



**CONVENTION DE PORTAGE n°XXX**  
**DEFINITION DES MODALITES DE MISE EN VENTE**  
**Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné / Commune de GRENOBLE**  
Opération « Opération Néron 4 » - Parcelle AE 80

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 agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° XXX en date du XXX, télétransmise en Préfecture le XXX,

**Ci-après dénommé "Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné"**

**D'une part,**

**ET**

La commune de Fontaine, collectivité garante, représentée par son Maire, Monsieur Franck LONGO, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal n°XXX en date du XXX, télétransmise en Préfecture le XXX,

**Ci-après dénommée "La collectivité garante"**

**D'autre part,**

**ET**

GRENOBLE-ALPES METROPOLE, intervenante à la convention, représentée par son Président, Monsieur Christophe FERRARI, agissant en vertu de la délibération n°XXX du Conseil Métropolitain en date du XXX télétransmise en Préfecture le XXX,

**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'Etablissement Public Foncier Local 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a acquis sur le territoire de la commune de Fontaine une parcelle de terrain cadastrée AE 80 d'une superficie cadastrale de 999 m<sup>2</sup>, supportant une maison d'habitation de 80 m<sup>2</sup> environ (toujours existante), située 1 rue Henri Wallon, par acte notarié en date du 17 septembre 2010 et au prix 420 000 €.

Cette propriété a été acquise dans le cadre du volet « Renouvellement Urbain », opération « Ilot Néron ». La durée maximale de portage pour ce bien était fixée à 10 ans par la convention de portage initiale n°2010-12 en date du 6 juin 2010.

Compte tenu des aléas liés aux risques d'inondation du Drac portés à connaissance sur ce secteur, le projet pour lequel ce bien avait été acquis n'a pas pu être réalisé.

Il a donc été décidé entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune de Fontaine de remettre ce bien en vente sur le marché immobilier à travers la convention de portage n°2019-47 en date du 19 décembre 2019 qui prévoyait cette mise en vente pour une durée de 18 mois.

Cette convention qui prévoyait une cession du terrain en un seul tenant n'avait pas abouti à une cession à un prix satisfaisant.

Or, suivant une note d'urbanisme émanant de la commune, il s'avèrerait aujourd'hui possible de découper le terrain en un lot bâti (le lot qui supporte la maison existante) et un lot à bâtir pour la construction d'une maison individuelle, ce qui valoriserait le tènement et permettrait une cession à un prix plus intéressant.

Dès lors, il convient de définir de nouvelles modalités de remise en vente de ce bien sur le marché privé et de préciser les engagements respectifs de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et de la commune de Fontaine le temps de ce portage.

C'est l'objet de la présente convention.

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

### **ARTICLE I – CADRE CONVENTIONNEL**

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

La présente convention de portage a pour objet de déterminer les modalités de la remise en vente sur le marché immobilier du bien sis 1 rue Henri Wallon porté par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et ses modalités de cession.

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné est ainsi chargé de gérer le bien immobilier pour le céder à un ou 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné 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'établissement, 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage, à proposer la vente du bien objet de la présente convention sur le marché immobilier.

Cette mise en vente fera l'objet d'une publicité auprès d'une ou plusieurs agences immobilières locales. Les frais d'agence seront à la charge de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et entreront dans le prix de revient.

### **Article 3.2 – Modalités de calcul du prix de revient**

Le prix de revient des biens acquis est 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 particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien).

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

Un état estimé à échéance fin 2025 des dépenses et des recettes portant sur cette opération est annexé à la présente convention de portage. Il sera amené à évoluer en fonction des travaux et actions à réaliser pendant la durée de la présente convention.

**Le prix de revient est ainsi estimé à 434 000 € HT à échéance fin 2025** (cf. bilan financier annexé). Il comprend les honoraires d'agence liée à la mise en commercialisation du bien.

### **Article 3.4 – Détermination du prix de cession**

**La valeur vénale des biens** sis 1 rue Henri Wallon est estimé par agence à :

- 200 000 € TTC pour le lot avec la maison,
- 125 000 € TTC pour le lot à bâtir de 559 m<sup>2</sup>,

Soit à un prix de vente total estimé de 325 000 € TTC.

**Une TVA à 20% sur le prix de vente s'appliquera à la cession du lot à bâtir**, ce qui fait un net vendeur de l'ordre de 104 000 € HT pour une cession à 125 000 € TTC.

