



la vie des territoires, l'avis des projets.

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
Séance du 28 mars 2024**

OBJET : 2 - GRENOBLE ALPES METROPOLE – GRENOBLE (collectivité garante) – Opération
« Abbaye » - Cession dans le cadre d'un appel à projets

Délibération n° 7

Le vingt-huit mars deux mille vingt-quatre 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 : **17**

Nombre d'administrateurs présents ou représentés : **17**

Administrateurs présents : 12

M. AMADIEU, Mme BARDIN-RABATEL, Mme BELAIR, M. CORBET, M. DESPESSE, Mme MARTIN-GRAND (de la délibération n° 1 à 10 puis pouvoir à M. MATHIEU de la délibération n° 11 à 15), M. MATHIEU, M. MOCELLIN, M. MOREAU, M. OLLEON, Mme PANTEL, M. PENET.

Administrateurs absents ayant donné pouvoir : 5

M. BUSTOS à M. AMADIEU, M. LONGO à Mme MARTIN-GRAND, Mme MARDIROSSIAN à Mme PANTEL, Mme THERY à Mme BARDIN-RABATEL, M. QUEIROS à M. CORBET.

Mme Margot BELAIR a été nommée secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement 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'Établissement 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,

Considérant que :

- Une convention de portage n° 2019-04 a été signée le 15 juin 2020 entre l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, la commune de Grenoble et Grenoble-Alpes Métropole,
- Dans le cadre de cette convention, l'Établissement Public Foncier du Dauphiné a acquis sur le territoire de la commune de Grenoble 14 bâtiments de logements de la cité de l'Abbaye (soit les parcelles DV102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117), historiquement propriété du bailleur ACTIS,
- Par délibération en date du 16 juin 2022, l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné a validé la cession à Grenoble Habitat des parcelles cadastrées DV 102 et DV 105 sis au 1-3 place Riboud et au 17-19 rue Marie portant sur deux bâtiments pour réhabilitation, au montant de 78 120 € HT. Ce montant étant soumis à TVA immobilière sur marge et que la marge est négative,
- S'agissant de la réhabilitation des 12 bâtiments restants de la cité, la commune de Grenoble et son concessionnaire, la SPL SAGES, ont lancés en février 2023 une consultation auprès d'opérateurs privés pour l'attribution d'un macro-lot,
- A l'issue de la procédure de consultation, le groupement porté par OGIC a été retenu pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de réhabilitation des 12 bâtiments,
- Pour répondre au besoin du projet, il est prévu qu'OGIC acquiert en complément 18 places de stationnement dans le parking du bâtiment du Mayflower, situé 72 avenue de Washington à Grenoble. Par ailleurs, il est prévu qu'OGIC soit preneur de 20 places de stationnement mises à disposition au 16 rue Argouges par la commune de Grenoble dans le cadre d'une amodiation. Cet emplacement étant aujourd'hui propriété de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, il convient d'organiser la cession en l'état à ville qui réalisera les travaux de déconstruction de la maison qui s'y trouve,
- Pour les besoins du projet, la parcelle DV 109 d'une surface d'environ 45 m² qui accueille la sous-station de chauffage urbain sera cédée à Grenoble-Alpes Métropole au titre de sa compétence réseau de chaleur urbain au montant de 30€/m² soit 1 350€ HT,
- Le régime de TVA applicable à cette mutation est celui de la TVA immobilière sur marge, et que la marge est négative,

