

CONVENTION D'OPERATION n° XXX-XX  
Les PERELLES - Saint-Martin-Le-Vinoux  
Epfl du Dauphiné / Saint-Martin-Le-Vinoux / Grenoble-Alpes Métropole

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier 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 Commune de Saint-Martin-Le-Vinoux, collectivité garante, 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 « collectivité garante »

et

Grenoble-Alpes Métropole, signataire de la convention, représentée par son Président en exercice, agissant en vertu de la délibération n°XXX du Conseil métropolitain en date du XXX, télétransmise en Préfecture le XXX,

Ci-après dénommé « La Métropole »

D'autre part,

## SOMMAIRE

Titre I PREAMBULE .....	3
Titre II CADRE CONVENTIONNEL.....	3
Article 1 Contexte général et objet de la convention.....	3
Article 1.1 L'objet général de la convention .....	3
Article 1.2 Les dispositions générales en matière de communication des parties.....	4
Article 1.3 Durée de la convention .....	4
Titre III NATURE ET OBJET DE L'OPERATION .....	4
Article 2 Enjeux et programme de l'opération .....	4
Article 3 Périmètre de l'opération .....	5
Article 4 Programme d'acquisitions.....	5
Article 5 Requalification foncière et immobilière.....	5
Article 6 Modalités de gestion transitoire .....	6
Titre IV CESSION.....	6
Article 7 Modalités de cession.....	6
Article 8 Calcul du prix de cession.....	7
Article 9 Paiement fractionné .....	8
Titre V MODALITES DIVERSES.....	8
Article 10 Suivi de l'opération .....	8
Article 11 Résiliation anticipée .....	8
11.1 Modalités de résiliation.....	8
11.2 Effet de la résiliation.....	8
Article 12 Litiges.....	9
Titre VI ANNEXES .....	9

## 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 s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

L'opération, objet de la présente convention, a été sollicitée par la commune de Saint-Martin-le-Vinoux dans le cadre d'une préemption. Elle vise à favoriser le développement du tourisme par l'accueil de nouvelles activités économiques rayonnant au-delà de l'échelle communale sur le bassin de vie grenoblois et sur le massif de Chartreuse.

Dans le cadre du développement touristique de La Chartreuse, dont Saint-Martin-Le-Vinoux est l'une des portes d'entrée, et à proximité du site emblématique de La Bastille, le projet vise à réhabiliter sur les contreforts du massif, au Village, un patrimoine bâti dans lequel développer des activités économiques et touristiques qui participent au lien ville-montagne et à la réputation de la Chartreuse et de la région grenobloise par la mise en valeur notamment des produits régionaux.

Grenoble-Alpes Métropole est signataire de la présente convention en tant que membre de droit de l'epfl du Dauphiné. Elle n'interviendra ni financièrement à la couverture d'un éventuel déficit opérationnel, ni dans le choix du porteur de projet, qui sera désigné par la commune, collectivité garante.

Les parties souhaitent instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions communes de service public. C'est donc 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*

#### **Article 1.1 L'objet général de la convention**

La présente convention concerne une opération de développement touristique par la commune de Saint-Martin-le-Vinoux sur le secteur des Perelles.

La présente convention d'opération a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl, la Commune et la Métropole pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'epfl est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer des travaux de protoaménagement nécessaires, et de gérer le bien immobilier identifié dans les articles suivants, pour les céder à un tiers ou à la Commune, collectivité garante dans les conditions fixées par la présente convention.

## **Article 1.2 Les dispositions générales en matière de communication des parties**

Par la présente convention, l'epfl intervient pour le compte de la commune de Saint-Martin-Le-Vinoux en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de constituer des réserves foncières, de requalifier le foncier, de faciliter la mise en œuvre du projet.

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

De même, lorsque la Commune mènera à bien leur projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'epfl, la communication alors mise en place devra rappeler l'intervention de ce dernier 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 événement lié au projet commun.

## **Article 1.3 Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la date d'acquisition des parcelles AT 152 et AT 153. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 28 avril 2027, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article 7 ci-après.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl assure le portage des biens acquis ainsi que le financement des dépenses opérationnelles réalisées dans le cadre de la requalification foncière.

## **Titre III NATURE ET OBJET DE L'OPERATION**

---

### *Article 2 Enjeux et programme de l'opération*

L'opération vise à favoriser le développement du tourisme par l'accueil de nouvelles activités économiques rayonnant au-delà de l'échelle communale sur le bassin de vie grenoblois et le massif de Chartreuse.

