



## CONVENTION D'OPERATION n°XXX

**Epfl du Dauphiné | Grenoble-Alpes-Métropole | Commune de Saint Martin le Vinoux**

Opération « Les Sagnes »

### Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, Vincent REMY, 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,**

### Et

Grenoble Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX du Conseil Métropolitain en date du XX XXX, télétransmise en préfecture le XX XXX,

**Ci-après dénommée « collectivité garante »**

### Et

La commune de Saint Martin le Vinoux, représentée par son maire en exercice, Sylvain LAVAL, agissant en vertu d'une décision n°XXX, en date du XX XXXX,

**Ci-après dénommée « la commune »**

**D'autre part,**

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE .....43  
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL .....43  
Article 1. Contexte général et objet de la convention .....43  
Article 2. Dispositions concernant la communication des parties .....54  
Article 3. Durée et terme de la convention .....54  
TITRE III.L'OPERATION.....54  
Article 4. Projet et programme .....54  
Article 5. Périmètre d'intervention .....65  
Article 6. Organisation des acquisitions .....65  
Article 7. Requalification foncière et immobilière .....65  
Article 8. Modalités de gestion transitoire.....76  
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....76  
Article 9. Modalités de cession.....76  
Article 10. Bilan d'opération et calcul du prix de cession.....76  
Article 11. Paiement Echelonné.....87  
TITRE V. AUTRES MODALITES .....87  
Article 12. Suivi de l'opération.....87  
Article 13. Résiliation anticipée .....87  
Modalités de résiliation.....87  
Effets de la résiliation.....98  
Article 14. Litiges.....98  
TITRE VI.ANNEXES.....98  
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. Convention de portages préexistantes .....4  
Article 5. Durée et terme de la convention.....4  
TITRE III.L'OPERATION.....5  
Article 6. Projet et programme.....5  
Article 7. Périmètre d'intervention.....5  
Article 8. Organisation des acquisitions.....5  
Calendrier des acquisitions .....5  
Modalités d'acquisition.....5  
Article 9. Requalification foncière et immobilière.....6

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

Article 10. Modalités de gestion transitoire.....	8
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers.....	8
Article 11. Modalités de cession.....	8
Article 12. Bilan d'opération.....	9
Article 13. Minoration foncière.....	9
Article 14. Paiement fractionné.....	10
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	10
Article 15. Suivi de l'opération.....	10
Article 16. Résiliation anticipée.....	10
Modalités de résiliation.....	10
Effets de la résiliation.....	10
Article 17. Litiges.....	11
TITRE VI. ANNEXES.....	11

- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
- a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

## 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.

Une convention d'opération n°2021-14 a été signée le 01 juillet 2021 entre l'epfl du Dauphiné, Grenoble Alpes Métropole et la commune de Saint Martin le Vinoux concernant la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la création d'une zone d'activité économique dans le prolongement du Parc d'Oxford sur la commune de Saint Martin le Vinoux.

Cette convention a pris fin le 31 décembre 2024.

La dernière acquisition du périmètre d'opération a été réalisée par l'epfl du Dauphiné le 07 novembre 2024.

Le Comité de Pilotage de l'opération d'aménagement les Sagnes du 25 novembre 2024, a acté les éléments suivants :

- Réalisation du projet dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la SAGES
- Revente du foncier en portage par l'epfl du Dauphiné après expulsion si nécessaire et réalisation des travaux de démolition à la SAGES

a mis en forme : Non Surlignage

Les parties entendent mettre en œuvre la phase opérationnelle en définissant 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

La présente convention concerne une opération d'aménagement visant en la constitution de réserves foncières qui permettra la réalisation d'une extension de zone d'activité économique de Saint Martin le Vinoux, sur le secteur des Sagnes, sur la commune de Saint Martin le Vinoux.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl du Dauphiné et les collectivités partenaires du projet d'aménagement 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.

Il est ici précisé que l'epfl du Dauphiné est à ce jour propriétaire de l'ensemble des biens du périmètre d'opération.

## **Article 2. Dispositions concernant la communication des parties**

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 la 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 événement lié au projet commun.

