



CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Etablissement Public Foncier du Dauphiné du Dauphiné | Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais | Commune de Moirans

Opération « Quartier Gare » - Moirans

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 14/11/2024, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « Etablissement Public Foncier du Dauphiné »

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, collectivité garante, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°24DL060, en date du XX/XX/XX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

et

La Commune de Moirans, 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 dénommée « Commune »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE 3

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL..... 3

Article 1. Contexte général et objet de la convention..... 3

Article 2. Etudes préalables 3

Article 3. Dispositions concernant la communication des parties 4

Article 4. Durée et terme de la convention..... 4

TITRE III.L’OPERATION..... 5

Article 5. Projet et programme 5

Article 6. Périmètre d’intervention 6

Article 7. Organisation des acquisitions 6

Calendrier des acquisitions 6

Modalités d’acquisition..... 6

Article 8. Requalification foncière et immobilière 8

Article 9. Modalités de gestion transitoire..... 9

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 9

Article 10. Modalités de cession..... 9

Article 11. Minoration foncière11

Article 12. Paiement fractionné11

TITRE V. AUTRES MODALITES.....11

Article 13. Résiliation anticipée11

Modalités de résiliation.....11

Effets de la résiliation.....12

Article 14. Litiges.....12

TITRE VI.ANNEXES.....13

TITRE I. PREAMBULE

L'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais intervient en tant que collectivité garante de l'opération

La Commune de Moirans intervient en tant que commune d'assiette de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné.

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, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement dans le quartier de la gare, dans la commune de Moirans.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné et les collectivités partenaires du projet d'aménagement pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'Etablissement Public Foncier 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. Etudes préalables

Les études nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné.

Elles seront mises à disposition des parties à la convention.

Article 3. Dispositions concernant la communication des parties

Par la présente convention, l'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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 4. Durée et terme de la convention

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

La présente convention est conclue **pour une durée de SEPT ANS** à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard sept années la date 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.