Dans le cadre du développement touristique de la Chartreuse, dont Saint-Martin-le-Vinoux est l'une des portes d'entrée, et à proximité du site emblématique de la Bastille, le projet vise à réhabiliter sur les contreforts du massif, au Village, un patrimoine bâti dans lequel développer des activités économiques et touristiques qui participent au lien ville-montagne et à la réputation de la Chartreuse et de la région grenobloise.

### *Article 3 Périmètre de l'opération*

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 4 240 m<sup>2</sup>, sise Lieudit Les Perelles sur la commune de Saint-Martin-Le-Vinoux.

Il est composé de la manière suivante :

- Les parcelles AT 152 et AT 153, classées en zone UD3 au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui comprennent la partie bâtie du tènement.
- Les parcelles AM 9 et AM 10, classées en zone N, qui servaient de stationnement pour le restaurant implanté sur les parcelles AT 152 et AT 153.

Le périmètre de l'opération, situé de part et d'autre de ladite Route de Clémencières, comprenant notamment une salle de restaurant avec bar, une vaste salle de banquet de 220m<sup>2</sup> éclairée par de larges baies sur la vallée, une terrasse extérieure de 40m<sup>2</sup>, ainsi que deux logements composés de six pièces chacun.

Le plan du périmètre de l'opération figure en annexe 1.

### *Article 4 Programme d'acquisitions*

L'ensemble des biens nécessaires à la réalisation de l'opération objet de la présente convention a été acquis dans le cadre d'un acte authentique signé le 28 avril 2022.

Les parcelles AT 152 et AT 153 ont été acquises dans le cadre d'une décision de préemption numéro 2022-06-P en date du 2 février 2022.

### *Article 5 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 pourra engager les travaux de protoaménagement nécessaires à l'opération, que ce soit pour participer à la préservation du bâti ou à sa sécurisation. Le programme de ces travaux serait alors 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, 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.

- 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 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 6 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.

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

## **Titre IV CESSION**

---

### *Article 7 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, pour les besoins de la réalisation du projet.

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.

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. Le planning et le déroulé de cession sont établis selon les modalités suivantes :

- Cession directe à un ou des tiers

La cession pourra intervenir directement auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante avant le terme de la présente convention, dès lors que le porteur de projet répond aux intentions affichées par la collectivité garante dans le cadre de la présente convention.

La désignation du porteur de projet est du ressort de la collectivité garante.

En cas de proposition d'acquisition inférieure au prix de cession défini ci-dessous à l'article 8, 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. La collectivité garante s'engage à participer à la totalité du déficit de l'opération dès lors que le prix de cession est inférieur au coût de revient (ensemble des dépenses supportées par l'epfl).

- Cession à la collectivité garante.

Si la cession à un tiers ne peut aboutir avant la fin de la présente convention, la collectivité garante s'engage à devenir propriétaire avant le terme de la présente convention.

- 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 avant le terme de la convention, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

## *Article 8 Calcul du prix de cession*

Le prix de cession des biens acquis sera établi à la date de cession et ne pourra pas être inférieur aux dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- 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),
- Etudes préalables à la valorisation du site (diagnostics, relevés géomètre, etc.),

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 inférieure au prix de cession défini ci-dessus, 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.

## Article 9 Paiement fractionné

Si la cession à un tiers ne peut aboutir avant la fin 2025, la collectivité garante s'engage à financer l'opération sur la base d'un paiement en deux annuités, sur les exercices 2026 et 2027.

Le montant de chaque annuité est de 293 690€ € HT.

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

Dans l'hypothèse d'une cession à un tiers à la présente convention entre les exercices 2026 et 2027, l'epfl remboursera à la COLLECTIVITE GARANTE, l'éventuel trop-perçu au vu du bilan définitif des dépenses et des recette constatées.

L'éventuelle taxe sur la valeur ajoutée immobilière est payable à la signature de l'acte authentique de cession.

## Titre V MODALITES DIVERSES

---

### Article 10 Suivi de l'opération

Les parties conviennent de dresser annuellement le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

### Article 11 Résiliation anticipée

#### 11.1 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 2 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.

#### 11.2 Effet 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 collectivité garante :



- 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 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 12 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

---

- Annexe 1 – Plan du périmètre de l'opération
- Annexe 2 – Bilans financier de l'opération par scénario

Ces annexes ont une valeur informative.

