

CONVENTION D'OPERATION n° XXX
Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné
Grenoble-Alpes Métropole | Eybens
Opération « secteur Chanas »

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,

Grenoble-Alpes Métropole, collectivité garante, 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 dénommé « la Métropole »

et,

La Commune de Eybens 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 dénommé « la Commune »

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. 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	5
Article 6. Organisation des acquisitions	6
Calendrier des acquisitions	6
Modalités d'acquisition.....	6
Article 7. Requalification foncière et immobilière	7
Article 8. Modalités de gestion transitoire.....	8
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers.....	9
Article 9. Modalités de cession.....	9
Article 10. Bilan d'opération	10
Article 11. Minoration foncière	10
TITRE V. AUTRES MODALITES	10
Article 12. Suivi de l'opération.....	10
Article 13. Résiliation anticipée.....	11
Modalités de résiliation.....	11
Effets de la résiliation.....	11
Article 14. Litiges.....	11
TITRE VI. ANNEXES.....	12

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.

L'action de l'epfl du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022 par son Conseil d'Administration.

La Métropole a sollicité l'epfl du Dauphiné début 2023 pour acquérir par préemption et à l'amiable une partie des tènements fonciers et immobiliers cédés par un même propriétaire sur le secteur de GRANDALPE afin de mettre en œuvre son projet de requalification urbaine, défini comme d'intérêt métropolitain.

La commune de Eybens a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal lors de la préemption des parcelles AD n°105, 108, 120, 113 (pour partie à hauteur de 17 334 m²) et 123 (pour partie à hauteur de 249 m² incluses dans le périmètre opérationnel de la présente convention.

Les parties entendent définir les modalités d'intervention des parties à la convention, et instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions de service public. C'est sur la base de cette coopération horizontale que les parties décident de conclure 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 action d'aménagement dans le grand secteur de projet GRANDALPE, sis plus spécifiquement sur le secteur Chanas sur la commune d'Eybens.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl du Dauphiné et les collectivités partenaires du projet d'aménagement pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer les biens immobiliers identifiés dans les articles suivants, pour les céder à un tiers ou à la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Dispositions concernant la communication des parties

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la Métropole 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.

L'epfl du Dauphiné s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de la Métropole, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la Métropole et la commune mèneront à bien leur 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 7 ans à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le XX/XX/2030, 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 Métropole s'est engagée depuis fin 2018 dans un vaste projet urbain d'envergure dénommé GRANDALPE, territoire urbain d'environ 400 ha qui s'étend sur les communes de Grenoble, d'Echirolles et d'Eybens. Ce grand périmètre a besoin d'évoluer pour mieux répondre aux enjeux sociétaux d'aujourd'hui et de demain. En accompagnement du programme de renouvellement urbain des Villeneuve, GRANDALPE prévoit de devenir une centralité économique majeure à l'échelle métropolitaine, semblable par le niveau de son ambition à celui de la Presqu'île scientifique avec à la clé la création d'emplois et un environnement urbain de qualité, notamment en :

- repensant les espaces publics et paysagers autour du principe de la ville-parc,
- rompant avec l'urbanisme monofonctionnel,
- réparant les coupures urbaines,
- accueillant des industries, des bureaux, de l'artisanat, voire même des logements en lien avec d'autres tènements à proximité.

Le projet GRANDALPE s'appuie sur la restructuration urbaine de trois hauts-lieux : le pôle gare à Echirolles, le secteur de Grand-Place et celui de Alpexpo, situé à proximité du secteur Chanas, objet de la présente convention.