## **Article 3. Durée et terme de la convention**

La présente convention prendra fin le 31 décembre 2026. La présente convention s'achève à la date précitée, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

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 et de la gestion des biens

## **TITRE III. L'OPERATION**

### **Article 4. Projet et programme**

Le secteur des Sagnes à Saint Martin le Vinoux se situe à proximité de la zone d'innovation de la presqu'île scientifique de Grenoble et en continuité du parc d'activité d'Oxford. Il est par ailleurs mitoyen de la zone d'activité historique de la ville.

Ce site possède un potentiel de densification de l'activité au cœur de la métropole.

Depuis 2003, à la demande de la commune, puis de la métropole depuis 2006, l'epfl du Dauphiné s'est engagé dans une démarche de maîtrise foncière progressive d'une partie de ce secteur étendu sur 18 526 m<sup>2</sup>.

A ce jour, cette maîtrise foncière est achevée.

**Article 5. Périmètre d'intervention**

Le périmètre d'intervention de l'epfl du Dauphiné, d'une surface totale de 8 163 m², comprend sur la commune de St-Martin-le-Vinoux les parcelles listées ci-dessous (plan en annexe) :

Parcelles	Surface m²
AZ14	678
AZ15	475
AZ16	450
AZ17	678
AZ18	3660
AZ19	513
AZ20	303
AZ21	647
AZ22	759

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

**Article 6. Organisation des acquisitions**

L'ensemble des acquisitions ont déjà été réalisées par l'epfl du Dauphiné.

**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.

Les parties conviennent que l'epfl du Dauphiné réalisera au plus vite (-souhait de Grenoble Alpes Métropole d'une démolition avant la fin de l'année 2025) la déconstruction de l'ensemble des biens présents sur le périmètre de l'opération (plan en annexe 1) correspondant aux parcelles suivantes : AZ14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,21 et 22.

La déconstruction comprendra le traitement de l'amiante et l'évacuation des éventuelles cuves à fioul enterrées. Dans l'éventualité de suppression de cuves enterrées, l'epfl du Dauphiné réalisera les sondages au droit de la zone d'extraction pour qualifier l'éventuelle pollution résiduelle. Son traitement sera à la charge de la SAGES dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone.

Le coût prévisionnel des biens est inscrit au bilan prévisionnel en annexe 2.

Les parties conviennent de se concerter, préalablement aux travaux, sur le détail des prestations à réaliser dans le cadre de la démolition (état du terrain après démolition, végétation à conserver, réemploi, ...)

## 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.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la commune des démarches engagées et procèdera, le cas échéant aux expulsions nécessaires. Une occupation illicite ayant d'ores et déjà été constatée sur certaines parcelles et bâtiments, l'~~EPFL~~ Depfl du Dauphiné prendra les mesures nécessaires pour assurer la libération des biens en visant à respecter à la date prévue pour le démarrage du chantier de démolition.

a mis en forme : Non Surlignage

a mis en forme : Non Surlignage

## TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

### Article 9. Modalités de cession

Conformément à la décision du comité de pilotage du 25 novembre 2024, l'ensemble des biens seront cédés à la SAGES dans le cadre du contrat de concession qui lui a été donné.

La cession se fera après réalisation des travaux de démolition par l'epfl du Dauphiné, y compris les travaux de désamiantage et d'évacuation des éventuelles cuves à fioul enterrées.

### Article 10. Bilan d'opération et calcul du prix de cession

Le prix de revient des biens acquis sera établi à la date de cession et correspondra aux dépenses supportées par l'établissement relatives aux :

- Prix principal 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, ...).

La cession sera soumise à l'avis préalable du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

Le prix de vente sera calculé sur la base du prix de revient de l'opération, déduction faite de la minoration mobilisée par l'epfl du Dauphiné.

Cette minoration sera calculée sur la base des modalités de la délibération du 16 juin 2022 et correspondra à 15% du prix de revient, dans la limite de 49 % du déficit.

Le déficit sera calculé comme la différence entre le prix de revient HT et la valeur vénale des terrains établie par les Domaines au moment de la cession. Afin d'établir le bilan prévisionnel de cession, cette valeur vénale est, à ce jour, estimée à 100 €/m<sup>2</sup> de terrain (non viabilisé).

