

**CONVENTION D'OPERATION n°45933**  
**Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes Métropole | Saint-Martin-d'Hères**  
Opération « Zella Mehlis »

Entre les Soussignés :

L'établissement 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 « Grenoble-Alpes Métropole »

Et

La Commune de Saint-Martin-D'Hères, 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 « Saint-Martin-D'Hères »

D'autre part,

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

## 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.

La Métropole a sollicité l'epfl du Dauphiné courant 2023 pour acquérir par préemption à des conditions différentes de la DIA le tènement foncier et immobiliers situé au 3 Avenue Zella Mehlis, situé sur la parcelle cadastrée BE n°261. La préemption permettra d'organiser l'accueil et le maintien d'activités économiques en permettant la création d'environ 2 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour accueillir des activités économiques productives et les emplois associés.

La commune de Saint-Martin-d'Hères a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

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 envisagé permettra de répondre à l'un des objectifs fixés par le Schéma directeur des espaces économiques de Grenoble-Alpes Métropole, adopté par délibération du 28/09/2018, dans la commune de Saint-Martin-d'Hères.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl du Dauphiné et les collectivités partenaires de l'opération 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**

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la collectivité garante 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 collectivité garante, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la collectivité garante mènera à bien son 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 d'acquisition du bien, soit le 24 juillet 2023. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 23 juillet 2030 où elle sera devenue exécutoire, 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 d'un an.

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 parcelle BE 261 présente les caractéristiques nécessaires à l'accueil d'un projet économique de par :

- son zonage puisqu'elle est située en zone UE1 au PLUI, qui permet l'accueil d'activités productives et artisanales ;
- son accessibilité : en entrée de ville, à proximité de l'échangeur Dulcie September et d'une future station de tramway dans le cadre du prolongement de la ligne D ;
- sa proximité avec les ZAE du Bourgamon et de Pré Ruffier, et de la ZI Sud ;
- de par sa taille, qui permet de développer un projet de l'ordre de 2100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ainsi, conformément aux dispositions combinées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, la préemption permettra d'organiser l'accueil et le maintien d'activités économiques en permettant la création d'environ 2136 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation économique

productive et les emplois associés ou un autre type de projet économique, dont l'hôtellerie, s'encadrant dans un motif d'intérêt général.

Le projet final reste à être défini par les collectivités en lien avec un appel à projet s'inscrivant dans les enjeux présentés ci-dessous. Cet appel à projet sera lancé courant 2024 pour préciser principalement la programmation, le montant de charge foncière cessible, l'état du bien à céder (avec ou sans démolition) et l'opérateur retenu pour la réalisation du projet. Une programmation hôtelière permettrait de répondre au besoin de maintien de ce type d'activité sur la commune, il s'agit là d'une hypothèse de programmation qui pourrait être étudiée.

## **Article 5. Périmètre d'intervention**

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 3 425 m<sup>2</sup>, sise sur la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Parcelle cadastrée BE 0261 d'une surface de 3 425 m<sup>2</sup>

Le bien acquis comprend un ancien hôtel de l'enseigne Campanile. La parcelle est composée de deux constructions datant de 1987 à peu près. L'un, simple rdc, comprenait l'accueil, le restaurant et les bureaux, l'autre en R+1 comprenait les chambres, l'espace de lingerie et l'annexe technique.

Le périmètre est détaillé en annexe 1. Il représente la totalité du périmètre de l'opération.

## **Article 6. Organisation des acquisitions**

L'epfl du Dauphiné est devenu propriétaire par préemption dudit bien le 24 juillet 2023 au prix révisé de 1 300 000€ (hors frais de notaire) par décision du directeur n° 2023-35-P en date du 2 mai 2023.

L'opération ne nécessite pas d'autres acquisitions foncières.

L'estimation du bilan prévisionnel de cette opération est présentée en annexe 2.

## **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, 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 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 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 la collectivité garante et la commune de Saint-Martin-d'Hères des démarches engagées.

## 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 du Dauphiné 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 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 du Dauphiné 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 des biens détenus par l'epfl du Dauphiné 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 du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

La cession peut également intervenir directement auprès de la collectivité garante dès lors qu'elle en fait la demande écrite. En outre, la collectivité non garante co-signataire de la convention peut également devenir propriétaire, avec l'accord de la collectivité garante et 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.

## Article 10. Bilan d'opération

Le bilan de cession du bien porté 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, contentieux, etc.),
- Coûts éventuels 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.

En outre, le bilan prévisionnel en annexe 2 est exprimé hors taxe (HT). Au moment de la cession du bien, la TVA sera calculée tenant compte de la nature du bien au moment de son acquisition et de sa cession, du projet, du vendeur initial et de l'acquéreur final, conformément au régime applicable aux opérations immobilières en vigueur.

## Article 11. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au prix de revient, l'epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné 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 du Dauphiné, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient de 10% conformément à l'axe d'intervention du 5<sup>ème</sup> PPI de l'epfl du Dauphiné portant sur « Attractivité et vitalité économique ».

