



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **15 DECEMBRE 2025**

Délibération n° **DEL-2025-0418**

Objet : Acquisition de tènements fonciers situés dans la ZAE du Bresson de Le Touvet – Sollicitation de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) en vue du portage foncier, et signature de trois conventions d'opérations entre l'EPFLD, la communauté de communes et la commune de Le Touvet

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 50  
Pouvoirs : 10  
Absents : 0  
Excusés : 24  
Pour : 60  
Contre : 0

Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

**17 DEC. 2025**

et publié le

**17 DEC. 2025**

Secrétaire de séance :  
Damien VYNCK

Le lundi 15 décembre 2025 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 09 décembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Sylvie LARGE, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Annie TANI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Pierre FORTE à Jean-François CLAPPAZ, Claudine GELLENS à François OLLEON, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Martine VENTURINI à Henri BAILE, Françoise VIDEAU à Guillaume RACCURT

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,  
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique,  
Vu la délibération communautaire n°DEL-2023-0286 du 25 septembre 2023 relative à l'adhésion à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD),

Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière économique, la communauté de communes souhaite activer l'ensemble des leviers disponibles en vue de fournir une offre immobilière adaptée aux entreprises.

Outre la création de nouvelles zones d'activités, et dans un objectif de sobriété foncière, Le Grésivaudan souhaite procéder à l'acquisition de tènements, bâtis ou non au sein des zones d'activités économiques (ZAE), et ainsi densifier ces zones.

La Zone d'Activités Economiques du Bresson, située sur la commune de Le Touvet, a été communautarisée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Depuis, la communauté de communes a commercialisé les derniers lots destinés aux entreprises.

L'étude sur le potentiel théorique en densification au sein des ZAE, présentée en conseil communautaire le 29 septembre 2025, a fait apparaître que cette zone est l'une de celles sur lesquelles le potentiel de densification est le plus important.

Le secteur est déjà en grande partie bâti. Toutefois, lors de sa création, la zone n'ayant pas fait l'objet d'une procédure d'aménagement spécifique, et d'une politique d'acquisition foncière par la commune lors de son lancement, l'urbanisation s'est faite de façon désorganisée ce qui laisse envisager des marges de manœuvre en termes de densification.

Une étude diligentée par la communauté de communes et portée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) et l'EPFLD a permis de localiser les principaux gisements fonciers privés, et d'identifier 3 secteurs qui pourraient faire l'objet d'une tentative de densification (situés en zone bleue du PPRN), composés de multiples parcelles, et, dont les périmètres figurent en annexe :

- Secteur « Intermarché Nord », d'une surface d'environ 17 600 m<sup>2</sup> de foncier non bâti,
- Secteur « Intermarché Sud », d'une surface d'environ 7 137 m<sup>2</sup> de foncier non bâti,
- Secteur « Bresson », d'une surface d'environ 21 516 m<sup>2</sup>, de foncier bâti et non bâti.

A l'automne 2025, la commune a souhaité déléguer son droit de préemption urbain sur plusieurs secteurs de cette zone, afin de permettre à l'EPFLD et au Grésivaudan de disposer d'outils d'action foncière leur permettant d'agir sur les transactions foncières.

Par ailleurs, Le Grésivaudan souhaite mobiliser l'EPFLD afin d'engager les négociations foncières avec chaque propriétaire et, le cas échéant, d'assurer le portage foncier des tènements, en vue de les rétrocéder ultérieurement à des porteurs de projets économiques. Toutes ces cessions seront soumises à une validation préalable de la communauté de communes.

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

Ainsi, il est proposé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour acquérir et porter ces biens pendant une durée maximale de :

- 4 ans pour le secteur « Sud Intermarché »,
- 9 ans pour le secteur « Nord Intermarché »,
- 14 ans pour le secteur du Bresson, qui comprend du foncier bâti (habitat), différents propriétaires, et pourrait nécessiter à terme des travaux d'aménagement selon les futurs occupants.

Compétente en matière de développement économique, la communauté de communes doit s'engager à racheter le foncier résiduel acquis par l'EPFLD en fin de portage, dans l'éventualité où celui-ci n'aurait pas directement revendu à des porteurs de projets avant l'échéance des conventions de portage.

En tant que collectivité garante, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doit donc projeter une dépense estimative, et afficher le scénario financièrement le plus défavorable, c'est-à-dire celui d'une acquisition de la totalité des fonciers rétrocédés par l'EPFLD après échéance des conventions. Selon ce scénario, le prix de revient prévisionnel total concernant les dépenses liées au foncier est de 3 288 030 €, avec paiement échelonné et fractionné selon les règles appliquées par l'EPFLD, à inscrire dans le Programme Pluriannuel d'Investissement des Zones d'Activités Economiques :

Dépense potentielle à maxima pour l'EPCI, avant revente à des entreprises :

2029	2030	2031	2032	2033	2034
160 500 €	543 004 €	382 504 €	382 504 €	382 504 €	382 504 €
2035	2036	2037	2038	2039	
210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	

Dans le cadre de ce portage, il conviendra que l'EPFLD procède à la renégociation des éventuels baux en cours des parcelles acquises, dans le cadre d'acquisition de biens bâtis, et procède à la gestion patrimoniale des biens jusqu'à leur cession.

