



la vie des territoires, l'avis des projets.

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
Séance du 4 octobre 2023**

OBJET : 9 - SAINT MARCELLIN VERCORS ISERE COMMUNAUTE – SAINT-MARCELLIN
(collectivité garante) – Opération « Secteur gare » - Cession dans le cadre d'un appel
à projets

Délibération n° 15

Le quatre octobre deux mille vingt-trois à douze heures, le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier local du Dauphiné (EPFL D) 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 : 14

M. AMADIEU, Mme BARDIN-RABATEL (de la délibération n° 1 à 12 puis pouvoir à Mme MARTIN-GRAND), Mme BELAIR (de la délibération n° 1 à 13), M. BUSTOS, M. CATTIN (de la délibération n° 1 à 13), M. CORBET, M. DESPESE, Mme MARDIROSSIAN, Mme MARTIN-GRAND, M. MATHIEU, M. MOCELLIN, M. MOREAU, Mme PANTEL (délibération n° 1 puis pouvoir à Mme BELAIR de la délibération n° 2 à 13), M. QUEIROS.

Administrateur absent ayant donné pouvoir : 1

M. LONGO à M. MOREAU.

Mme Anahide MARDIROSSIAN a été nommée secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

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 de l'établissement,

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

Vu la convention d'opération n°2021-13-OPE signée le 20 septembre 2021 entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune de Saint-Marcellin.

Considérant que :

- Le projet de renouvellement urbain de « l'ilot gare » à Saint-Marcellin, s'intègre pleinement à la stratégie de revitalisation du territoire tel que défini dans la convention d'ORT signée entre Saint-Marcellin, Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté et l'Etat. La requalification de ce secteur doit permettre une mixité des fonctions urbaines avec notamment :
 - Le développement d'une offre en logements neufs pour diversifier le parc du centre-ville
 - Le confortement du caractère central et polarisant du secteur via l'accueil de commerces et d'équipements publics en rez-de-chaussée actif
 - L'aménagement des espaces publics en renforcement des mobilités et notamment mode doux
 - Le réaménagement du secteur Gambetta en vue d'améliorer l'attractivité de la trame urbaine située entre le centre historique, la gare de Saint Marcellin et le sud de la commune.
- Conformément à la convention d'opération susmentionnée, les travaux de proto-aménagement (déconstruction-désamiantage) seront réalisés par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné après acquisition des derniers biens appartenant à la commune ;
- Dans le cadre de la cession de l'assiette foncière d'environ 2 220 m², l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en partenariat avec la commune de Saint-Marcellin a lancé un Appel à projets en avril 2023 en vue de réaliser une opération mixte en renouvellement urbain comprenant 35% de logements sociaux ainsi que des rez-de-chaussée actifs. Cet appel à projets a fait l'objet d'une publicité ouverte et diversifiée : mise en ligne sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à partir 18 avril 2023, sur le réseau social LinkedIn le 20 avril 2023 ainsi que deux encarts publiés dans le Dauphiné Libéré le 19 avril 2023 et l'Essor le 05 mai 2023 ;
- La date limite de réception des dossiers avait été fixée au lundi 19 juin 2023, sur la base d'un règlement de la consultation définissant ses règles. Une visite du site a été rendue possible.
- Cinq offres ont été réceptionnées. À la suite d'une première phase d'analyse des offres, les trois candidats présentant les notes les plus élevées ont été auditionnés.
- Suite à cette seconde phase, l'offre du groupement représenté par Blain Immobilier et

PROMALPA Immobilier a reçu la note plus élevée, avec une offre d'acquisition s'élevant à 507 000 € HT et un projet répondant aux objectifs de la collectivité ;

- Ce choix a été validé par un jury réuni le 21 juillet 2023 composé de deux représentants de la commune de Saint-Marcellin, d'un représentant de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné ainsi que du bureau d'étude Interland accompagnant la commune sur les volets urbain, paysager et architectural de l'ORT ;
- Le régime de TVA immobilière applicable à cette mutation est celui de la TVA immobilière sur la totalité du prix ;
- Compte tenu de l'intérêt du projet et du déficit foncier prévisionnel s'élevant à environ 1,1 M€, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a été désigné lauréat d'une subvention de 500 000 € au titre de la mesure de recyclage foncier du Fonds vert 2023 ;
- Ainsi, après déduction faite de cette subvention, le déficit foncier prévisionnel se restant à partager entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune de Saint-Marcellin devrait s'élever à environ 616 000 € ;
- Cette opération peut bénéficier du dispositif de décote foncière au titre de la revitalisation des centralités ;
- La commune de Saint-Marcellin s'engage à financer le reste du déficit foncier par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2023 ;
- Deux avis du pôle d'évaluations domaniales de la DDFIP de l'Isère, associé au projet, ont été émis en date du 27 septembre 2023 ;
- L'objet de la présente délibération est de procéder à la finalisation du processus de sélection par appel à projet, d'approuver son lauréat, et de réaliser les opérations foncières à achever pour que le site soit cédé dans les conditions ci-avant exposées.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné :

- Approuve l'acquisition par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, à la commune de Saint-Marcellin, des parcelles AM 77 lots n°2-6-7 et 8, AM 449 lot n°1, et des parcelles bâties cadastrées AM 425 et AM 448 située sur ladite commune ;
- Valide le montant global de ces acquisitions à 349 000€ net vendeur hors frais de notaire ;
- Prend acte de ce que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné réalisera les travaux de requalification foncière permettant de céder un foncier nu prêt à l'emploi par l'opérateur désigné ci-après, et que le montant du déficit foncier restant à partager sera précisé à la clôture de l'opération ;
- Approuve la cession par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, à la Société Civile de Construction Vente représentée par Renaud BLAIN ou toute autre personne morale se substituant pour réaliser le même projet, des parcelles cadastrées AM 71-75-76-77-300-425-448-449, sises sur la commune de Saint-Marcellin pour une superficie totale d'environ 2 220 m² au prix de 507 000 € HT ;

- Valide la provision d'une décote foncière à intervenir à la clôture de l'opération d'environ 253 000€. Cette dernière sera ajustée à l'aune du bilan définitif de l'opération à hauteur de 20% du coût de revient et dans la limite de 49% du déficit foncier ;
- Prend acte de ce que le bilan financier définitif sera présenté au Conseil d'Administration ;
- Approuve la signature par le directeur de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné de la convention ci-annexée relative à la mesure de recyclage foncier du Fonds Vert sur le projet de renouvellement urbain « Ilot gare » avec l'Etat ;
- Habilité le directeur de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à prendre tout acte et à signer tout document permettant l'exécution de la présente délibération, au besoin par devant notaire ;

NPPV : M. MOCELLIN

Conclusions adoptées à l'unanimité.

Pour extrait conforme,

Le Président

Laurent AMADIEU

