



CONVENTION D'OPERATION n°2025-46768

Epfl du Dauphiné | Commune de Grenoble | Grenoble-Alpes-Métropole

Opération « Hôtel Gallia »

Entre les Soussignés :

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

La Commune de Grenoble, collectivité garante, 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 dénommé « collectivité garante »

et

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

Ci-après dénommé « signataire2 »

D'autre part,

ACTIS, Office Public de l'Habitat de la Métropole Grenobloise, représenté par son Directeur Général en exercice, Monsieur Stéphane DUPORT-ROSAND en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 03 février 2015, qu'il exerce depuis le 06 février 2015, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°2024-10-02 du 16 octobre 2024.

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE

3

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

3

Article 1. Contexte général et objet de la convention

3

Article 2. Dispositions concernant la communication des parties

3

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

4

TITRE III.L’OPERATION.....

4

Article 4. Projet et programme

4

Article 5. Périmètre d’intervention

4

Article 6. Modalités de gestion transitoire.....

5

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

5

Article 7. Modalités de cession

5

Article 8. Bilan d’opération.....

5

Article 9. Minoration foncière

6

TITRE V. AUTRES MODALITES

6

Article 10. Suivi de l’opération

6

Article 11. Résiliation anticipée

6

Modalités de résiliation.....

6

Effets de la résiliation.....

6

Article 12. Litiges.....

7

TITRE VI.ANNEXES.....

7

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.

La Commune de Grenoble souhaite porter une opération immobilière concernant la requalification de l'Hôtel dénommé « Le Gallia » en la production de 15 logements locatifs sociaux avec caves.

Ceci étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

CADRE CONVENTIONNEL

Contexte général et objet de la convention

Suite à l'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner n°381852400326 réceptionnée en Mairie de Grenoble le 14 mars 2024 et concernant la vente d'un hébergement hôtelier appartenant à la SCI AKHENATON sis 7 à 11 boulevard Maréchal Joffre, le président de Grenoble-Alpes-Métropole a délégué le droit de préemption urbain au directeur de l'epfl du Dauphiné, qui par décision du 20 juin 2024 a préempté le bien susmentionné.

Suite à la décision de préemption et à l'acquisition du bien, 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.

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 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.

Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date de la décision de préemption du directeur de l'epfl en date du 20 juin 2024. La présente convention s'achèvera au terme de la durée précitée, soit au plus tard le 20 juin 2027 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'epfl du Dauphiné assure le portage des biens acquis ainsi que le financement des dépenses opérationnelles réalisées dans le cadre de la requalification foncière.

L'OPERATION

Projet et programme

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération immobilière concernant la requalification de l'Hôtel dénommé « Le Gallia » en la production de 15 logements locatifs sociaux avec caves.

Cette opération répond ainsi aux objectifs recensés au Programme Local de l'Habitat en vigueur, et aux orientations politiques de la ville de Grenoble en matière de rééquilibrage territorial des logements locatifs sociaux afin de tendre vers une mixité plus intégrée (rééquilibrage des Ilots Regroupés pour l'Information Statistique - IRIS).

En effet, l'immeuble, objet de la DIA, est situé dans l'IRIS « Gustave Rivet » qui a un taux de logements locatifs sociaux de 1,3%. Ainsi, cette préemption permettra de répondre aux objectifs susmentionnés et d'intensifier l'effort de production de logements locatifs sociaux de la ville de Grenoble, qui a pour objectif d'atteindre les 25% de logements sociaux en 2025 et s'est engagée vers un prochain objectif de 30%.

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 et de gérer le bien immobilier identifié dans les articles suivants, pour le céder à ACTIS, Office Public de l'Habitat de la Métropole Grenobloise dans les conditions fixées par la présente convention.

Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur l'ensemble immobilier constitué :

- de la totalité du bâtiment A représentant les lots 1 à 12 pour les caves; les lots 13 à 17, 19 à 21, 183 à 186 pour les appartements ;
- dans le bâtiment B lots 23 et 26 à usage de caves, lots 46 et 187 en rez-de-chaussée

reposant sur les parcelles cadastrées section CS n°57 et 58 sis 7 à 11 Bd Maréchal Joffre et 4 rue Paul Janet sur la Commune de Grenoble.