- L'Établissement Public foncier local du Dauphiné a réalisé les travaux de proto-aménagement de la parcelle DV 113, sur lequel était situé auparavant l'EHPAD « Petite Unité de Vie » aujourd'hui démoli. Cette parcelle d'une surface d'environ 90 m² a vocation à devenir de l'espace public, et est cédée à la ville de Grenoble au montant de 30€/m² soit 2 700€ HT,
- Le régime de TVA applicable à cette mutation est celui de la TVA immobilière sur prix total,
- Considérant que la cession des bâtiments propriétés de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à OGIC est soumise à la TVA sur marge, l'offre financière d'OGIC pour l'acquisition de l'ensemble des 12 bâtiments, cadastrés parcelles DV 103-104-106-107-108-112-114-115-116-117 et les deux cours des immeubles en « U » Ilot « Bonnevey » et « ilot Charpin » s'élève à 3 268 869 €, et est composée de :
 - 7 260 € pour les cours, à payer à la commune de Grenoble actuellement propriétaire,
 - 3 261 609 € TTC pour les bâtiments à payer à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné. Ce montant est composé de 3 197 305 € HT de cession et 64 304 € de TVA sur marge, régime s'appliquant à cette cession.
- Le coût de revient brut de l'opération foncière estimée à juin 2025 pour L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné s'élève à 4 389 072 € HT,
- Le déficit foncier prévisionnel restant à partager entre l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune de Grenoble après déduction des recettes de cession devrait s'élever à environ 1 109 597 €,
- Par délibération en date du 16 juin 2022 l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné a provisionné une décote foncière à intervenir à la clôture de l'opération à hauteur de 312 480 €,
- Au titre de la participation au logement et au renouvellement urbain dans la limite de 49% du déficit de l'opération et 15% maximum du coût de revient, l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné pourra consentir à une décote foncière supplémentaire de l'ordre de 183 840 €,
- A l'aune du déficit, il reste une participation à charge de la ville de Grenoble de l'ordre de 613 277 €,
- La ville de Grenoble a déjà versé 377 727 € au titre de la participation de la ville au coût de portage de l'opération,
- Le montant du reste du déficit à prendre en charge par la ville s'élève à 299 855 €,
- La commune de Grenoble s'engage à financer le reste à charge du déficit et sollicité un paiement en 2 annuités en 2025 et 2026,

- Quatre avis du pôle d'évaluations domaniales de la DDFIP de l'Isère, associés au projet, ont été émis en date du 14 février 2024, 28 février 2024 et 29 février 2024,
- La sortie de portage et la cession par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au profit d'OGIC a été autorisée par une délibération du conseil municipal de la ville de Grenoble du 5 février 2024 télétransmise à la Préfecture de l'Isère le 8 février 2024.

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

- Approuve la cession par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, à OGIC ou toute autre personne morale se substituant pour réaliser le même projet, des 12 bâtiments, cadastrés parcelles DV 103-104-106-107-108-112-114-115-116-117, sises sur la commune de Grenoble au prix de 3 197 305 € HT,
- Approuve les modalités de paiement du prix en 3 fois comme suit :
 - La première partie : comptant le jour de la signature de l'acte définitif de vente à hauteur de 532 884 € HT et la totalité de la TVA sur marge soit 64 304 €,
 - Deuxième partie : lors du dépôt par OGIC de la DROC (Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier) relative à la tranche 2 et au plus tard 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente à hauteur de 1 598 653 €,
 - Troisième partie : lors du dépôt de la DROC relative à la tranche 3 c'est-à-dire lorsque OGIC aura atteint 40% de pré-commercialisation des logements en accession libre de la tranche 3 et au plus tard 30 mois compter de la signature de l'acte authentique de vente à hauteur de 1 065 768 €,
- Approuve une clause de complément de prix qui sera dû par OGIC l'issue de la dernière vente du programme de construction en fonction de la marge bénéficiaire définitive produite par l'opération,
- Demande à ce que la fiche de lot ci-annexée soit intégrée à l'acte authentique de vente,
- Approuve la cession de la parcelle DV 109 au profit de Grenoble-Alpes Métropole au montant de 1 350 € HT,
- Approuve la cession de la parcelles DV 113 au profit de la ville de Grenoble au montant de 2 700€ HT,
- Prend acte d'un montant de déficit prévisionnel totale estimé à ce jour à 1 109 597 €,
- Valide la provision d'une décote foncière de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir à la clôture de l'opération d'environ 496 320 €,
- Prend acte de la participation de la commune de Grenoble au déficit foncier de l'opération à hauteur de 299 855 € déduction faite de la participation de la commune au coût de portage,

- Valide le paiement en 2 annuités (2025 et 2026) de la participation de la commune au déficit foncier de l'opération. Soit une première annuité de 182 080 €, puis une seconde annuité de 117 775 € en 2026,
- Approuve la cession de la maison sis 16 rue Argouges cadastrée DV 30 à la ville de Grenoble moyennant le prix de 166 132 € HT. Ce montant sera payable en 2 annuités soit une première annuité d'un montant de 87 431 € en 2025 puis une seconde annuité à hauteur de 83 066€ en 2026,
- Acte que si la vente ne peut pas intervenir à juin 2025, toutes les dépenses supportées par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à compter du 1^{er} juillet 2025 seront refacturées à la ville de Grenoble en tant que collectivité garante du portage.

NPPV : Mme BELAIR, Mme PANTEL

Conclusions : adoptées à l'unanimité

Pour extrait conforme,

Le Président

Laurent AMADIEU