Le tènement foncier objet de la présente convention est ainsi situé à l'Est de Alpexpo au cœur d'un site de 18 hectares. Le découpage foncier et immobilier de ce vaste site, aujourd'hui fermé sur lui-même et fortement minéralisé (2 260 places de stationnement représentant près de 10 ha de surfaces minéralisées soit environ 54% de la totalité du site) est stratégique pour la mise en œuvre du projet GRANDALPE afin, notamment :

- de permettre la densification de l'occupation des locaux d'activité existants et optimiser les espaces de stationnement afin de construire de nouveaux locaux et permettre l'accueil d'activités économiques productives. La modification du PLUI, approuvée par délibération du 16/12/2022, a d'ailleurs classé le secteur en zone UE1z, permettant d'accueillir des activités productives et artisanales, l'objectif étant de contenir l'offre tertiaire et favoriser l'offre productive. Cette évolution du PLUI s'inscrit dans la mise en œuvre du Schéma directeur des espaces économiques qui prévoit de conforter l'arc urbain économique formé le long de la rocade.
- d'amorcer l'aménagement d'ensemble du site avec notamment comme objectifs d'aménagement la désimperméabilisation des sols et l'ouverture du site sur l'extérieur.

A ce titre, la Métropole a mis en place un périmètre de prise en considération de projets par délibération en date du 19 juin 2020, l'objectif étant de pouvoir porter les ambitions du projet de territoire sur le long terme pour requalifier les friches urbaines, les grands tènements imperméabilisés et les îlots monofonctionnels.

Enfin, la Métropole a signé un Projet Partenarial d'Aménagement dont le volet foncier (action 5) identifie notamment le site comme étant en veille foncière pour développer le projet.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de découpage foncier et immobilier du site porté par l'actuel propriétaire, Grenoble-Alpes Métropole et le SMMAG (Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise) mènent actuellement des négociations foncières amiables pour acquérir le nord du site en lien avec le projet de restructuration du dépôt du tram. Les négociations en cours montrent l'intérêt de la collectivité à concevoir un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux différents enjeux urbains de GRANDALPE.

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 18 ha, sise sur la commune de Eybens.

Les biens à acquérir par l'epfl du Dauphiné sont les suivants :

- Acquisition par préemption (décision n° 2023-09-P du 21/02/2023) :
 - Lot 12 : bâtiment B2 d'une surface utile brute de 13 177m² et terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 10 161m² (hors emprise du bâtiment B2)
 - Lot 4 : terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 10 134m²
 - Lot 16 : terrain d'une superficie de 249m²
- Acquisitions amiables :
 - Lot 5 : terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 6 130m²
 - Lot 14 : terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 2 842m²
 - Lot 13 : terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 2 632m²

- Lot 7 : bâtiment B11 d'une surface utile brute de 2 676m² et terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 4 014m² (hors emprise du bâtiment B11)
- Lot 9 + AD123p3 : terrains d'une superficie de 6 438m²
- Parcelle AD123p1 d'une superficie de 4 102m² (voirie)
- Lot 6 : bâtiment B10 d'une surface utile brute de 1 168m² et terrain d'une superficie de 1 329m² (hors emprise du bâtiment B10)
- Lot 15 : terrain aménagé avec stationnements d'une superficie de 826m²

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

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.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 2 ans, à compter de la signature de la présente convention.

Il est précisé que les lots 12, 4 et 16 ont d'ores et déjà fait l'objet d'une préemption par décision du Directeur de l'epfl en date du 21/02/2023 intervenue sur délégation du droit de préemption de la Métropole.

Cette décision a fait l'objet d'un recours en référé suspension et d'un recours en annulation par l'acquéreur évincé.

Le référé suspension a été rejeté par ordonnance du juge des référés en date du 23 mars 2023.

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 acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

- Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné et la Métropole ont d'ores et déjà commencé les négociations amiables avec le propriétaire des biens et s'engagent à les poursuivre. L'epfl s'engage à conclure les promesses de vente et actes authentiques nécessaires à l'acquisition des biens. Un rendu compte sera présenté semestriellement à l'ensemble des parties.

- 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 de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

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 à acquérir motivée (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 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 :

- 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, puisse 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. La collectivité garante sera informée dans un délai de 15 jours des travaux réalisés.

