Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL085-DE

Logo Pont-de-CLaix

CONVENTION D'OPERATION n°2022-07-OPE
Epfl du Dauphiné | Le Pont-de-Claix | Grenoble-Alpes Métropole
Opération « ARC-EN-CIEL »
Avenant n°1

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 ville de Pont-de-Claix, collectivité garante, représentée par son Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'autre part,

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL085-DE

PREAMBULE

L'Epfl du Dauphiné, la commune de Pont-de-Claix et Grenoble-Alpes Métropole ont signé, le 9 mai 2022, la convention d'opération n° 2022-07-OPE visant à poursuivre l'opération engagée depuis 2020 afin d'accompagner la maîtrise foncière et immobilière de plusieurs locaux situés au sein du centre commercial Arc-en-Ciel, sis 11 rue Mozart à Pont-de-Claix.

Conformément aux dispositions de cette convention, l'Epfl du Dauphiné a réalisé l'ensemble des acquisitions prévues pour un montant global de 578 200 €. Ces acquisitions concernent les locaux ex-Elitt, O'Pizza, la Boucherie, Tacos King et le local Esthéticienne.

La commune de Pont-de-Claix confirme sa volonté d'acquérir l'ensemble de ces six lots afin de mettre en œuvre son projet de requalification du centre commercial Arc-en-Ciel.

La convention d'opération prévoyait initialement une échéance au 26 mai 2026.

Toutefois, compte tenu de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire de la copropriété au cours du premier trimestre 2027, destinée notamment à statuer sur un programme de travaux, les parties conviennent de reporter la cession de l'ensemble des lots à la commune au plus tard à la fin du premier trimestre 2027.

Par ailleurs, afin de tenir compte de l'évolution des modalités de paiement de l'opération, approuvée par délibération de l'Epfl du Dauphiné en date du 12 décembre 2024, ainsi que de la consolidation du bilan prévisionnel de clôture de l'opération à mars 2027, il convient de mettre à jour le bilan d'opération annexé à la convention d'opération.

Pour tenir compte de ces évolutions, il convient d'apporter les modifications suivantes à la convention d'opération n°2022-07-OPE :

- Article 5 : durée et terme de la convention d'opération
- Article 11 : Modalités de cession
- Annexe 2 : bilan prévisionnel

Il convient désormais de lire comme suit :

Article 5 : durée et terme de la convention d'opération

Par le présent avenant, il est prévu de reporter la date d'échéance de la convention à la fin du premier trimestre 2027 afin de tenir compte de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire de la copropriété destinée à se prononcer sur un programme de travaux. La convention s'achèvera donc au plus tard **le 31 mars 2027.**

Article 11 : Modalité de cession

Conformément à la convention d'opération n°2022-07-OPE et à la délibération de l'Epfl du Dauphiné du 12 décembre 2024, modifiant les modalités de paiement, la commune a versé à l'Epfl du Dauphiné une annuité de 236 000 € au titre de l'année 2024 ainsi qu'une annuité de 252 312 € au titre de l'année 2025 soit un total du 488 312€.

La consolidation du bilan prévisionnel de clôture de l'opération à mars 2027 fait apparaître un solde restant dû par la collectivité garante de 272 775 €.

PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL085-DE

Les parties conviennent que le règlement de ce solde fera l'objet de deux versements échéances : une première annuité d'un montant de 252 312 € HT versée en 2026, puis un second versement d'un montant estimé à 20 463 € HT lors de la signature de l'acte de cession en 2027, auquel s'ajoutera la TVA immobilière applicable.

La dernière échéance, payable lors de la signature de l'acte en 2027, sera ajustée sur la base du bilan définitif de l'opération établi à la date de cession effective des biens. En effet, le montant total des paiements fractionnés ne pourra être supérieur au prix de revient réel de l'opération.

Il convient enfin de modifier l'annexe 2 de la convention n°2022-07-OPE conformément à l'annexe du présent avenant.