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour La Commune de Saint  
Martin le Vinoux

Le Maire  
Sylvain LAVAL

Pour Grenoble-Alpes  
Métropole

Le Président,  
Christophe FERRARI

Pour l'Epfl du Dauphiné

Le Directeur général  
Vincent REMY

## Annexe 1 – Périmètre de l'opération

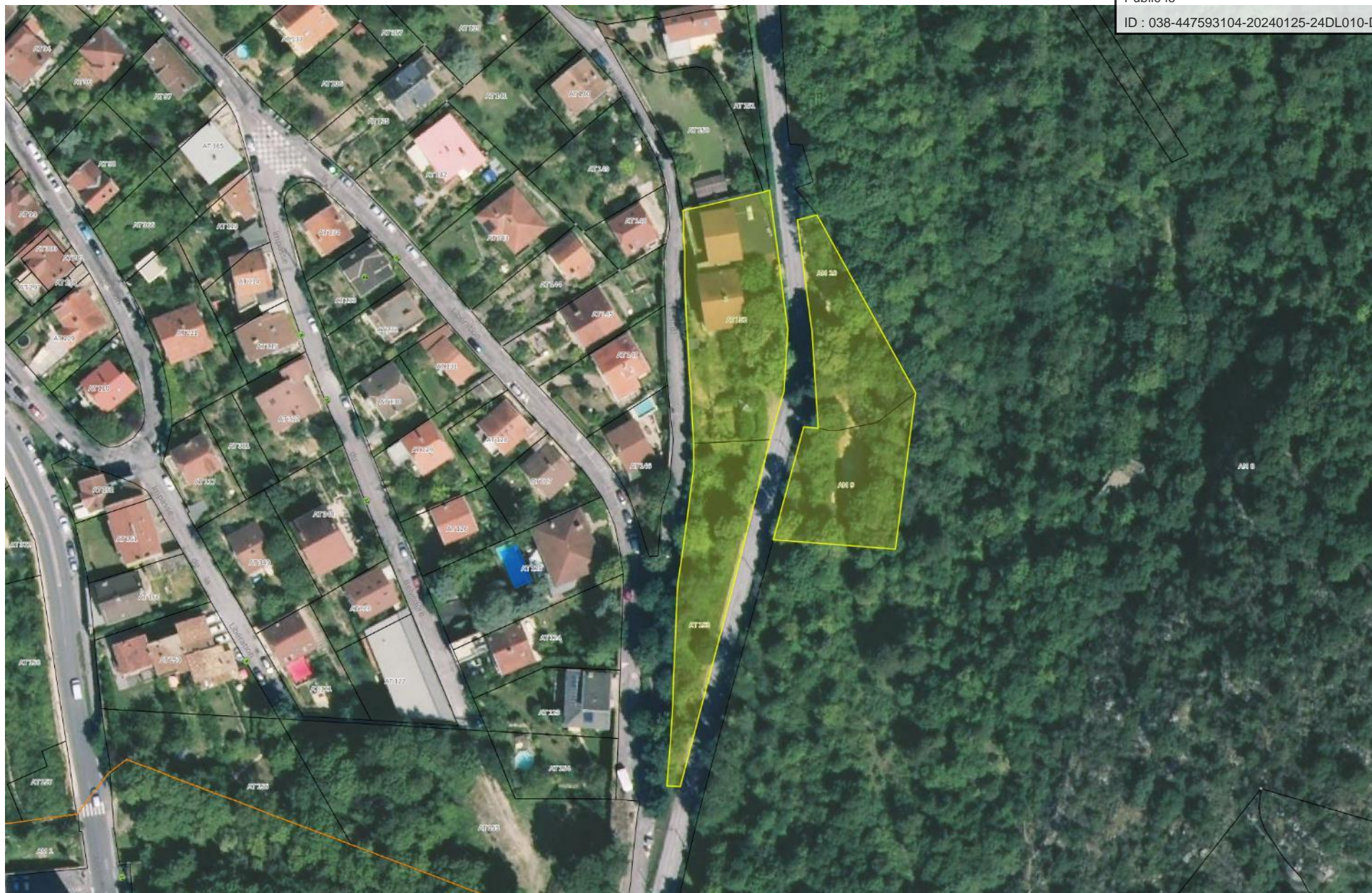
Envoyé en préfecture le 26/01/2024

Reçu en préfecture le 26/01/2024

Publié le

ID : 038-447593104-20240125-24DL010-DE







**Bilan prévisionnel de cession au coût de revient (hors taxes)**  
**Scénario 1 - Acquisition par un tiers à la convention**