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 4 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 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

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le

ID : 038-447593104-20240328-24DL017BIS-DE



- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

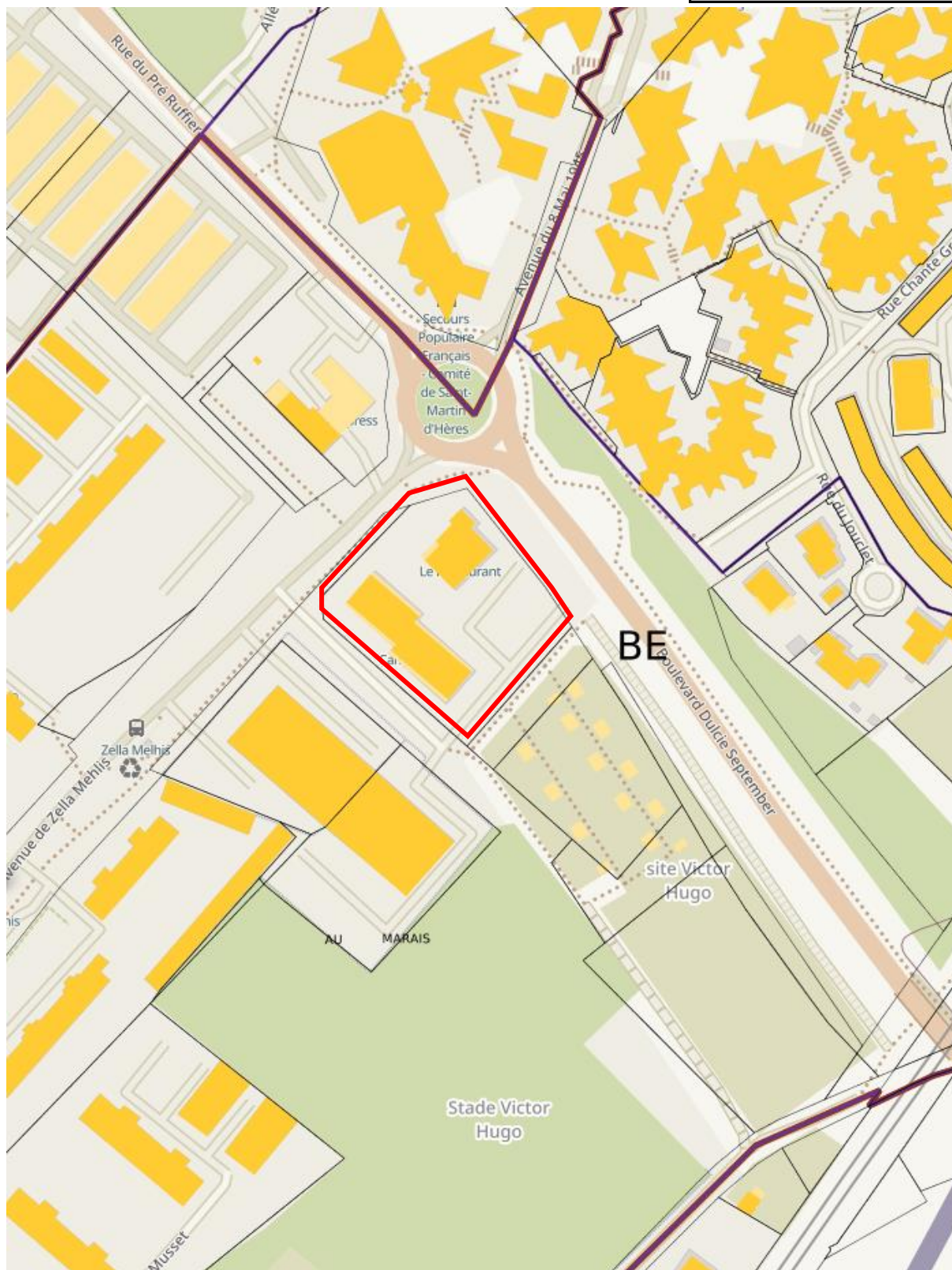
Fait en 3 exemplaires à Grenoble, le

Pour l'epfl du Dauphiné  
Le Directeur Général  
Vincent REMY

Pour Grenoble-Alpes Métropole  
Le Président  
Christophe FERRARI

Pour Saint-Martin-d'Hères  
Le Maire  
David QUEIROS

## Annexe 1 – Plan cadastral



Annexe 2 – Bilan prévisionnel



Bilan prévisionnel HT - 3 Avenue Zella Mehlis, Saint-Martin d'Hères 38 - code OME 45933 - Propriété epfl du Dauphiné (BE 261)

Adresse	3 Avenue Zella Mehlis, Saint-Martin d'Hères 38 - code OME 45933									
Parcelle(s)	BE 261									
Propriétaire	epfl du Dauphiné									
Type	Activité									
Année acquisition (réelle ou estimée)	2023									
Surface bâtie	1 100 m²									

Dépenses supportées par l'epfl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût acquisition	1 326 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 326 000 €
Coût de portage	20 350 €	19 600 €	19 850 €	20 100 €	20 350 €	20 600 €	20 850 €	21 300 €	163 000 €
Etudes ingénierie foncière									0 €
Coût proto-aménagement							150 000 €	150 000 €	300 000 €
Coût de revente								1 000 €	1 000 €
Total dépenses HT	1 346 350 €	19 600 €	19 850 €	20 100 €	20 350 €	20 600 €	170 850 €	172 300 €	1 790 000 €

TOTAL RECETTES AU TITRE DU PORTAGE HT									0 €
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

Coût de revient HT	1 346 350 €	19 600 €	19 850 €	20 100 €	20 350 €	20 600 €	170 850 €	172 300 €	1 790 000 €
--------------------	-------------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-------------

Recettes perçues (cession CF)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Produit de cession								320 000 €	320 000 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	320 000 €	320 000 €

Bilan dépenses recettes HT	-1 346 350 €	-19 600 €	-19 850 €	-20 100 €	-20 350 €	-20 600 €	-170 850 €	147 700 €	-1 470 000 €
----------------------------	--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	--------------

Estimation de la participation des parties prenantes HT									
Décote foncière Epfl									179 000 €
Niveau de déficit auquel la collectivité participe									-1 291 000 €

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 038-447593104-20240328-24DL017BIS-DE