Il n'est pas souhaité d'aller à l'encontre des projets de développement et de densification des entreprises déjà installées et propriétaires de leur terrain.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- Demander à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné d'acquérir les tènements fonciers de ces trois secteurs, pour une superficie totale de 46 261 m<sup>2</sup>, et situés au sein de la zone d'activités économiques du Bresson à Le Touvet, en vue d'en assurer le portage patrimonial pour le compte de la communauté de communes, incluant l'éventuelle renégociation des baux locatifs en cours,
- D'acter le principe de racheter lesdits tènements, bâtis ou non, selon des modalités précisées dans le cadre de trois conventions d'opérations établies entre la communauté de communes, l'EPFLD, et la commune, ci-annexées,
- De l'autoriser, lui ou son représentant, à signer lesdites conventions d'opération et tous les actes afférents à cette affaire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 15 DEC. 2025

Le Président,  
Henri BAILE





**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Epfl du Dauphiné | Communauté de Communes Le Grésivaudan | Le Touvet**  
**Opération « Secteur Sud ZAE de Bresson »**

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 XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Le Touvet, 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 « Le Touvet »

Et

La Communauté de Communes Le Grésivaudan, collectivité garante, 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 dénommée « CCLG »

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. Convention de portages préexistantes .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>		
Article 5. Durée et terme de la convention.....	4		
TITRE III. ....	L'OPERATION		
4			
Article 6. Projet et programme.....	4		
Article 7. Périmètre d'intervention.....	4		
Article 8. Organisation des acquisitions.....	5		
Calendrier des acquisitions .....	5		
Modalités d'acquisition .....	5		
Article 9. Requalification foncière et immobilière .....	6		
Article 10. Modalités de gestion transitoire .....	7		
TITRE IV.CESSIONS	des	biens	immobiliers
7			
Article 11. Modalités de cession.....	7		
Article 12. Bilan d'opération .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>		
Article 13. Minoration foncière.....	9		
Article 14. Paiement fractionné et échelonné .....	9		
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.....	10		
TITRE VI. ....			ANNEXES
10			

## 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.

Ainsi, 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. En outre, son action s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La collectivité dispose de la compétence économique et aménagement lui permettant de mettre en œuvre le projet décrit dans la convention.

De plus, la commune de Le Touvet émet un avis favorable quant à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention respectives afin de réaliser le projet, objet de la convention dans le respect du service public. La relation de coopération instaurée entre les parties se conclue par 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 d'un tènement économique au sein de la Zone d'Activité Economique de Bresson (ZAE) dans la commune de Le Touvet. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier est nécessaire.

L'Epfl du Dauphiné est chargé d'effectuer dans un premier temps des études préalables, d'acquérir des biens immobiliers, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer ces biens. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à un porteur de projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

### **Article 2. Etudes préalables**

Une étude préalable a été réalisée conjointement par l'AURG et l'epfl du Dauphiné en 2025 à la demande de la CCLG afin d'étudier la possibilité et les conditions d'une optimisation de l'occupation de la ZAE de Bresson. Elle est mise à disposition des parties à la convention.

Par ailleurs, les études nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

## **Article 3. Dispositions concernant la communication des parties**

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.

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

La présente convention est conclue pour une durée maximale de 4 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

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.

# **TITRE III. L'OPERATION**

---

## **Article 5. Projet et programme**

Le projet d'intervention foncière porte sur le développement par densification de l'activité économique de la zone de Bresson. Une offre foncière nouvelle pour des locaux dédiés aussi bien à de l'activité productive, de l'artisanat, du tertiaire ou de tout ce qui relève de l'activité économique telle que permise par le PLU en vigueur est à développer dans l'objectif de densifier la zone, notamment par une intervention en dents creuses de la ZAE.

## **Article 6. Périmètre d'intervention**

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de 7 137 m<sup>2</sup>, sise sur la commune de Le Touvet.

Le périmètre concerne des parcelles privées non bâties.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

- Parcalle n°AE 31 de 4 709 m<sup>2</sup>,
- Parcalle n° AE 32 de 9 m<sup>2</sup>,
- Parcalle n° AE 253 de 2419 m<sup>2</sup>,

Il est privilégié la maîtrise foncière des parcelles AE 31 et AE 32 uniquement dans un premier temps.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

## Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

A partir du moment où la présente convention est exécutoire, les acquisitions par voie amiable se feront sur simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

### Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 2 ans, à compter de la signature de la présente convention.

### Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl 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'epfl est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'epfl acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'epfl 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'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

#### 1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera présenté annuellement à l'ensemble des parties.

Dans ce cas, l'epfl 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 toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

#### 2. Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'epfl 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'epfl 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 ou en cours d'exécution de la présente convention.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'epfl 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'epfl du Dauphiné, par écrit, une invitation motivée à acquérir (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'epfl 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'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

## Article 8. 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.

### Requalification foncière

Il est convenu entre les parties que l'epfl 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 :

#### 1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl 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.

#### 2. Travaux de requalification

L'epfl 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'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

#### 3. 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'epfl 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'epfl 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.).

#### 4. Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl 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'epfl 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'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 après accord écrit de la collectivité garante.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

## **TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS**

---

### **Article 10. Modalités de cession**

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. Dans tous les cas, ces cessions feront l'objet d'une demande écrite de la collectivité garante.