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

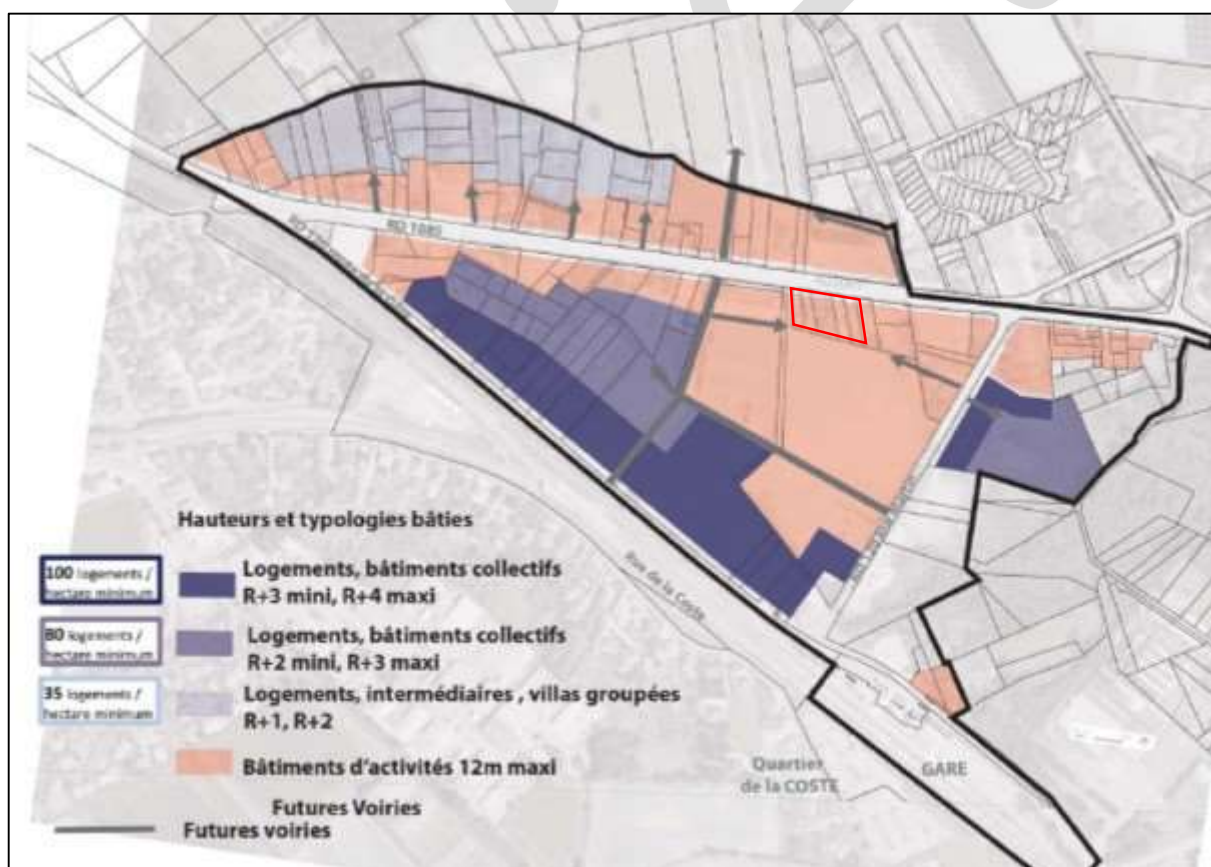
TITRE III. L'OPERATION

Article 5. Projet et programme

Extrait de l'OAP quartier gare :

« Encadré par des infrastructures de déplacement majeure (voies ferrées et RD 1085), l'enjeu du renouvellement urbain du quartier de la gare de Moirans est de réussir un quartier où toutes les fonctions se trouvent valorisées tout en améliorant les perceptions pour les usagers de ces grands axes :

- Les activités économiques implantées le long de la RD 1085, très passante et donc peu appropriée pour l'habitat, afin de bénéficier de la visibilité qu'apporte cet axe tout en le valorisant par un rythme de façades qualitatives
- Les logements implantés en second rang pour échapper aux nuisances sonores tout en bénéficiant des vues sur les massifs. Le tissu de logements s'organise autour d'une trame verte qui anime les vues depuis la voie ferrée en offrant une alternance de pignons bâtis et de criques vertes. »



Les élus locaux souhaitent prioriser l'intervention foncière de l'epfl du Dauphiné sur les terrains objet de la présente convention car ceux-ci s'avèrent difficilement mutables sans intervention publique (transformation d'un secteur d'habitat pavillonnaire en secteur économique).

Article 6. Périmètre d'intervention

DESIGNATION DES PARCELLES

Sur la commune de Moirans.

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

Déjà propriété de l'EPFL :

- Parcelle AI 170 - 932 mètres carrés - Adresse 26B RTE DE GRENOBLE 38430 MOIRANS
- Parcelle AI 171 - 610 mètres carrés - Adresse 28 RTE DE GRENOBLE 38430 MOIRANS

A acquérir par l'EPFL du Dauphiné :

- Parcelle AI 173 - 813 mètres carrés - Adresse 32 RTE DE GRENOBLE 38430 MOIRANS
- Parcelle AI 168 - 419 mètres carrés - Adresse 26 RTE DE GRENOBLE 38430 MOIRANS
- Parcelle AI 169 - 497 mètres carrés - Adresse LES MAISONS NEUVES 38430 MOIRANS

Surface totale 3271 m²

Propriété de la collectivité garante :

- Parcelle AI 172 - 598 mètres carrés - Adresse 30 RTE DE GRENOBLE 38430 MOIRANS

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourra être effectuée par l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées au titre d'une préemption.

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée maximale de 5 ANS, à compter de la signature de la présente convention.

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné s'engage à respecter les textes en vigueur en matière de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné peut acquérir des biens faisant l'objet d'une occupation à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Dans ce cas, les parties

prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de transfert provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants.

Lorsque l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

- Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention.

Dans ce cas, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de vente et des actes de toute natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

- Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers.

Pour la bonne exécution de la présente convention, la collectivité compétente s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné toute décision de délégation du droit de préemption, qu'elle soit à portée générale à l'intérieur du périmètre ou prise au cas par cas en application de l'article L213-3 et L240-1 du code de l'urbanisme.

Ces délégations peuvent intervenir en début de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné à la collectivité dans ses droits et / ou ses obligations est la suivante :

- Lors de la réception, d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une mise en demeure d'acquérir relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini dans la présente convention, la collectivité peut adresser à l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, par écrit, une invitation à acquérir motivée (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné dispose de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité sera écrit et motivé.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

- Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable sur le processus d'acquisition avec le ou les propriétaires des biens concernés **dans un délai de 3 ANS** à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité s'engage à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné pour le faire.

A défaut de mise en œuvre d'une telle procédure par la collectivité garante dans un délai d'un an à compter de la sollicitation écrite de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné se réserve le droit de solliciter le rachat de l'ensemble des biens acquis par ladite collectivité.

Article 8. Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 330 000 € HT, comprenant :

- Le curage des locaux,
- La déconstruction,
- Le tri sélectif,
- La mise en bennes et transport en décharge agréée,
- L'abattage,
- Le remblai des évacuations,
- Le nivellement du terrain,
- Etc.

Il est convenu entre les parties que l'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité en assurera l'entretien.

