

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Grenoble Alpes Métropole | Commune de Vif
Opération « Les Speyres »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, Monsieur 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,

Grenoble Alpes Métropole, collectivité garante, représentée par son président en exercice, Monsieur Christophe FERRARI, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

et

La commune de Vif, représentée par son maire en exercice, Monsieur Guy GENET, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « la 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	4
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
Article 9. Requalification foncière et immobilière	5
Article 10. Modalités de gestion transitoire.....	6
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	6
Article 11. Modalités de cession	6
Article 12. Bilan d'opération.....	7
Article 13. Minoration foncière	8
Article 14. Paiement factionné.....	6
TITRE V. AUTRES MODALITES	8
Article 15. Suivi de l'opération	8
Article 16. Résiliation anticipée	8
Modalités de résiliation.....	8
Effets de la résiliation	8
Article 17. Litiges.....	8
TITRE VI.ANNEXES.....	9

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.

Grenoble Alpes Métropole et la commune de Vif ont mobilisé l'intervention de l'epfl du Dauphiné pour réaliser la maîtrise foncière de l'opération « Les Speyres » à Vif au titre du volet développement économique.

Sur 2014 et 2015, l'epfl du Dauphiné a réalisé trois acquisitions pour le compte de Grenoble Alpes Métropole et de la commune de Vif sur ce secteur.

Les études techniques réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement ont conduit à l'abandon de cette opération du fait de fortes contraintes d'aménagement et notamment environnementales.

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

La présente convention annule et remplace les 3 conventions de portages initiales sur cette opération, à savoir :

N° convention portage	Parcelles concernées	Date d'acquisition	Date échéance convention
2014-03	BK 41 (ex AH 691)	06/02/2014	06/02/2023
2014-04	BK 35-36 et 40	20/06/2014	20/06/2023
2015-22	BK 2 – BE 64 et 65	30/09/2015	30/09/2025

Suite à l'abandon de l'opération d'aménagement de zone économique AU sont aujourd'hui classés en A (Agricole) au PLUI.

Les parties conviennent donc de la revente de ces biens à la collectivité garante au titre de **ses compétences actions de valorisation des espaces agricoles ou forestiers et actions de promotion, de valorisation et de développement de l'agriculture.**

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités de cette cession.

L'epfl du Dauphiné ne réalisera plus aucune acquisition dans le périmètre d'opération initial.

Article 2. Etudes préalables

Des études préalables à la création de la zone d'aménagement économique ont été réalisées par des prestataires pour le compte de Grenoble Alpes Métropole.

Article 3. 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 et 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 évènement lié au projet commun.

Article 4. Convention de portages préexistantes

Comme précisé à l'article 1, la présente convention annule et remplace toutes les conventions de portages préexistantes sur le secteur.

Article 5. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 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 5 années après 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.

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.

TITRE III. L'OPERATION

Article 6. Projet et programme

Le programme initial de création d'une zone d'activité économique n'a pas pu se réaliser. Les biens acquis par l'epfl du Dauphiné sont à ce jour à vocation agricole au PLUI et il convient donc de prévoir le rachat de ces biens par la collectivité garante, ou par anticipation par un porteur de projet agricole.

Article 7. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de quasiment 50 000 m², sise sur la commune de Vif.

Les biens acquis correspondent à des terrains inconstructibles (classés AU lors de l'acquisition) et une maison.

DESIGNATION

Sur la commune de Vif,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

Parcelles	Superficie	Désignation
BK 41	5 285 m ²	Parcelle de terrain
BK 35	1 182 m ²	Une maison et terrains attenants
BK 36	4 341 m ²	
BK 40	2 627 m ²	
BK 2	31 856 m ²	Parcelle de terrain
BE 64	1 922 m ²	Parcelle de terrain
BE 65	2 399 m ²	Parcelle de terrain

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 8. Organisation des acquisitions

Le projet initial étant abandonné, plus aucune acquisition ne sera réalisée.

Article 9. Requalification foncière et immobilière

Les biens seront cédés en l'état sans intervention de requalification préalable de l'epfl du Dauphiné.

Article 10. 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.

Il est ici porté à connaissance des parties que la maison et les terrains attenants correspondants aux parcelles (BK 35-36 et 40) sont mises à disposition de particuliers dans le cadre d'une convention d'occupation précaire en date du 22/10/2014 moyennant une redevance mensuelle de 850 €.

Les parties conviendront ensemble des délais dans lesquels le bien devra être libéré.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la commune des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 11. Modalités de cession

Compte tenu de l'abandon du projet initial et de la destination agricole des terrains, il est acté entre les parties la cession des biens objets de la présente convention à la collectivité garante.

La cession se fera au plus tard à la date de fin de la présente convention.

Néanmoins, si un porteur de projet agricole souhaitait acquérir tout ou partie du site avant la fin de la présente convention, une cession partielle serait réalisée à son bénéfice.

Article 12. Paiement fractionné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du prix d'acquisition, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2026 à 2030 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl du Dauphiné au plus tard en 2030. Le montant de chaque annuité est présenté dans le tableau ci-dessous :

Annuités €TTC	2026	2027	2028	2029	2030	Total
	111 738 €	111 738 €	111 738 €	111 738 €	111 737 €	558 689 €

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

Article 13. Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession. Il permet de définir les modalités de sorties de portage, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération.

Prix de revient :

Le prix de revient comprend l'ensemble des dépenses effectuées consenties par l'epfl du Dauphiné dans le cadre de l'opération :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Montant de la TVA.