- 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.

- 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, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de 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.).

- Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl du Dauphiné 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.

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 pourra mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire, après accord de la collectivité garante.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et signataire des démarches engagées.

Le site étant en partie occupé, les modalités de gestion immobilière seront définies par avenant à la présente convention.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 9. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné 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.

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à un ou des tiers des biens acquis par l'epfl dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante selon les modalités suivantes (à adapter en fonction des cas de figures) :

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.

- 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 souhaité par la collectivité garante.

Si ces biens n'ont pu être cédés à l'opérateur tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

- Cession directe à un ou des tiers

La cession peut intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante et après accord des parties cosignataires de la convention.

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 au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

En cas d'appel à projet, l'epfl du Dauphiné pourra apporter son concours à l'organisation d'un ou de plusieurs appels à projet afin de faire émerger, sur une assiette foncière définie, un projet et permettre à terme une cession directe par l'epfl dudit terrain au porteur du projet lauréat.

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

- Cession à la collectivité garante

La cession peut également intervenir directement auprès de la collectivité garante dès lors qu'elle en fait la demande écrite.

La collectivité garante reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer le rachat des biens si leur cession n'a pu être réalisée pendant la durée de la convention.

Par ailleurs, compte tenu des contentieux en cours sur cette opération, la collectivité garante s'engage à rembourser à l'epfl du Dauphiné l'ensemble des frais et indemnités liés à ces procédures. Le remboursement sera effectué dans l'année du jugement final si la procédure de préemption était invalidée. Le cas échéant, ces frais seront portés au bilan final de l'opération.

Article 10. Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération. Il comprend notamment les dépenses suivantes :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, etc.),
- Coûts liés aux procédures contentieuses (honoraires, indemnités, ...)
- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

La cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

En cas de proposition d'acquisition à un prix inférieur au bilan de cession, le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession par l'epfl du Dauphiné.

Le bilan tiendra compte des recettes, notamment les loyers perçus.

Article 11. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au coût 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 15% selon le projet à réaliser.

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

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 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 du Dauphiné 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 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).

TITRE VI. ANNEXES

- Bilan prévisionnel
- Plan de l'opération

Fait en 3 exemplaires

Grenoble, le

Pour l'épfl du Dauphiné

Le Directeur Général

Vincent REMY

Pour Grenoble-Alpes Métropole

le Président

Christophe FERRARI

Pour Eybens

Le Maire

Nicolas RICHARD

Bilan prévisionnel de l'opération foncière									
Opération "Secteur Chanas"									
mai-23									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Dépenses HT									
Prix principal d'acquisition	10 000 000 €								10 000 000 €
Frais d'acquisition	300 000 €								300 000 €
Frais contentieux	10 000 €	10 000 €							
Impôts fonciers	200 000 €	450 000 €	475 000 €	500 000 €	525 000 €	550 000 €	575 000 €	600 000 €	3 875 000 €
Charges ASL	120 000 €	240 000 €							360 000 €
Entretien, fluides,	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	150 000 €
Sécurisation (alarme)	2 500 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	37 500 €
Assurance	3 000 €	6 500 €	7 000 €	7 500 €	8 000 €	8 500 €	9 000 €	9 500 €	59 000 €
Total des dépenses estimées hors travaux de proto-aménagement	10 645 500 €	731 500 €	507 000 €	532 500 €	558 000 €	583 500 €	609 000 €	634 500 €	14 801 500 €
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Recettes HT									
Loyer lot 6		110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	770 000 €
Revente bâtiments					6 500 000 €			1 500 000 €	8 000 000 €
Cession aménageur								6 031 500 €	6 031 500 €
Total des recettes estimées hors travaux de proto-aménagement		110 000 €	110 000 €	110 000 €	6 610 000 €	110 000 €	110 000 €	7 641 500 €	14 801 500 €