**Une TVA sur la marge s'appliquera au lot bâti avec une marge qui est considérée comme nulle.**

**Le prix de vente global est donc estimé, pour l'ensemble du tènement, à environ 304 000 € HT.**

### **Article 3.5 – Détermination du prix de cession et prise en charge du déficit de portage**

Comme indiqué au paragraphe 3.2, le prix de revient, estimé à 434 000 € HT à échéance fin 2025, est supérieur au prix de vente total HT susmentionné.

Il en résulte **un déficit de portage estimé à 130 000 € environ.**

Dans le cadre de la vente des biens à un tiers, et compte tenu de la perte de valeur du tènement immobilier en cours de portage de par le risque inondation, **l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné appliquera une minoration foncière exceptionnelle de 49% du déficit** (soit la somme de 63 700 € sur la base d'un déficit de 130 000 €).

En fonction du prix de vente final atteint et pour préserver une marge d'aléas liée à la réalité des offres à recevoir, **la collectivité garante s'engage par la présente convention à financer le reste à charge du portage, pour un montant maximal de 67 000 €.**

### **Article 3.6 – Cession à la collectivité garante**

Au terme de la présente convention, dans l'hypothèse où le tènement ne ferait pas l'objet de propositions d'achat supérieures ou égales aux prix de vente estimés ci-avant, la collectivité garante s'engage à acquérir le bien auprès de l'epfl du Dauphiné à un prix correspondant au reste à charge par rapport au prix de revient tel que calculé ci-dessus à l'article 3.2.

## **ARTICLE IV – MODALITES DIVERSES**

### **Article 4.1 – Suivi annuel de la convention portage**

Les parties conviennent de faire un état d'avancement conjoint tous les trois mois.

### **Article 4.2 - Résiliation avant l'expiration du délai contractuel**

#### **4.2.1 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.

#### **4.2.2 Effets de la résiliation**

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

La commune de Fontaine est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement Public Foncier Local dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit :

- Résiliation à l'initiative de la commune de Fontaine :
  - Remboursement, dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement Public Foncier Local pour le compte de la commune, déduction faite des recettes perçues.
- Résiliation à l'initiative de l'Etablissement Public Foncier Local :
  - Cession des biens à la commune de Fontaine dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan des dépenses et frais acquittés et des recettes perçues par l'Etablissement Public Foncier Local sera transmis sous un délai d'un mois par l'Etablissement Public Foncier Local à la commune de Fontaine.

