



la vie des territoires, l'avis des projets.



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

**CONVENTION DE PORTAGE n°
DEFINITION DES MODALITES DE MISE EN VENTE
EPFL du Dauphiné / Commune de GRENOBLE**

Opération « Châtelet - Robespierre – Secteur Chemin Robespierre » - ex-parcelle DY 11

Entre les Soussignés :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU DAUPHINÉ, propriétaire du Foncier objet de la présente convention, représenté par son directeur, Monsieur Vincent REMY,

Ci-après dénommé "epfl du Dauphiné"

D'une part,

ET

La commune de Grenoble, collectivité garante, représentée par son Maire, Monsieur Éric PIOLLE, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal n°36-141 en date du 24/06/2024 télétransmise en Préfecture le ,

Ci-après dénommée "La collectivité garante"

D'autre part,

ET

GRENOBLE-ALPES METROPOLE, intervenante à la convention, représentée par

Ci-après dénommée "la Métropole"

D'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUE SUIT :

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres 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'epfl du Dauphiné a acquis sur le territoire de la commune de Grenoble une parcelle de terrain anciennement cadastrée DY 11 d'une superficie cadastrale de 599 m² supportant une maison aujourd'hui déconstruite, situé 24 chemin Robespierre, par acte notarié du 4 janvier 2013 et au prix de 225 000 €

Ces propriétés ont été acquises dans le cadre du volet « Renouvellement Urbain », opération « Châtelet-Robespierre ».

La date de fin de portage pour le bien situé au 24 chemin Robespierre était fixé au 4 janvier 2017 par la convention de portage 2013-01.

Ce délai est aujourd'hui dépassé, les avenants qui auraient pu, au titre de ces conventions, prolonger les durées de portage n'ayant jamais été pris.

L'ancienne parcelle DY 11 objet de la présente convention n'est plus nécessaire à la réalisation du projet de renouvellement urbain initialement envisagé.

A la demande de la collectivité garante, un document d'arpentage a été établi en 2023 afin de lui revendre une partie de l'ancienne parcelle DY 11, partie de parcelle aujourd'hui nouvellement cadastrée DY 82 d'une superficie de 111 m² afin d'élargir l'accès aux équipements sportifs.

Compte tenu des éléments de contexte cités ci avant, il a été décidé entre l'epfl du Dauphiné et la commune de Grenoble de remettre la partie de parcelle restante, nouvellement cadastrée DY 81 d'une superficie de 488 m² à la vente sur le marché immobilier.

Il convient à présent de définir les modalités de remise en vente de ces tènements et les engagements respectifs de l'epfl du Dauphiné et de la collectivité garante le temps de ce portage.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE I – CADRE CONVENTIONNEL

Article 1.1 - L'objet général de la convention

L'epfl a acquis sur le territoire de la commune de Grenoble un tènement immobilier situé 24, chemin Robespierre cadastré section DY n°11 par acte notarié en date du 4 janvier 2013. La maison qui était édifée sur ce tènement immobilier a depuis été déconstruite.

La présente convention de portage a pour objet de déterminer les modalités de la remise en vente sur le marché immobilier de ce bien porté par l'epfl.

L'epfl est chargé de les céder à des tiers, aux conditions fixées par la présente convention.

Un plan cadastral figure en annexe de la présente convention.

Article 1.2 - La durée de portage

La présente convention est conclue pour une durée de **24 mois** à compter de sa signature.

ARTICLE II – MODALITES DE GESTION DES BIENS

L'établissement foncier s'engage à assumer toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

La collectivité garante s'engage à apporter son assistance à l'epfl, essentiellement dans les domaines de la sécurité aux personnes, de la sécurité aux biens et du respect de l'ordre public.

ARTICLE III – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Article 3.1 - Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl du Dauphiné s'engage, à proposer la vente du bien objet de la présente convention sur le marché immobilier pour le compte de la collectivité garante.

Cette mise en vente fera l'objet d'une publicité auprès d'une ou plusieurs agences immobilières locales.