#### 1. Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl 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.

#### 2. Cession directe à un ou des tiers

La cession auprès d'un ou de tiers désigné (s) par la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

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.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus ouvert et argumenté de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix et en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

#### 3. Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention.

## Article 11. Bilan d'opération

Le bilan d'opération 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 (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) ou de requalification immobilière,
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc...

### **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.

Si la cession est effectuée à un prix inférieur au prix de revient, ce choix devra s'appuyer sur un argumentaire explicite : offre mieux disante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération...

Si la cession est effectuée à une collectivité, elle sera faite sur la base du prix de marché.

Dans le cas spécifique d'une revente à un aménageur dans le cadre d'une concession, si le bilan de l'opération d'aménagement présente un déficit, celui-ci sera supporté par la collectivité concessionnaire. Dans ce cas de figure, le prix de cession à l'aménageur sera calculé comme étant le prix de revient déduction faite de la minoration foncière et la collectivité garante participera au déficit dans le cadre du bilan global de l'opération d'aménagement.

### **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 :

Solde = [Prix de cession + annuités de fractionnement perçues] – [prix de revient constaté - minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné]

→ 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.

### **Régime fiscal TVA :**

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en tenant compte de : la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des cessions pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Les seules dérogations envisageables concernent des portages avec absence de travaux ou frais de portage soumis à TVA, et doivent expressément être demandées en amont de la cession.

### **Article 12. Minoration foncière**

S'il est constaté que le prix de cession 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 d'un pourcentage du prix de revient : 15% pour un projet à vocation économique. Cette participation, appelée minoration, consiste en une réduction du reste à charge pour les collectivités ou du prix de cession à aménageur.

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

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie sous réserve que l'opération d'aménagement soit déficitaire.

### **Article 13. Paiement fractionné**

Selon le type de portage choisi, ici dit « simple », il est mis en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, la prise en charge éventuelle d'une partie du risque associé à l'opération ou du rachat du bien.

Le paiement fractionné correspond au paiement avant la fin de portage d'une partie du prix de revient et/ou du reste à charge pour la collectivité.

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2029 et 2030 inclus. Le montant de chaque annuité est de 160 500 €. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, à la cession effective du bien. Le paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

## TITRE V. AUTRES MODALITES

---

### Article 14. 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 15. 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.