Article 9. Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné s'engage à assumer les responsabilités et charges qui sont les siennes durant la période de portage. Il se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné informera la collectivité garante et la Commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante selon les modalités suivantes :

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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

- Cession à collectivité garante

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.

La cession peut également intervenir directement auprès de la collectivité garante dès lors qu'elle en fait la demande écrite.

- Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'Etablissement Public Foncier 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.

Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'Etablissement Public Foncier 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 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),

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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné.

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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La participation de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné à la prise en charge du déficit foncier s'établit en fonction des règles de décote foncière définies dans sa délibération du 16 juin 2022, dans le cadre du Programme d'Intervention Pluriannuel 2022-2026 de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné (PPI n°5), à savoir à une participation à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage de 15% du prix de revient dans le cas du développement de l'activité économique : artisanat, industrie, commerces, tourisme.

Le déficit foncier doit nécessairement être financé en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, soit directement au porteur de projet.

Sur la base de ce déficit prévisionnel de l'ordre de 1,672 M€ HT, la décote foncière de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné du Dauphiné serait de l'ordre de 272 k€ et le reste à charge pour la collectivité garante serait de l'ordre de 1400 k€.

Lorsque le montant du déficit réel d'opération sera arrêté définitivement, ceci en fonction de l'offre d'acquisition et du prix de revient de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, ces règles de prise en charge s'appliqueront à ces nouveaux montants.

Si, à l'occasion de l'approbation du PPI 2027-2031 de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné, les conditions de minoration venaient à évoluer en cours de portage dans le sens d'une participation plus importante de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné au déficit, ces conditions plus avantageuses pour la collectivité garante s'appliqueraient au déficit final.

Article 12. Paiement fractionné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du reste à charge prévisionnel, les parties conviennent de la **mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2025 à 2030 inclus, pour préfinancer le déficit foncier.**

Le montant de chaque annuité est de 230 k€. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

TITRE V. AUTRES MODALITES

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 6 de la présente convention rendant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné du Dauphiné.

Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné 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'Etablissement Public Foncier 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'Etablissement Public Foncier du Dauphiné par la Commune

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné :

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).

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune

Pour la CAPV

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général

Vincent REMY

TITRE VI. ANNEXES

Annexe 1 : Plan de l'opération



Annexe 2 : Bilan prévisionnel

ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération Opération "maisons RD 1085" - Commune de Moirans août 24										
[epfl... dauphiné]										
Estimation des dépenses HT										
1. Acquisition - 3271 m² de terrain										
Prix principal d'acquisition										
AI 173 - 1 maison de 80 m² + 1 local pro de 149 m² sur 813 m² de terrain				280 000 €						1 339 000 €
AI 171 - maison 100 m² sur 610 m² de terrain				277 000 €						280 000 €
AI 170 - maison 180 m² sur 932 m² de terrain		382 000 €								277 000 €
AI 169 - 2 appartements 48 + 48 m² = 96 m² sur 497 m² de terrain						190 000 €				382 000 €
AI 168 maison 83 m² sur 419 m² de terrain				210 000 €						190 000 €
										210 000 €
Frais éviction, indemnité, ...										
AI 173 - établissements lomier (produits pour piscines)				20 000 €						20 000 €
										20 000 €
Frais d'acquisition										
	11 500 €	16 500 €	7 000 €	6 000 €						41 000 €
Frais juridique procédure expropriation / préemption	5 000 €	5 000 €	5 000 €							15 000 €
Total coût d'acquisition	398 500 €	598 500 €	222 000 €	196 000 €						1 415 000 €
2. Travaux de requalification foncière										
Etudes et diagnostics avant démolition (diag pollution, attes, amiante, déchets, ressources)										
						30 000 €				30 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage										
						300 000 €				300 000 €
Total estimatif coût requalification foncière						330 000 €				330 000 €
3. Portage										
Impôts fonciers	500 €	6 000 €	10 500 €	12 500 €						29 500 €
Sécurité et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique	1 000 €	10 000 €	12 000 €	15 000 €						38 000 €
Assurance	200 €	500 €	800 €	1 000 €						2 500 €
Total coût du portage	1 700 €	16 500 €	23 300 €	28 500 €						70 000 €
Dépenses totales estimées	400 200 €	615 000 €	245 300 €	224 500 €	330 000 €					1 815 000 €
Estimation des recettes HT										
1. Cession - 3271 m² de terrain										
Cession opérateurs de 3271 m² à 45 €/m² de terrain									147 195 €	147 195 €
Minoration epfl à 15% du prix de revient									272 250 €	272 250 €
Participation de la collectivité garante			230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	245 555 €	1 395 555 €
Recettes totales estimées			230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €	665 000 €	1 815 000 €