L'ensemble des autres articles et conditions de la convention initiale demeurent inchangés.

ANNEXE :

- Annexe 2 : Bilan prévisionnel de clôture de l'opération

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 Vincent REMY

PROJET

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL085-DE

ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel de clôture de l'opération

Bilan prévisionnel - clotûre de l'opération "ARC EN CIEL" - 11 rue Mozart - PONT-DE-CLAIX (AE 148)									
Bilan actualisé le 18/08/2026									
Dépenses supportées par l'epfld	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**premier trim. 2027**	**Total**
Coût etudes amont	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**1 600 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**1 600 €**
Frais d'expertise immobilière					1 600 €				**1 600 €**
Coût acquisition	**233 093 €**	**72 678 €**	**51 686 €**	**0 €**	**86 440 €**	**118 620 €**	**36 574 €**	**0 €**	**599 091 €**
Prix d'acquisition	225 000 €	70 000 €	50 000 €		83 000 €	115 000 €	35 200 €		578 200 €
Frais d'acquisition	8 093 €	2 678 €	1 686 €		3 440 €	3 620 €	1 374 €		20 891 €
Coût de portage	**1 515 €**	**10 325 €**	**13 084 €**	**13 141 €**	**71 598 €**	**15 522 €**	**35 917 €**	**5 963 €**	**167 065 €**
Frais de gestion patrimoniale							3 193 €		3 193 €
Fais de copropriété	1 515 €	3 303 €	5 130 €	5 205 €	5 591 €	4 653 €	6 903 €	1 726 €	34 026 €
Indemnités éviction					57 000 €				57 000 €
Taxe foncière & impots		7 022 €	7 954 €	7 936 €	9 007 €	10 869 €	13 993 €	3 498 €	60 279 €
Sécurisation							10 801 €	688 €	11 489 €
Assurance							1 027 €	51 €	1 078 €
Coût de revente (*)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**3 000 €**	**0 €**	**3 000 €**
Total dépenses HT	**234 608 €**	**83 003 €**	**64 770 €**	**13 141 €**	**159 638 €**	**134 142 €**	**75 491 €**	**5 963 €**	**770 756 €**

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**premier trim. 2027**	**Total**
Participation fonctionnement epfld		6 189 €							6 189 €
Loyers	1 200 €						1 140 €	1 140 €	3 480 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient HT	**1 200 €**	**6 189 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**1 140 €**	**1 140 €**	**9 669 €**

Coût de revient HT	**233 408 €**	**76 814 €**	**64 770 €**	**13 141 €**	**159 638 €**	**134 142 €**	**74 351 €**	**4 823 €**	**761 087 €**

Prix de cession (valeur vénale) de l'ensemble des lots	**604 000 €**

Déficit foncier de l'opération	**157 087 €**

Modalités paiement du prix	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**TOTAL**
Paiement fractionné déjà perçus par l'epfl au titre de la délibération n°24DL078					236 000 €	252 312 €			488 312 €
Solde restant à percevoir par l'epfl							252 312 €	20 463 €	272 775 €
Total recettes attendues HT	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**236 000 €**	**252 312 €**	**252 312 €**	**20 463 €**	**761 087 €**

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

Nom ancien propriétaire	Ex- SCI PISSARD	EX- ELITT	EX- SAADOUNE	EX- LASFAR	EX- VINCENT	EX- HARDALA	**Total**
Prix de cession (Base estimation des Domaines 2026)	240 000 €	84 000 €	50 000 €	90 000 €	32 000 €	108 000 €	604 000 €
Prix d'acquisition par l'epfl	225 000 €	70 000 €	50 000 €	83 000 €	35 200 €	115 000 €	578 200 €

Taxe sur la valeur ajoutée	
Régime de TVA applicable	Sur marge
Taux TVA	20,0%
Montant marge fiscale	***21 500 €***
Montant de la TVA	4 300 €
Prix de cession TTC	**608 300 €**

PRO