### Article 16. 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

---

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

**Fait en X exemplaires**

**A Grenoble, le**

Pour la commune de Le  
Touvet

Pour la CCLG

Pour l'epfl du Dauphiné

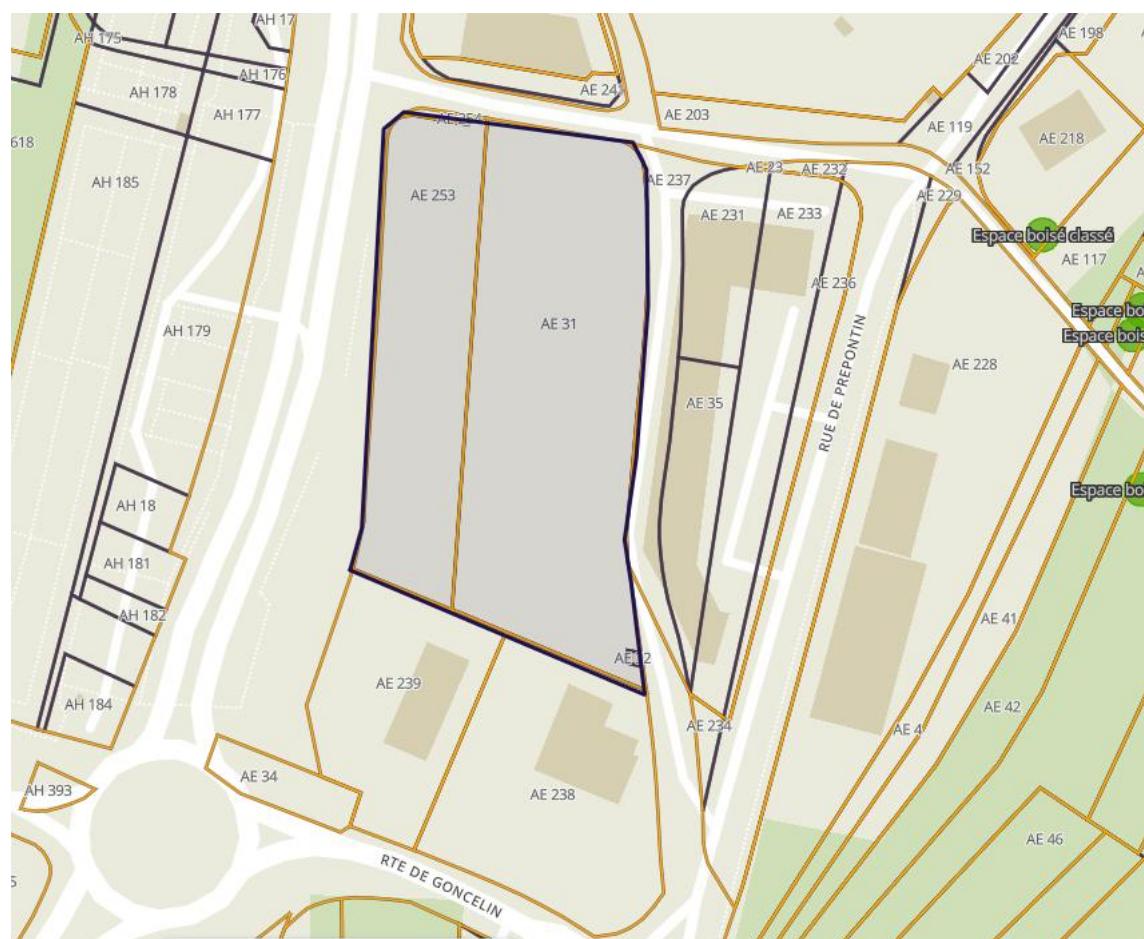
Le Maire

Le Président

Le Directeur Général

Vincent REMY

## Annexe 1 : Périmètre de projet



## Annexe 2 : Bilan prévisionnel financier

### Version détaillée pour info

#### Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage (coût de revient de l'opération)

Dépenses supportées par l'epflid	2026	2027	2028	2029	Total
Coût acquisition	309 000 €	0 €	0 €	0 €	309 000 €
Coût de portage		2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
Etudes ingénierie foncière					0 €
Coût proto-aménagement		6 000 €			6 000 €
Coût de revente					0 €
<b>Total dépenses HT (ou coût de revient de l'opération)</b>	<b>309 000 €</b>	<b>8 000 €</b>	<b>2 000 €</b>	<b>2 000 €</b>	<b>321 000 €</b>

#### Estimation des recettes de cession HT (hors paiement fractionné)

Cession opérateurs / tiers				567 120 €	
<b>Total recettes HT</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>567 120 €</b>	<b>567 120 €</b>

<b>Total bilan de l'opération foncière HT</b>					<b>246 120 €</b>
---	--	--	--	--	------------------

#### Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat

	2026	2027	2028	2029	2030
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT				160 500 €	160 500 €

### Version qui sera dans la convention :

#### Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage (coût de revient de l'opération)

Dépenses supportées par l'epflid	2026	2027	2028	2029	Total
Coût acquisition	309 000 €	0 €	0 €	0 €	309 000 €
Coût de portage		2 000 €	2 000 €	2 000 €	6 000 €
Etudes ingénierie foncière					0 €
Coût proto-aménagement		6 000 €			6 000 €
Coût de revente					0 €
<b>Total dépenses HT (ou coût de revient de l'opération)</b>	<b>309 000 €</b>	<b>8 000 €</b>	<b>2 000 €</b>	<b>2 000 €</b>	<b>321 000 €</b>

#### Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat

	2026	2027	2028	2029	2030
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT				160 500 €	160 500 €



**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Epfl du Dauphiné | Communauté de Communes Le Grésivaudan | Le Touvet**  
**Opération « Secteur du Bresson ZAE de Bresson »**

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 XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Le Touvet, 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 « Le Touvet »

Et

La Communauté de Communes Le Grésivaudan, collectivité garante, 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 dénommée « CCLG »

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		
4			
Article 5. Projet et programme.....	4		
Article 6. Périmètre d'intervention.....	4		
Article 7. Organisation des acquisitions.....	5		
Calendrier des acquisitions .....	5		
Modalités d'acquisition .....	5		
Article 8. Requalification foncière et immobilière .....	6		
Article 9. Modalités de gestion transitoire .....	7		
TITRE IV.CESSIONS	des	biens	immobiliers
7			
Article 10. Modalités de cession.....	7		
Article 11. Bilan d'opération .....	8		
Article 12. Minoration foncière.....	9		
Article 13. Paiement fractionné et échelonné .....	9		
TITRE V.AUTRES			MODALITES
10			
Article 14. Suivi de l'opération .....	10		
Article 15. Résiliation anticipée .....	10		
Modalités de résiliation .....	10		
Effets de la résiliation .....	10		
Article 16. Litiges.....	10		
TITRE VI.....			ANNEXES
11			

## 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.

Ainsi, 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. En outre, son action s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La collectivité dispose de la compétence économique et aménagement lui permettant de mettre en œuvre le projet décrit dans la convention.

De plus, la commune de Le Touvet émet un avis favorable quant à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention respectives afin de réaliser le projet, objet de la convention dans le respect du service public. La relation de coopération instaurée entre les parties se conclue par 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 d'un tènement économique au sein de la Zone d'Activité Economique de Bresson (ZAE) dans la commune de Le Touvet. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier est nécessaire.

L'Epfl du Dauphiné est chargé d'effectuer dans un premier temps des études préalables, d'acquérir des biens immobiliers, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer ces biens. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à un porteur de projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

### **Article 2. Etudes préalables**

Une étude préalable a été réalisée conjointement par l'AURG et l'epfl du Dauphiné en 2025 à la demande de la CCLG afin d'étudier la possibilité et les conditions d'une optimisation de l'occupation de la ZAE de Bresson. Elle est mise à disposition des parties à la convention.

Par ailleurs, les études nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

## **Article 3. Dispositions concernant la communication des parties**

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.

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

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2035, l'année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 14 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

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.

# **TITRE III. L'OPERATION**

---

## **Article 5. Projet et programme**

Le projet d'intervention foncière porte sur le développement par densification de l'activité économique de la zone de Bresson. Une offre foncière nouvelle pour des locaux dédiés aussi bien à de l'activité productive, de l'artisanat, du tertiaire ou de tout ce qui relève de l'activité économique telle que permise par le PLU en vigueur est à développer dans l'objectif de densifier la zone, notamment par une intervention en dents creuses de la ZAE.