Sur ces bases, le prix prévisionnel de cession est calculé comme suit :

Bilan prévisionnel des dépenses €HT (y compris démolition)	2 196 381 €
Estimation valeur terrain non viabilité (100 €/m²)	816 300 €
<b>Déficit prévisionnel</b>	<b>1 380 081 €</b>
<b>Minoration EPFL (15% du prix de revient)</b>	<b>329 457 €</b>
15% du prix de revient	329 457 €
49% du déficit	676 240 €
<b>Prix de cession €HT</b>	<b>1 866 924 €</b>
<b>Prix de cession €TTC (TVA 20%)</b>	<b>2 240 309 €</b>

Ce prix sera mis à jour au moment de la cession sur la base des dépenses réellement constatées par l'epfl du Dauphiné et de l'estimation actualisée de la valeur vénale.

Le bilan prévisionnel est présenté en annexe 2.

Article 11. Paiement Echelonné

La cession interviendra en 2026 avec un versement échelonné du prix sur 3 annuités : 2026, 2027 et 2028.

prix de cession €TTC	2026	2027	2028
2 240 309 €	748 385 €	750 000 €	741 924 €

La première annuité sera payée à la signature de l'acte de cession et intègre la totalité de la TVA.

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 6 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.

#### 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 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'epfl du Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation, à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl du Dauphiné, emporte de plein droit la cession des biens à la 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**

- Périmètre des démolitions
- Bilan prévisionnel

**Fait en X exemplaires**

**A Grenoble, le**

Pour la Commune

Pour l'EPCI

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général  
Vincent REMY

## Annexe 1 : périmètre de l'opération



Annexe 2 : bilan prévisionnel de l'opération

epfl

Établissement public de la région de la Vallée de la Sagne

Mise à jour le : 16/12/2024

Bilan financier prévisionnel HT - Convention d'opération "Les Sagnes"												
Etat d'avancement des acquisitions		Parcelle(s)	surface parcelle (m²)	Prix achat	Frais notaire	Proto	Assur.	Télésurv.	TF	Entretien Gestion	Total	total hors proto
	réalisée	AZ14	678	260 000 €	7 800 €	60 000 €	143 €	2 980 €	4 155 €	4 583 €	339 661 €	279 661 €
	réalisée	AZ15	475	56 000 €	3 300 €	30 000 €	132 €	2 560 €	3 840 €	3 083 €	98 915 €	68 915 €
	réalisée	AZ16	450	157 000 €	5 400 €	30 000 €	92 €	2 840 €	2 688 €	3 417 €	201 437 €	171 437 €
	réalisée	AZ17	678	300 000 €	9 000 €	60 000 €	45 €	1 510 €	1 315 €	2 625 €	374 495 €	314 495 €
	réalisée	AZ22	759	270 000 €	9 600 €	60 000 €	58 €	1 160 €	1 696 €	1 417 €	343 931 €	283 931 €
	réalisée	AZ18/19	4173	335 000 €	10 050 €	60 000 €	121 €	2 490 €	3 513 €	4 000 €	415 174 €	355 174 €
	réalisée	AZ20/21	950	345 000 €	10 350 €	60 000 €	109 €	1 510 €	3 173 €	2 625 €	422 767 €	362 767 €
Total général			8163	1 723 000 €	55 500 €	360 000 €	701 €	15 050 €	20 380 €	21 750 €	2 196 381 €	1 836 381 €

Calcul du prix de cession

Bilan prévisionnel des dépenses EHT (y compris démolition)	2 196 381 €
Estimation valeur terrain non viabilité (100 €/m²)	816 300 €
Déficit prévisionnel	1 380 081 €
Minoration EPFL (15% du prix de revient)	329 457 €
15% du prix de revient	329 457 €
49% du déficit	676 240 €
Prix de cession EHT	1 866 924 €
Prix de cession €TTC (TVA 20%)	2 240 309 €

Prix d'acquisition du tènement après démol (€/m² terrain)

225 €

269 €