### **Article 4.3 - 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,**

**A XXX, le XXX**

Pour la Ville de Fontaine

Pour l'Etablissement  
Public Foncier Local du  
Dauphiné

Pour Grenoble-Alpes  
Métropole

Le Maire

Le Directeur

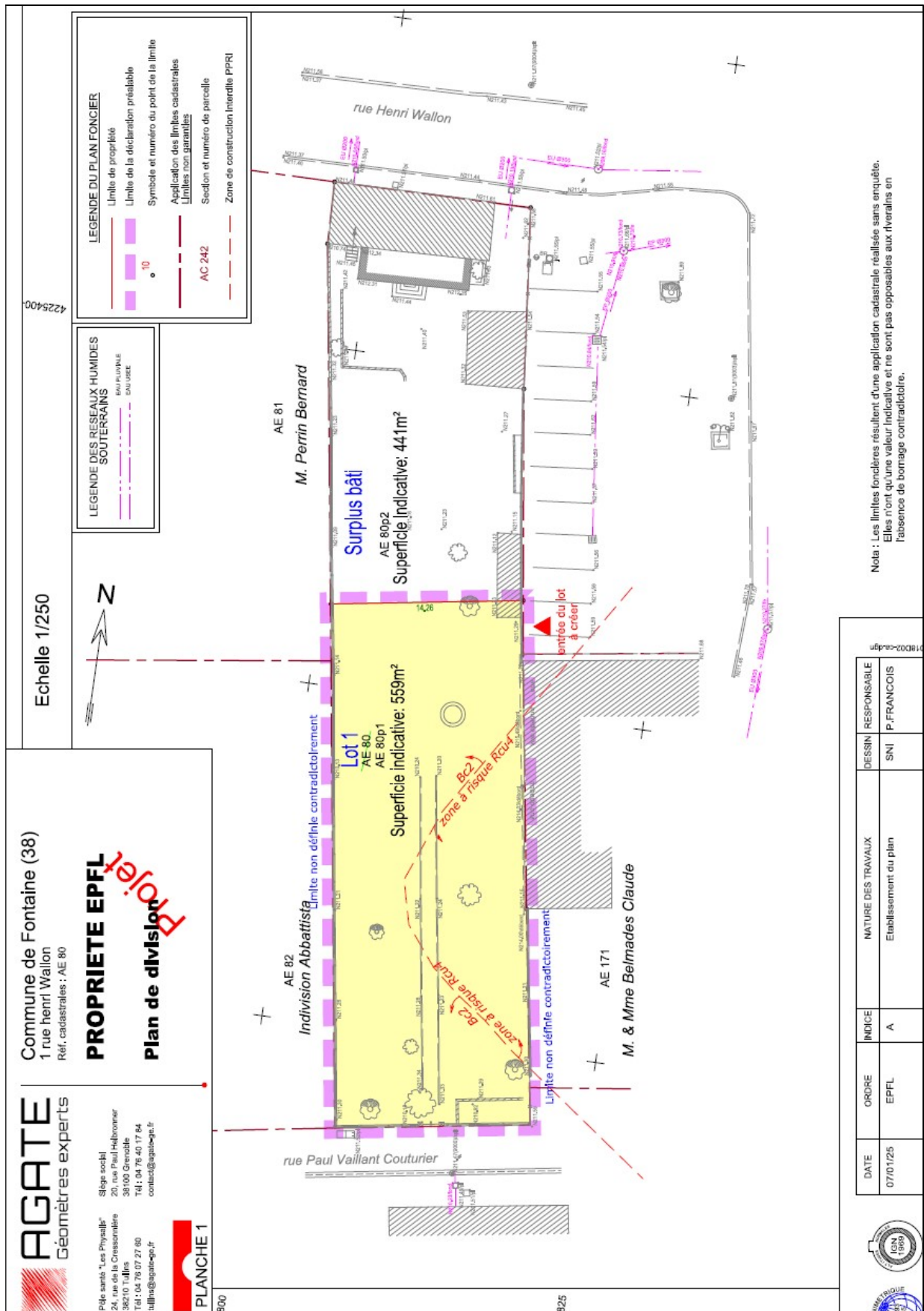
Le Président,

**Franck LONGO**

**Vincent REMY**

**Christophe FERRARI**

### Annexe : Plan cadastral



**Annexe : Bilan financier du portage parcelle bâtie DY 7**

Document actualisé le 21/08/2024-RHE

**Bilan du coût de revient hors taxes**

<b>Référence(s) portage(s) :</b>	<b>Op 24409 / Portage 26493</b>
<b>Adresse :</b>	<b>1 rue Henri Wallon FONTAINE</b>
Parcelles concernées :	AE 80
Superficie tènement (m <sup>2</sup> ) :	1 000 m <sup>2</sup>
Surface plancher bâtie (m <sup>2</sup> ) :	83 m <sup>2</sup>
Nature :	Maison
Date acquisition :	17/07/2009
Axe(s) intervention :	RU
Date échéance de la convention de portage :	16/07/2017
Durée du portage (en mois) :	185 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	31/12/2024

<b>Dépenses supportées par l'epfld</b>	<b>492 165,25 €</b>
<b>Coût acquisition</b>	<b>428 301,63 €</b>
Prix d'acquisition	420 000,00 €
Indemnités éviction	- €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	4 801,63 €
Frais de géomètre (division, bornage, levée topographique)	3 500,00 €
<b>Coût de portage</b>	<b>45 607,82 €</b>
Frais de gestion patrimoniale	15 011,50 €
Frais de copropriété	16,00 €
Impôts dont taxe foncière	16 869,85 €
Estimation impôts foncier année en cours	1 500,00 €
Consommation fluides	- €
Frais de contentieux	3 368,43 €
Sécurisation	8 490,40 €
Divers services extérieurs	- €
Assurance	351,64 €
<b>Etudes ingénierie foncière</b>	<b>4 255,80 €</b>
<b>Coût proto-aménagement (*)</b>	<b>- €</b>
<b>Coût de revente (**)</b>	<b>14 000,00 €</b>

<b>Recettes perçues (hors paiement fractionné)</b>	<b>58 077,75 €</b>
Participation fonctionnement epfld	7 986,75 €
Loyers	50 091,00 €

<b>Bilan HT des dépenses et des recettes</b>	<b>434 088 €</b>
--	------------------