## **Article 6. Périmètre d'intervention**

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup>, sise sur la commune de Le Touvet.

Le périmètre prioritaire concerne les parcelles privées non bâties afin de densifier la ZAE au niveau des unités foncières vides mais aussi des dents creuses.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

- Parcalle AD0196 d'une surface de 906 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0058 d'une surface de 855 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0059 d'une surface de 5 649 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0057 d'une surface de 3 190 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0063 d'une surface de 4 660 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0062 d'une surface de 2 303 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0061 d'une surface de 1 920 m<sup>2</sup> ;
- Parcalle AD0060 d'une surface de 2 033 m<sup>2</sup>.

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

## Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

A partir du moment où la présente convention est exécutoire, les acquisitions par voie amiable se feront sur simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

### Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 9 ans, à compter de la signature de la présente convention.

### Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl 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'epfl est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'epfl acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'epfl 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'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

#### 1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera présenté annuellement à l'ensemble des parties.

Dans ce cas, l'epfl 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 toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

#### 2. Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'epfl 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'epfl 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 ou en cours d'exécution de la présente convention.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'epfl 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'epfl du Dauphiné, par écrit, une invitation motivée à acquérir (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'epfl 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'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

### 3. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des biens concernés dans un délai de 7 ans à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité s'engage à étudier la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'epfl pour le faire.

A défaut de finalisation des acquisitions foncières, y compris par expropriation, avant l'année cible 2035, il sera admis que le projet tel que défini initialement ne se réalisera pas. Par conséquent, la maîtrise foncière du périmètre de l'opération n'est plus l'objectif porté par la collectivité garante. De ce fait, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de clôturer le bilan financier foncier (Cf. Art 12) et d'adapter en conséquence le montant des dernières échéances de paiement prévu à la convention.

## Article 8. 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.

### Requalification foncière

Il est convenu entre les parties que l'epfl 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 :

#### 1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl 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.

#### 2. Travaux de requalification

L'epfl 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'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

### **3. 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'epfl 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'epfl 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.).

### **4. Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site**

L'epfl 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'epfl 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'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 après accord écrit de la collectivité garante.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

## **TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS**

### **Article 10. Modalités de cession**

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. Dans tous les cas, ces cessions feront l'objet d'une demande écrite de la collectivité garante.

#### **1. Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle**

La cession des biens détenus par l'epfl 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.

#### **2. Cession directe à un ou des tiers**

La cession auprès d'un ou de tiers désigné (s) par la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

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.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus ouvert et argumenté de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix et en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

### 3. Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention.

## **Article 11. Bilan d'opération**

Le bilan d'opération 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 (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) ou de requalification immobilière,
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc...

### **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.

Si la cession est effectuée à un prix inférieur au prix de revient, ce choix devra s'appuyer sur un argumentaire explicite : offre mieux disante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération...

Si la cession est effectuée à une collectivité, elle sera faite sur la base du prix de marché.

Dans le cas spécifique d'une revente à un aménageur dans le cadre d'une concession, si le bilan de l'opération d'aménagement présente un déficit, celui-ci sera supporté par la collectivité concessionnaire. Dans ce cas de figure, le prix de cession à l'aménageur sera calculé comme étant le prix de revient déduction faite de la minoration foncière et la collectivité garante participera au déficit dans le cadre du bilan global de l'opération d'aménagement.

### **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 :

Solde = [Prix de cession + annuités de fractionnement perçues] – [prix de revient constaté - minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné]

→ 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.

### **Régime fiscal TVA :**

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en tenant compte de : la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des cessions pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Les seules dérogations envisageables concernent des portages avec absence de travaux ou frais de portage soumis à TVA, et doivent expressément être demandées en amont de la cession.

### **Article 12. Minoration foncière**

S'il est constaté que le prix de cession 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 d'un pourcentage du prix de revient : 15% pour un projet à vocation économique. Cette participation, appelée minoration, consiste en une réduction du reste à charge pour les collectivités ou du prix de cession à aménageur.

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

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie sous réserve que l'opération d'aménagement soit déficitaire.

### **Article 13. Paiement fractionné**

Selon le type de portage choisi, ici dit « Long terme », il est mis en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, la prise en charge éventuelle d'une partie du risque associé à l'opération ou du rachat du bien.

Le paiement fractionné correspond au paiement avant la fin de portage d'une partie du prix de revient.

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2030 à 2039 inclus. Le montant de chaque annuité est de 210 902 €. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, à la cession effective du bien. Le paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

## **TITRE V. AUTRES MODALITES**

---

### **Article 14.     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 15.     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.