Et éventuellement, complété des dépenses suivantes :

- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (dépollution, nettoyage, protection...),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc

Le bilan prévisionnel de cession est présenté en annexe 2.

Prix de Cession :

Le prix de cession est établi en cohérence avec le prix de marché et dépend également du processus de sélection de l'acquéreur (appel à projet, vente via agence, vente à aménageur.).

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

Le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé, s'il propose un prix inférieur au prix de revient.

Solde du bilan d'opération :

A la cession, que ce soit à la collectivité garante ou à un tiers, le solde à devoir par la collectivité garante est établi de la manière suivante :

$$\text{Solde} = [\text{Prix de cession tiers} + \text{annuités de fractionnement perçues}] - [\text{prix de revient constaté} - \text{minoration prise en charge par l'epfl}]$$

→ Si le solde est négatif, la collectivité poursuit l'échéancier de paiement des annuités à concurrence du solde. La dernière annuité est ajustée si besoin en fonction de la réalité du prix de revient.

→ Si le solde est positif : L'epfl du Dauphiné rembourse à la collectivité le trop-perçu l'année après la cession du dernier des biens acquis

La minoration est précisée à l'article suivant.

Article 14. Minoration foncière

Compte tenu de la spécificité de ce projet et des contraintes qui ont pesées sur le projet d'aménagement initial, l'epfl du Dauphiné consent à appliquer une minoration de 15% sur le prix de revient.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 15. 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 16. 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 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 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 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 17. 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 l'accusé de réception, faisant foi).

TITRE VI. ANNEXES

- Plan de l'opération
- 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 cession



Document actualisé le 20/01/2025

Bilan du coût de revient hors taxes				
Référence(s) portage(s) :	<i>bilan opération globale</i>	27009	27011	27013
Adresse :	<i>opération Les Speyres - ZAC communautaire</i>	<i>Lieux dit "Les Granges" et "Pré Nouveau"</i>	<i>Lieux dit "Les Granges"</i>	<i>Les Speyres - 5 rue du stade - VIF</i>
Parcelles concernées :	BE64/65; BK 2; BK 41; BK 35-36 et 40	BE64/65 et BK2	BK41	BK 035-036 et 040
Superficie tènement (m²) :	49 612 m²	36 177 m²	5 285 m²	8 150 m²
Surface plancher bâté (m²) :	140 m²	0 m²	0 m²	140 m²
Nature :	Terrains agricoles + une maison	Terrains agricoles	Terrains agricoles	maison + terrains agricoles
Date acquisition :	2014-2015	13/09/2015	06/02/2014	20/06/2014
Axe(s) intervention :	Agriculture	Agriculture	Agriculture	développement économique
Date échéance de la convention de portage :	2023 à 2025	30/09/2025	06/02/2023	20/06/2023
Durée du portage (en mois) :	183 à 2020 mois	183 mois	202 mois	198 mois
Date sortie portage prévisionnelle :	31/12/2030	31/12/2030	31/12/2030	31/12/2030
Dépenses supportées par l'epfld	782 425,32 €	82 187,80 €	52 490,95 €	647 746,57 €
Coût acquisition	700 232,63 €	82 187,80 €	52 460,03 €	565 584,80 €
Prix d'acquisition	672 354,00 €	72 354,00 €	50 000,00 €	550 000,00 €
Indemnités éviction	- €	- €	- €	- €
Frais d'acquisition (notaire, négociation, intermédiaire)	23 598,63 €	7 213,80 €	2 460,03 €	13 924,80 €
Frais de géomètre (division, bornage, levée topographique)	4 280,00 €	2 620,00 €	- €	1 660,00 €
Coût de portage	81 192,69 €	- €	30,92 €	81 161,77 €
Frais de gestion patrimoniale	43 400,36 €	- €	- €	43 400,36 €
Fais de copropriété	- €	- €	- €	- €
Impôts dont taxe foncière	19 401,41 €	- €	30,92 €	19 370,49 €
Estimation impôts foncier année en cours	11 500,00 €	- €	- €	11 500,00 €
Consommation fluides	476,84 €	- €	- €	476,84 €
Frais de contentieux	- €	- €	- €	- €
Sécurisation	5 339,93 €	- €	- €	5 339,93 €
Divers services extérieurs	- €	- €	- €	- €
Assurance	1 074,15 €	- €	- €	1 074,15 €
Etudes ingénierie foncière	- €	- €	- €	- €
Coût proto-aménagement (*)	- €	- €	- €	- €
Coût de revente (**)	1 000,00 €	- €	- €	1 000,00 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	125 144,34 €	- €	19,58 €	125 124,76 €
Participation fonctionnement epfld	2 314,98 €	- €	19,58 €	2 295,40 €
Subvention acquisition	- €	- €	- €	- €
Subvention travaux	- €	- €	- €	- €
Recettes divers	429,36 €	- €	- €	429,36 €
Loyers	102 000,00 €	- €	- €	102 000,00 €
Provision loyer 2025 et 2026	20 400,00 €	- €	- €	20 400,00 €
Participation opération collectivité	- €	- €	- €	- €
Bilan HT des dépenses et des recettes	657 281 €	82 188 €	52 471 €	522 622 €
	Minoration 15 %	12 328 €	7 871 €	78 393 €
Prix de cession €HT après minoration	558 689 €	69 860 €	44 601 €	444 229 €
	type TVA	Pas d'option pour la TVA	Pas d'option pour la TVA	Option TVA sur la marge
	base TVA	- €	- €	-105 771 €
	Montant TVA	- €	- €	- €
Prix de vente TTC	558 689 €	69 860 €	44 601 €	444 229 €