



la vie des territoires, l'avis des projets.

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
Séance du 6 avril 2023**

OBJET : 1 - COMMUNAUTE DE COMMUNES DE ST MARCELLIN VERCORS ISERE
COMMUNAUTE – MURINAIS (collectivité garante) – Opération « Notre Dame de la
Croix » - Cession des parcelles A 255 et A 257 (*projet de division en cours*)

Délibération n° 5

Le six avril deux mille vingt-trois à douze heures, le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier local du Dauphiné (EPFL du Dauphiné) s'est réuni sur la convocation et la présidence de Monsieur Laurent AMADIEU.

Nombre d'administrateurs en exercice : 15

Nombre d'administrateurs présents ou représentés : 15

Administrateurs présents : 10

M. AMADIEU, M. BUSTOS, M. CATTIN, M. CORBET, M. LONGO, Mme MARDIROSSIAN,
Mme MARTIN-GRAND, M. MATHIEU, M. MOCELLIN, M. MOREAU.

Administrateurs absents ayant donné pouvoir : 5

Mme BARDIN-RABATEL à Mme MARTIN-GRAND, Mme BELAIR à M. AMADIEU, M. DESPESSE à
M. MOCELLIN, Mme PANTEL à Mme MARDIROSSIAN, M. QUEIROS à M. BUSTOS.

M. Raphaël MOCELLIN a été nommé secrétaire de séance.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFL du Dauphiné) n°22DL010_PPI n° 5 en date du 10 février 2022 actant le 5^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention,

Vu la délibération n°22DL036 du Conseil d'Administration de l'EPFL du Dauphiné en date du 16 juin 2022 détaillant les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'études,

Considérant que :

- Conformément à la convention de portage n°2013-12 signée entre l'EPFL du Dauphiné et la commune de MURINAIS et son avenant, le conseil municipal de la commune de MURINAIS en date du 17 mars 2023 sollicite la sortie de réserve foncière et la cession de l'ensemble des parcelles appartenant à l'EPFL du Dauphiné ;
- Au cours de l'année 2018, l'EPFL du Dauphiné a signé, à la demande de la commune de MURINAIS, une première promesse de vente en vue de la réalisation d'un projet de réhabilitation du Couvent Notre Dame de la Croix autour des thématiques du sport et de l'habitat. Cette promesse a été prorogée à deux reprises puis abandonnée par le bénéficiaire ;
- Au cours de l'année 2022, la commune de MURINAIS a décidé de mettre en vente le couvent Notre Dame de la Croix par ses propres moyens et outils de communication (panneau en entrée de ville de la commune, reportages dans les médias et la presse, sollicitation de plusieurs agences immobilières) dans l'objectif de capter un ou plusieurs potentiels acquéreurs ;
- Suite à cette publicité, trois porteurs de projet se sont manifestés proposant trois projets complémentaires, mais distincts, permettant une valorisation totale du site autour d'un projet économique et touristique comprenant : un lieu d'accueil événementiel, des chambres d'hôtes et hébergement touristique, un élevage de chiens et une maison adaptée à l'accueil des seniors ;
- Les trois porteurs de projet ont établi chacun une offre d'acquisition spécifique pour chacun des 3 lots à créer pour un montant total de 470 000 € net vendeur ;
- Par ailleurs, afin d'éviter la création de servitudes permettant l'entretien et l'accès d'équipement publics, il est convenu qu'une partie de la voirie principale soit rétrocédée à la commune au montant de 15 €/m² HT pour une superficie d'environ 312 m² ;
- Le coût de revient global du tènement immobilier porté par l'EPFL du Dauphiné s'élève à ce jour à 849 252 € HT ;
- Le déficit foncier s'élève à 274 572 € après déduction de la cession partielle à la commune de MURINAIS intervenue en 2014 au montant de 100 000€, les offres d'acquisition et la cession de la voirie à la commune susmentionnées ;

- Il s'agit d'une opération de développement d'activité économique et touristique pouvant bénéficier du dispositif de décote foncière ;
- La commune de MURINAIS s'engage dans sa délibération du 17 mars 2023 à financer le déficit foncier à hauteur de 147 184 € et sollicite un paiement en 4 annuités ;
- Les avis du pôle d'évaluations domaniales de la DDFIP de l'Isère 2022-38272-91722, 2022-38272-950047, 2022-38272-95004 et 2023-38272-16038 et en date du 14 et 15 mars 2023 ;
- Le régime de TVA immobilière applicable à cette mutation est celui de la TVA immobilière sur marge et que la marge est négative.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration de l'EPFL du Dauphiné :

- Valide la cession à la SIS EDXP ou toute autre personne morale se substituant pour réaliser le même projet, un premier lot composé de la chapelle et son prolongement et une partie terrain cadastrée A 255, pour un montant de 50 000€ net vendeur, afin de réaliser un lieu d'accueil événementiel ;
- Valide la cession à Monsieur Bernardin PAOLUCCI ou toute autre personne morale ou physique se substituant pour réaliser le même projet, un deuxième lot constitué de l'aile sud du bâtiment de la cour d'honneur et d'une partie du terrain cadastrée A 255 et 257, pour un montant de 120 000€ net vendeur, pour réaliser un projet de maison adaptée aux seniors ;
- Valide la cession à Monsieur et Madame Patrice et Caroline VICAT, ou toute autre personne se substituant, un troisième et dernier lot constitué de l'aile nord du bâtiment de la cour d'honneur, du bâtiment de la cour des Arcades, de la salle des fêtes, du bâtiment Marie Reine ainsi que des deux annexes cadastrées A 255 et 257 pour un montant de 300 000€ net vendeur, afin de réaliser des chambres d'hôtes et hébergement touristique, un élevage de chiens et leur habitation privative.
- Valide la cession d'une partie de la voirie principale pour une superficie d'environ 312 m² au montant de 4 680€ HT à la commune de MURINAIS ;
- Prend acte d'un montant de déficit foncier total de 274 572 € ;
- Prend acte de la participation de la Commune de MURINAIS au déficit foncier de l'opération à hauteur de 147 184€ ;
- Valide la décote foncière de l'EPFL du Dauphiné au montant de 127 388€ soit 15% du prix de revient ;

- Valide le paiement en 4 annuités (2023, 2024, 2025 et 2026) à compter de l'année 2023 de la participation de la commune au déficit foncier de l'opération. Le montant de chaque annuité étant de 36 796€/an.

Conclusions adoptées à l'unanimité.

Pour extrait conforme,

Le Président

Laurent AMADIEU