### **Article 16.     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

---

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

**Fait en 3 exemplaires**

**A Grenoble, le**

Pour la commune de Le  
Touvet

Pour la CCLG

Pour l'epfl du Dauphiné

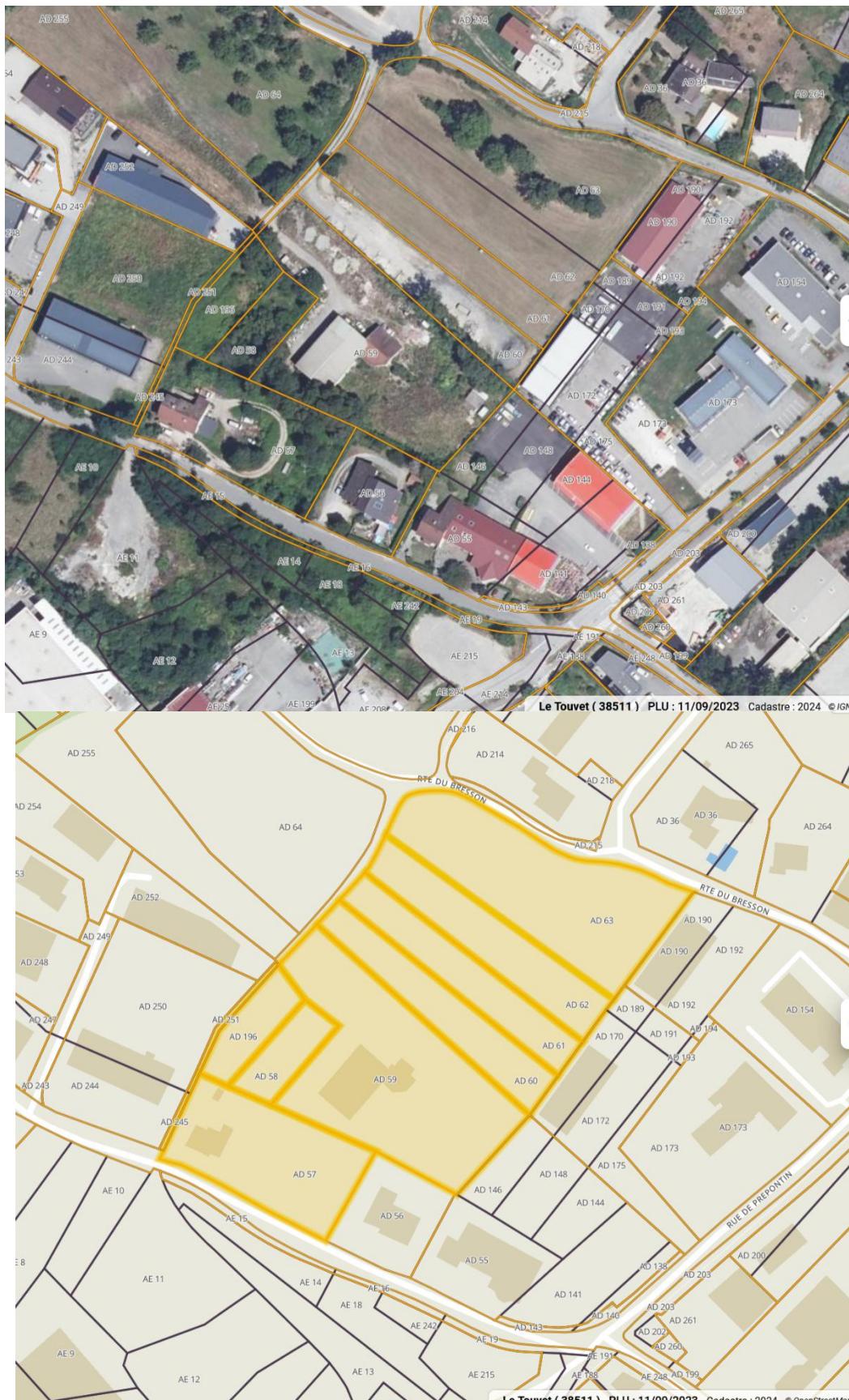
Le Maire

Le Président

Le Directeur Général

Vincent REMY

## Annexe 1 : Périmètre de projet



## Annexe 2 : Bilan prévisionnel financier

**Version détaillée pour info avec valorisation de la CF en cession à 80 €/m<sup>2</sup> pour 20 000 m<sup>2</sup> de foncier.**

Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage (coût de revient de l'opération)

Dépenses supportées par l'epflid	2026	Total
<b>Coût acquisition</b>		<b>1 444 019 €</b>
Prix d'acquisition	1 401 960 €	1 401 960 €
Frais d'acquisition	42 059 €	42 059 €
<b>Coût de portage</b>		<b>550 000 €</b>
Frais de géomètre	10 000 €	10 000 €
Frais de gestion patrimoniale		0 €
Fais de copropriété		0 €
Indemnités éviction	500 000 €	500 000 €
Taxe foncière & impots		0 €
Consommation fluides		0 €
Frais de contentieux		0 €
Sécurisation		0 €
Divers services extérieurs	40 000 €	40 000 €
Assurance		0 €
<b>Etudes ingénierie foncière</b>		<b>0 €</b>
<b>Coût proto-aménagement</b>	<b>115 000 €</b>	<b>115 000 €</b>
<b>Coût de revente</b>		<b>0 €</b>
<b>Total dépenses HT (ou coût de revient de</b>	<b>115 000 €</b>	<b>2 109 019 €</b>

Estimation des recettes de cession HT (hors paiement fractionné)

Cession opérateurs / tiers	1 600 000 €	
<b>Total recettes HT</b>	<b>1 600 000 €</b>	<b>1 600 000 €</b>

**Total bilan de l'opération foncière HT** **-509 019 €**

## Version qui sera dans la convention :

Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage (coût de revient de l'opération)