Dans l'hypothèse où ce bien ne ferait pas l'objet de proposition d'achat par des tiers, ou si la ou les propositions réceptionnées sont refusées par la collectivité garante, celle-ci s'engage à acquérir les biens au terme de la présente convention selon les modalités de calcul du prix de cession définies ci-dessous.

Article 3.2 – Modalités de calcul du prix de cession

Calcul du prix de revient

Le prix de revient des biens acquis sera établi en fonction de l'ensemble de la totalité des dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- Prix d'acquisition,
- Coûts 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).

Les recettes perçues entreront également dans le calcul du prix de revient et seront incluses au bilan de l'opération.

Un état actuel des dépenses et des recettes portant sur cette opération est annexé à la présente convention de portage.

Détermination du prix de cession

Le terrain nu cadastrée DY 81 sis 24 chemin Robespierre a une valeur vénale estimée à environ 150 000 € TTC, soit 300 € TTC/m², pour une superficie de 488 m². L'epfl du Dauphiné prévoit donc de vendre ce bien à environ 125 000€ HT, auxquels s'ajoutent 25 000 € de TVA. En effet, s'agissant d'un terrain acheté bâti et revendu en tant que terrain à bâtir, une TVA à 20% s'applique à la vente.

Le prix de revient de l'epfl estimé en fin de portage à 275 000 € HT (cf bilan financier annexé actualisé comprenant les honoraires d'agence immobilière pour la revente du bien et intégrant la recette liée à la vente de la parcelle DY 82 à la commune) est donc supérieur à la valeur vénale susmentionnée.

Dans le cadre de la vente des biens à un tiers, en fonction du prix de vente atteint, **la collectivité garante s'engage par la présente convention à financer le reste à charge éventuel du portage,**

dans la limite maximale de 160 000 € pour le terrain situé 24 chemin Robespierre - parcelle DY 81 d'une superficie de 488 m².

ARTICLE IV – MODALITES DIVERSES

Article 4.1 - Résiliation avant l'expiration du délai contractuel

4.1.1 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 prévue à l'article II de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl du Dauphiné non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné.

4.1.2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'epfl du Dauphiné. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl du Dauphiné s'engage à remettre à la commune de Grenoble l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune de Grenoble est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'epfl dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention, sur appel de fonds initiés par l'epfl du Dauphiné.

Article 4.2 - 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.

