378 d'une superficie de 1468 m² sur laquelle repose l'immeuble d'habitation de 16 appartements sur la commune de Corenc. Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 6 - Organisation des acquisitions

Une acquisition par acte authentique est envisagée au cours du dernier trimestre de l'année 2026 dont le montant tient compte de l'avis rendu par le pôle d'évaluation de la DDFIP de l'Isère.

Article 7 - 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. L'accord de la collectivité garante sera sollicité par courriel préalablement à toute mise à disposition.

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

Article 8 - Requalification foncière et immobilière

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

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

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 pour le compte de collectivité garante, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. En l'espèce, une cession est envisagée à l'OPH Actis.

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 distante retenue à la suite de processus de sélection

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné, démonstration d'un processus ouvert de mise en vente…

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 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 soit 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, quelle que soit leur nature 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.

La minoration consentie par le conseil d'administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation 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 prix de cession.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie au regard du déficit global de l'opération d'aménagement.

En l'espèce, au regard du bilan prévisionnel (annexe 2), il est prévu une participation de 108 529 €.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

Article 12 - Paiement fractionné

Compte tenu du 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 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 et/ou du reste à charge pour la collectivité. L'échéancier de paiement est présenté en annexe.

La commune de Corenc participe au déficit prévisionnel à hauteur de **221 488 €.** La commune convient d'un paiement fractionné de ce montant en deux fois soit **110 744 € en année 2028 et 110 744 € en année 2029.**

Grenoble-Alpes Métropole participe au déficit prévisionnel à hauteur de **112 959 €.** Elle convient du paiement fractionné de ce montant en deux fois soit **56 480 € en année 2028 et 56 479 € en année 2029.**

Si en année 2028, la cession n'est pas réalisée, la collectivité garante paiera 100% du prix de revient restant à couvrir à partir de l'année 5. Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2031 à 2035 inclus, avec un montant de chaque annuité de 224 595 €. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier (cf. article 9)

Titre V - AUTRES MODALITES

Article 13 - 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 14 - 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 :

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

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 15 - 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).

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

TITRE VI - ANNEXES

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le xx/xx/2026,

Pour la Commune,	Pour Grenoble-Alpes Métropole,
Monsieur le Maire,	Monsieur le Président,
Jean-Damien MERMILLOD-BLONDIN	Guillaume LISSY

Pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,

Monsieur le Directeur,

Vincent REMY

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

Annexe 1 : Périmètre d'opération



Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL083-DE

Bilan prévisionnel HT :

DEPENSES EPFL	hypothèse - éval selon méthode avis domaines 352 m² x 3476 € du m² hab	Montants annuel	Portage sur 2 ans
Montant de l'acquisition amiable	1 230 000 €		
Frais de notaire (3%)	36 900 €	- €	
Impots (TF)		10 038 €	20 076 €
Frais de gestion	5000 €/an	5 000 €	10 000 €
TOTAL DEPENSES EPFL		**15 038 €**	**1 296 976 €**
Recettes locatives		**87 000 €**	**174 000 €**
Total prix de revient EPFL	1 122 976 €		
offre potentielle de rachat par Actis	680 000 €		
Déficit prévisionnel	442 976 €		
Prise en charge 50% déficit par commune carencée	221 488 €		
Minoration EPFL	108 529 €		
plafond 15 % PR	*168 446 €*		
plafond 49% déficit	*108 529 €*		
reste à charge Grenoble Alpes Métropole	112 959 €		

Echéancier du rachat du prix de revient epfl si non cession à un opérateur au terme de l'année 5 de la convention :

Annuités € HT	2031	2032	2033	2034	2035
	224 595 €	224 595 €	224 595 €	224 595 €	224 595 €