Dépenses supportées par l'epflid		
<b>Coût acquisition</b>		
Prix d'acquisition	1 401 960 €	
Frais d'acquisition	42 059 €	
<b>Coût de portage</b>		
Frais de géomètre	10 000 €	
Frais de gestion patrimoniale		
Fais de copropriété		
Indemnités éviction	500 000 €	
Taxe foncière & impots		
Consommation fluides		
Frais de contentieux		
Sécurisation		
Divers services extérieurs	40 000 €	
Assurance		
<b>Etudes ingénierie foncière</b>		
<b>Coût proto-aménagement</b>	<b>115 000 €</b>	
<b>Coût de revente</b>		
<b>Total dépenses HT (ou coût de revient de l'opération)</b>	<b>115 000 €</b>	

Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Total
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT					210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	210 902 €	2 109 019 €



**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Epfl du Dauphiné | Communauté de Communes Le Grésivaudan | Le Touvet**  
**Opération « Secteur Intermarché Nord ZAE de Bresson »**

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 XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Le Touvet, 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 « Le Touvet »

Et

La Communauté de Communes Le Grésivaudan, collectivité garante, 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 dénommée « CCLG »

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		
4			
Article 5. Projet et programme.....	4		
Article 6. Périmètre d'intervention.....	4		
Article 7. Organisation des acquisitions.....	5		
Calendrier des acquisitions .....	5		
Modalités d'acquisition .....	5		
Article 8. Requalification foncière et immobilière .....	6		
Article 9. Modalités de gestion transitoire .....	7		
TITRE IV.CESSIONS	des	biens	immobiliers
8			
Article 10. Modalités de cession.....	8		
Article 11. Bilan d'opération .....	8		
Article 12. Minoration foncière.....	10		
Article 13. Paiement fractionné et échelonné .....	10		
TITRE V.AUTRES			MODALITES
10			
Article 14. Suivi de l'opération .....	10		
Article 15. Résiliation anticipée .....	10		
Modalités de résiliation .....	10		
Effets de la résiliation .....	11		
Article 16. Litiges.....	11		
TITRE VI.....			ANNEXES
11			

## 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.

Ainsi, 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. En outre, son action s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La collectivité dispose de la compétence économique et aménagement lui permettant de mettre en œuvre le projet décrit dans la convention.

De plus, la commune de Le Touvet émet un avis favorable quant à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur le territoire communal.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention respectives afin de réaliser le projet, objet de la convention dans le respect du service public. La relation de coopération instaurée entre les parties se conclue par 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 d'un tènement économique au sein de la Zone d'Activité Economique de Bresson (ZAE) dans la commune de Le Touvet. Dans ce cadre, la maîtrise publique de tout ou partie du foncier est nécessaire.

L'Epfl du Dauphiné est chargé d'effectuer dans un premier temps des études préalables, d'acquérir des biens immobiliers, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer ces biens. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à un porteur de projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

### **Article 2. Etudes préalables**

Une étude préalable a été réalisée conjointement par l'AURG et l'epfl du Dauphiné en 2025 à la demande de la CCLG afin d'étudier la possibilité et les conditions d'une optimisation de l'occupation de la ZAE de Bresson. Elle est mise à disposition des parties à la convention.

Par ailleurs, les études nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

## **Article 3. Dispositions concernant la communication des parties**

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.

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

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2031, l'année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 9 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

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.

# **TITRE III. L'OPERATION**

---

## **Article 5. Projet et programme**

Le projet d'intervention foncière porte sur le développement par densification de l'activité économique de la zone de Bresson. Une offre foncière pour de nouveaux locaux dédiés aussi bien à de l'activité productive, de l'artisanat, du tertiaire ou de tout ce qui relève de l'activité économique telle que permise par le PLU en vigueur est à développer dans l'objectif de densifier la zone, notamment par une intervention en dents creuses de la ZAE.

## **Article 6. Périmètre d'intervention**

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale d'environ 36 204 m<sup>2</sup>, sise sur la commune de Le Touvet.

Le périmètre prioritaire concerne les parcelles privées non bâties, c'est-à-dire une partie seulement de l'unité foncière. Il est donc privilégié la maîtrise foncière d'un tènement non bâti d'une emprise d'environ 17 600 m<sup>2</sup>, situé au nord de l'unité foncière afin de densifier la ZAE.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

- Parcalle AE0006
- Parcalle AE0007
- Parcalle AE0008
- Parcalle AE0009
- Parcalle AE0010

- Parcelle AE0011
- Parcelle AE0012
- Parcelle AE0013
- Parcelle AE0014
- Parcelle AE0018
- Parcelle AE0025
- Parcelle AE0027
- Parcelle AE0199
- Parcelle AE0201
- Parcelle AE0204
- Parcelle AE0208
- Parcelle AE0215
- Parcelle AE0242

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

## **Article 7.      Organisation des acquisitions**

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

A partir du moment où la présente convention est exécutoire, les acquisitions par voie amiable se feront sur simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

### Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 4 ans, à compter de la signature de la présente convention.

### Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl 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'epfl est habilité à saisir les services concernés.

Par principe, l'epfl acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'epfl 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'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition suivant :

1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera présenté annuellement à l'ensemble des parties.