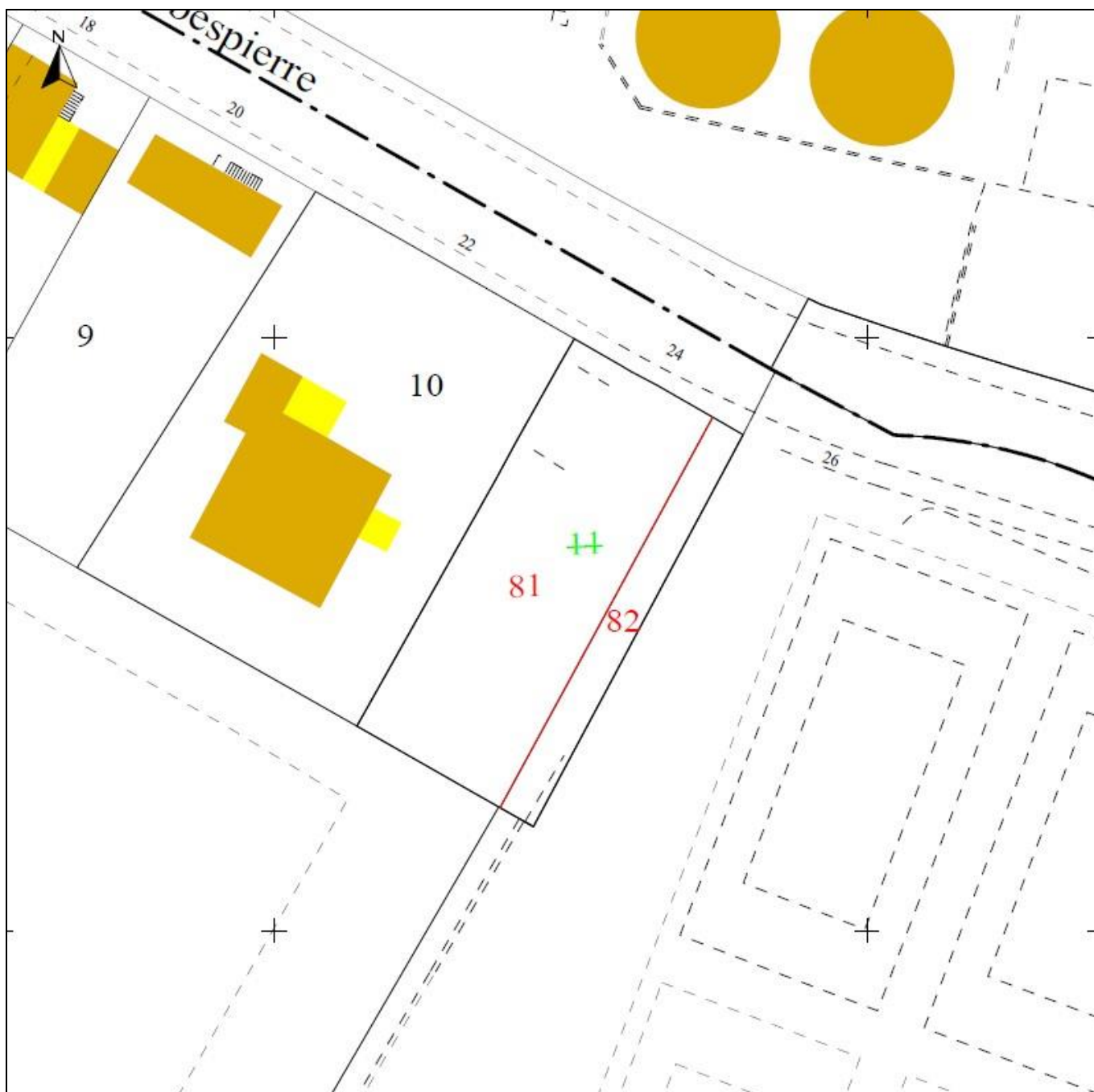
Fait en 3 exemplaires, Le

**Pour la Ville de
GRENOBLE
Le Maire**

**Pour l'epfl du Dauphiné
Le Directeur**

**Pour Grenoble-Alpes
Métropole
Le Président,**

Annexe 1 : Plan cadastral



Annexe : Bilan financier du portage parcelles bâtie DY 81 et 82

Document actualisé le 17/04/2024 - RHE

Bilan du coût de revient hors taxes

Référence(s) portage(s) :	26601 (ex 267)
Adresse :	24 chemin Robespierre - 38100 GRENOBLE
Parcelles concernées :	DY 81 et 82 (ex-DY 11)
Superficie tènement (m ²) :	599 m ²
Surface plancher bâtie (m ²) :	48 m ²
Nature :	terrain nu (bâti démolì)
Date acquisition :	04/01/2013
Axe(s) intervention :	revente sur le marché privé
Date échéance de la convention de portage :	04/01/2017
Durée du portage (en mois) :	143 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	31/12/2024
Dépenses supportées par l'epfld	277 322,77 €
Coût acquisition	229 016,60 €
Prix d'acquisition	225 000,00 €
Indemnités éviction	- €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	3 116,60 €
Frais de géomètre (division, bornage, levée topographique)	900,00 €
Coût de portage	11 723,11 €
Frais de gestion patrimoniale	2 618,78 €
Fais de copropriété	- €
Impôts dont taxe foncière	65,00 €
Sécurisation	9 039,33 €
Etudes ingénierie foncière	1 135,74 €
Coût proto-aménagement (*)	27 947,32 €
Coût de revente (**)	7 500,00 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	277 323,00 €
Prix de vente parcelle DY 82	1 665,00 €
Prix de vente parcelle DY 81	125 000,00 €
Participation opération collectivité	150 658,00 €