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.

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'epfl du Dauphiné s'autorisera la possibilité de mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire.

L'accord écrit de la collectivité garante devra être obtenu préalablement à toute mise à disposition.

En cas d'occupation illicite, l'epfl du Dauphiné informera la Commune de Grenoble (collectivité garante) et Grenoble-Alpes-Métropole des démarches engagées.

L'epfl du Dauphiné autorise dès à présent l'opérateur ACTIS à procéder, à ses frais aux études de diagnostics techniques nécessaires aux études de valorisation /requalification du bien, ainsi qu'à déposer toute autorisation administrative et d'urbanisme relative au projet de création de logements locatifs sociaux défini à l'article 4.

CESSIONS des biens immobiliers

Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl 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 céder le bien à ACTIS, Office Public de l'Habitat de la Métropole Grenobloise signataire de la convention opérationnelle dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

Si ces biens n'ont pu être cédés à l'opérateur tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

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.

Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'epfl 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),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

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'epfl du Dauphiné.

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'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet doit nécessairement être financée en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite de 15% du prix de revient.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles.

AUTRES MODALITES

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.

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 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'epfl par la Commune

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl :

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

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).

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

Pour ACTIS

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le



ID : 038-447593104-20250522-25DL040-DE

Le Directeur Général
Monsieur Stéphane DUPORT-
ROSAND

Annexe 1 : Plan de l'opération

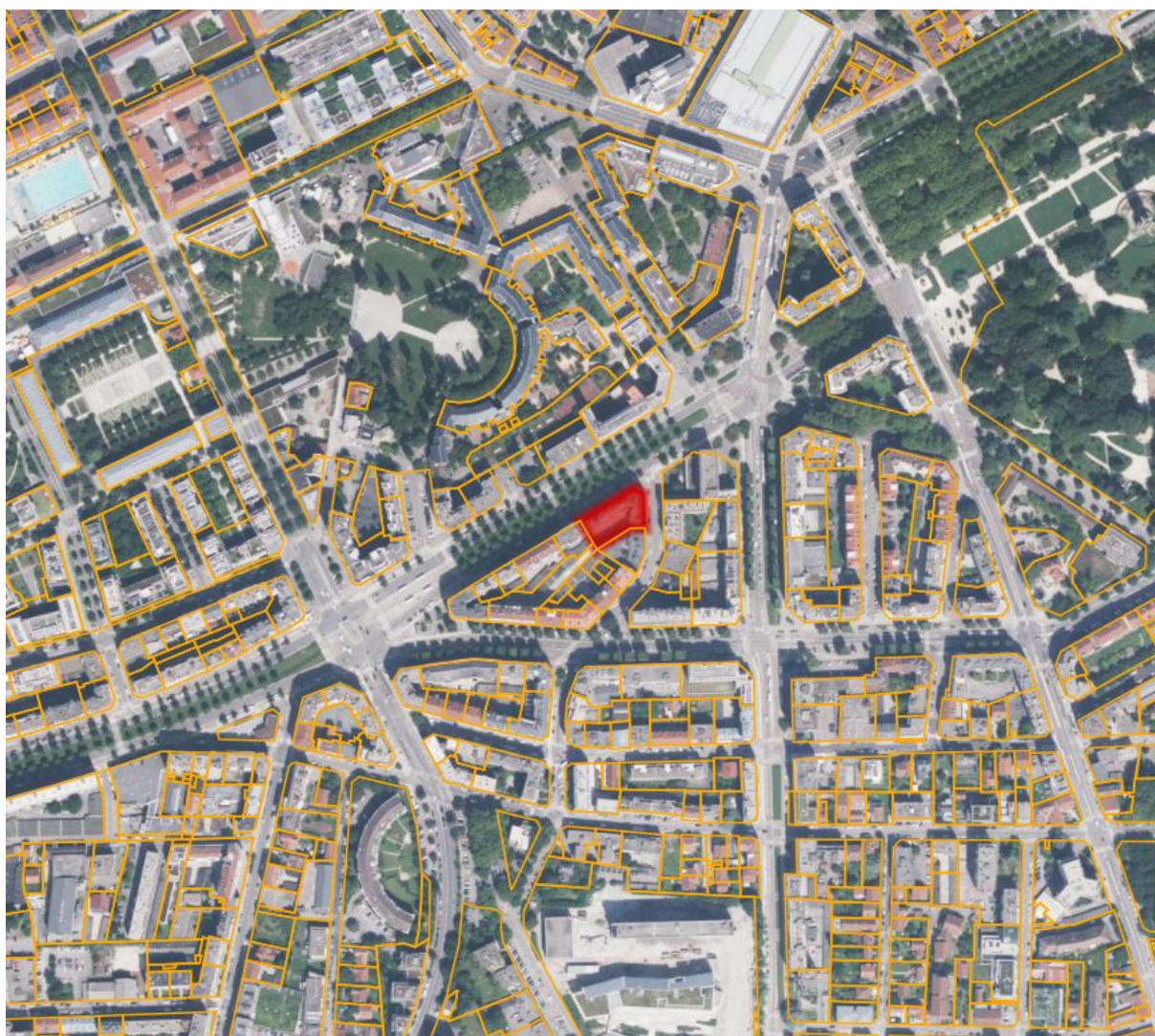
Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le