Dans ce cas, l'epfl 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 toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

## **2. Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir**

En sa qualité d'établissement public, l'epfl 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'epfl 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 ou en cours d'exécution de la présente convention.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'epfl 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'epfl du Dauphiné, par écrit, une invitation motivée à acquérir (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'epfl 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'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

## **3. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation**

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des biens concernés dans un délai de 5 ans à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité étudiera la possibilité de s'engager à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'epfl pour le faire.

A défaut de finalisation des acquisitions foncières, y compris par expropriation, avant l'année cible 2030, il sera admis que le projet tel que défini initialement ne se réalisera pas. Par conséquent, la maîtrise foncière du périmètre de l'opération n'est plus l'objectif porté par la collectivité garante. De ce fait, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de clôturer le bilan financier foncier (Cf. Art 12) et d'adapter en conséquence le montant des dernières échéances de paiement prévue à la convention.

## **Article 8. 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.

### **Requalification foncière**

Il est convenu entre les parties que l'epfl 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 :

#### 1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl 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.

#### 2. Travaux de requalification

L'epfl 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'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

#### 3. 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'epfl 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'epfl du Dauphiné établira et réalisera en concertation avec la 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.).

#### 4. Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

L'epfl 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'epfl 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'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 après accord écrit de la collectivité garante.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

## TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

### Article 10. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. Dans tous les cas, ces cessions feront l'objet d'une demande écrite de la collectivité garante.

#### 1. Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl 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.

#### 2. Cession directe à un ou des tiers

La cession auprès d'un ou de tiers désigné (s) par la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

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.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus ouvert et argumenté de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix et en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

#### 3. Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention.

### Article 11. Bilan d'opération

Le bilan d'opération 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 (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) ou de requalification immobilière,
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc...

### **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.

Si la cession est effectuée à un prix inférieur au prix de revient, ce choix devra s'appuyer sur un argumentaire explicite : offre mieux disante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération...

Si la cession est effectuée à une collectivité, elle sera faite sur la base du prix de marché.

Dans le cas spécifique d'une revente à un aménageur dans le cadre d'une concession, si le bilan de l'opération d'aménagement présente un déficit, celui-ci sera supporté par la collectivité concessionnaire. Dans ce cas de figure, le prix de cession à l'aménageur sera calculé comme étant le prix de revient déduction faite de la minoration foncière et la collectivité garante participera au déficit dans le cadre du bilan global de l'opération d'aménagement.

### **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 :

Solde = [Prix de cession + annuités de fractionnement perçues] – [prix de revient constaté - minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné]

→ 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.

### **Régime fiscal TVA :**

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en tenant compte de : la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des cession pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Les seules dérogations envisageables concernent des portages avec absence de travaux ou frais de portage soumis à TVA, et doivent expressément être demandées en amont de la cession.

## **Article 12. Minoration foncière**

S'il est constaté que le prix de cession 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 d'un pourcentage du prix de revient : 15% pour un projet à vocation économique. Cette participation, appelée minoration, consiste en une réduction du reste à charge pour les collectivités ou du prix de cession à aménageur.

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

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie sous réserve que l'opération d'aménagement soit déficitaire.

## **Article 13. Paiement fractionné**

Selon le type de portage choisi, ici dit « complexe », il est mis en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, la prise en charge éventuelle d'une partie du risque associé à l'opération ou du rachat du bien.

Le paiement fractionné correspond au paiement avant la fin de portage d'une partie du prix de revient.

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2030 à 2034 inclus. Le montant de chaque annuité est de 171 602 €. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, à la cession effective du bien. Le paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

# **TITRE V. AUTRES MODALITES**

---

## **Article 14. 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 15. 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.

### **Article 16. 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**

---

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

### **Fait en X exemplaires**

**A Grenoble, le**

Pour la commune de Le  
Touvet

Pour la CCLG

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général

Vincent REMY



## Annexe 1 : Périmètre de projet



## Annexe 2 : Bilan prévisionnel financier

### Version détaillée pour info

Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage  
(coût de revient de l'opération)

Dépenses supportées par l'epifid	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Cout acquisition	727 180 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	727 180 €
Cout de portage					48 415 €	48 415 €				34 000 €
Cout proto-aménagement										96 830 €
Total dépenses HT (ou coût de revient de l'opération)	727 180 €	0 €	0 €	0 €	48 415 €	48 415 €	0 €	0 €	0 €	858 010 €

Estimation des recettes de cession HT (hors paiement fractionné)

Cession opérateurs / tiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 740 000 €				
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 740 000 €	0 €	0 €	0 €	1 740 000 €

Total bilan de l'opération foncière HT

881 990 €

Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT					171 602 €	171 602 €	171 602 €	171 602 €	171 602 €	858 010 €

### Version qui sera dans la convention :

Estimation des dépenses HT et recettes au titre du portage  
(coût de revient de l'opération)

Dépenses supportées par l'epifid	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Cout acquisition	727 180 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	727 180 €
Cout de portage					48 415 €	48 415 €				34 000 €
Cout proto-aménagement										96 830 €
Total dépenses HT (ou coût de revient de l'opération)	727 180 €	0 €	0 €	0 €	48 415 €	48 415 €	0 €	0 €	0 €	858 010 €

Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT					171 602 €	171 602 €	171 602 €	171 602 €	171 602 €	858 010 €