Référence(s) portage(s) :	674
Adresse :	Les Perelles - route de Clémencière SAINT MARTIN LE VINOUX
Parcelles concernées :	AT 9, 10, 152 & 153
Superficie tènement (m²) :	4 240 m²
Surface plancher bâtie (m²) :	530 m²
Nature :	Mixte - activité et habitation
Date acquisition :	28/04/2022
Axe(s) intervention :	Tourisme et attractivité
Date échéance de la convention de portage :	28/04/2027
Durée du portage (en mois) :	60 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	28/04/2027

	2022	2023	2024	TOTAL
<b>Dépenses supportées par l'epfld</b>	<b>527 466 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>555 198 €</b>
<b>Coût acquisition</b>	<b>515 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>515 000 €</b>
Prix d'acquisition	500 000 €	- €	- €	500 000 €
Frais d'acquisition (notaire, etc.)	15 000 €	- €	- €	15 000 €
<b>Coût de portage</b>	<b>12 466 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>40 198 €</b>
Frais de gestion patrimoniale	4 000 €	4 000 €	4 000 €	12 000 €
Impôts dont taxe foncière	4 200 €	5 600 €	5 600 €	15 400 €
Sécurisation	4 105 €	4 105 €	4 105 €	12 315 €
Assurance	161 €	161 €	161 €	483 €
<b>Coût de revente</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Recettes perçues</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>555 198 €</b>	<b>555 198 €</b>
Produit de cession (acquisition par un tiers à la convention)	- €	- €	555 198 €	555 198 €
<b>Bilan des dépenses et des recettes</b>	<b>- 527 466 €</b>	<b>- 13 866 €</b>	<b>541 332 €</b>	<b>0 €</b>

*Les montants indiqués ci-dessus sont exprimés HT, et sont issus d'une estimation. Ils ne constituent pas un engagement contractuel de la part de l'epfl du Dauphiné*

Envoyé en préfecture le 26/01/2024

Reçu en préfecture le 26/01/2024

Publié le

ID : 038-447593104-20240125-24DL010-DE



**Bilan prévisionnel de cession au coût de revient (hors taxes) - Scénario 2 - Acquisition par la collectivité garante**

Référence(s) portage(s) :	674
Adresse :	Les Perelles - route de Clémencière SAINT MARTIN LE VINOUX
Parcelles concernées :	AT 9, 10, 152 & 153
Superficie tènement (m²) :	4 240 m²
Surface plancher bâtie (m²) :	530 m²
Nature :	Mixte - activité et habitation
Date acquisition :	28/04/2022
Axe(s) intervention :	Tourisme et attractivité
Date échéance de la convention de portage :	28/04/2027
Durée du portage (en mois) :	60 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	28/04/2027

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Dépenses supportées par l'epfld</b>	<b>527 466 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>4 450 €</b>	<b>587 380 €</b>
<b>Coût acquisition</b>	<b>515 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>515 000 €</b>
Prix d'acquisition	500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	500 000 €
Frais d'acquisition (notaire, etc.)	15 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	15 000 €
<b>Coût de portage</b>	<b>12 466 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>13 866 €</b>	<b>3 450 €</b>	<b>71 380 €</b>
Frais de gestion patrimoniale	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	1 000 €	21 000 €
Impôts dont taxe foncière	4 200 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	1 400 €	28 000 €
Sécurisation	4 105 €	4 105 €	4 105 €	4 105 €	4 105 €	1 000 €	21 525 €
Assurance	161 €	161 €	161 €	161 €	161 €	50 €	855 €
<b>Coût de revente</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>1 000 €</b>

<b>Recettes perçues</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>293 690 €</b>	<b>293 690 €</b>	<b>587 380 €</b>
Païement fractionné (à charge de la collectivité garante)					293 690 €	293 690 €	587 380 €

<b>Bilan des dépenses et des recettes</b>	<b>- 527 466 €</b>	<b>- 13 866 €</b>	<b>- 13 866 €</b>	<b>- 13 866 €</b>	<b>279 824 €</b>	<b>289 240 €</b>	<b>0 €</b>
---	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------

*Les montants indiqués ci-dessus sont exprimés HT, et sont issus d'une estimation. Ils ne constituent pas un engagement contractuel de la part de l'epfl du Dauphiné*

PROJET