ID : 038-447593104-20250522-25DL040-DE



Annexe 2 : bilan prévisionnel

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 038-447593104-20250522-25DL040-DE



Bilan prévisionnel HT - Opération -

Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	Total
Coût études amont	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Etude(s) capacité	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Etude(s) urbaine(s)	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Autres études	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Coût acquisition	0 €	1 107 250 €	0 €		0 €	1 107 250 €
Prix d'acquisition	0 €	1 075 000 €	0 €		0 €	1 075 000 €
Frais d'acquisition	0 €	32 250 €	0 €		0 €	32 250 €
Coût de portage	0 €	9 748 €	19 998 €	19 998 €	9 748 €	59 492 €
Frais de géomètre	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Frais de gestion patrimoniale	0 €	5 000 €	10 750 €	10 750 €	5 000 €	31 500 €
Fais de copropriété	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Indemnités éviction	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Taxe foncière & impôts	0 €	4 500 €	9 000 €	9 000 €	4 500 €	27 000 €
Consommation fluides	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Sécurisation	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Divers services extérieurs	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Assurance	0 €	248 €	248 €	248 €	248 €	992 €
Etudes ingénierie foncière	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Coût proto-aménagement	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Coût de revente	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Total dépenses HT	0 €	1 116 998 €	19 998 €	19 998 €	9 748 €	1 166 742 €

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	Total
Participation fonctionnement epfld	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Subvention acquisition	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Subvention travaux	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Loyers	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Produit de cession	0 €	0 €	0 €		400 000 €	400 000 €
Reste à charge collectivités	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €		400 000 €	400 000 €

Coût de revient HT	0 €	1 116 998 €	19 998 €	19 998 €	9 748 €	1 166 742 €
---------------------------	------------	--------------------	-----------------	-----------------	----------------	--------------------

Bilan dépenses recettes HT	0 €	-1 116 998 €	-19 998 €		390 252 €	-746 744 €
-----------------------------------	------------	---------------------	------------------	--	------------------	-------------------

Synthèse bilan opération	
Coût de revient epfld HT	1 166 742 €
Charge foncière HT (Montant cession prév.)	400 000 €
Déficit prévisionnel du portage	766 742 €
Taquet décote 49%	375 704 €
Taquet décote axe intervention 15%	175 011 €
Décote epfld (participation au déficit)	175 011 €
Reste à charge collectivités	591 731 €
reste à charge commune de Grenoble (50% déficit)	295 865 €
Reste à charge GAM	295 865 €