Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **29 SEPTEMBRE 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0278**

Objet : Acquisition de parcelles bâties situées dans le secteur Agneaux-Eglise sur la commune de de Saint-Martin-d'Uriage – sollicitation de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) en vue du portage foncier pour une opération d'aménagement

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 54
Pouvoirs : 12
Absents : 0
Excusés : 20
Pour : 66
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

06 OCT. 2025

et publié le

06 OCT. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 29 septembre 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 23 septembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, Anne BERGER, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Frédéric GLAREY, André GONNET, Annick GUICHARD, Martine KOHLY, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Isabelle CURT à Régine VILLARINO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Mylène JACQUIN à Régine MILLET, Sylvie LARGE à Michel BASSET, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Dominique BONNET, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Brigitte SORREL à Clément BONNET, Martine VENTURINI à Henri BAILE

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.

Mod. 540330 - 04/22 - Fabrègue - Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

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 de Programme Local de l'Habitat (PLH) et d'aides au logement,
Vu la délibération communautaire n°DEL 2023-0286 du 29 septembre 2023 relative à l'adhésion à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2025-0079 du 7 avril 2025 relative aux garanties financières apportées aux portages fonciers de l'intercommunalité ou des communes,
Vu la délibération municipale n°2025-060 du 27 juin 2025 de la commune de Saint-Martin-d'Uriage,

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 et de ses orientations concernant le développement de logements, dont les logements sociaux, la communauté de communes souhaite activer l'ensemble des leviers disponibles en vue de fournir une offre immobilière adaptée aux ménages souhaitant se loger sur le territoire.

Depuis fin 2023, un dispositif ambitieux d'aides au logement social a été mis en place, concernant les opérations neuves et les logements réhabilités par les organismes HLM.

La communauté de communes a délibéré récemment pour valider le principe d'intervenir financièrement sur le déficit d'opérations de logements mixtes avec portage de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD), au prorata du pourcentage de logement social produit (logement locatif social - LLS et bail réel solidaire - BRS).

La commune de Saint-Martin-d'Uriage a souhaité faire intervenir l'EPFLD sur 2 secteurs en centre bourg, dans l'objectif de produire une offre nouvelle de logements mixtes sociaux/privés (locatif et accession sociale), par l'acquisition de fonciers bâtis et un portage sur plusieurs années. Au total, la capacité envisagée est de 70 logements mixtes :

- Secteur chemin des Tilleuls : 30 logements répartis entre 40 % de logements en accession sociale par Bail Réel Solidaire (BRS), 30 % de logement locatif social, et 30 % de logements libres,
- Secteur chemin des Agneaux-Eglise : 40 logements répartis entre 40 % de logements locatifs sociaux, 30 % de logements en accession sociale BRS, et 30 % de logements libres.

L'opération située chemin des Tilleuls ne nécessite pas une intervention en garantie ou en financement de la part de la communauté de communes, elle fera donc l'objet d'une signature par le Président dans le cadre de ses délégations.

L'opération située chemin des Agneaux-Eglise nécessite une intervention financière, car elle accuse un déficit prévisionnel et admet une proportion de logements locatifs sociaux.

Le bilan prévisionnel de cette opération est de 1 595 840 €, avec un déficit incombant au bloc communal s'élevant à 227 827 €. La communauté de communes et la commune de Saint-Martin-d'Uriage (collectivité garante) se partagent le déficit

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

résiduel à proportion de la part de logement social dans l'opération, soit 70 % à la charge de l'EPCI et 30 % à la charge de la commune.

L'EPCI porte la charge du déficit pour un montant de 159 478,90 €, soit 9 967 € par logement locatif social.

Afin d'étudier les meilleures options quant à la densification de ces tènements, Il est proposé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour porter ces biens pendant une durée de 10 ans, charge à la commune de les racheter selon les modalités de paiement fractionné indiquées dans la convention, après avoir acté du bilan prévisionnel d'opération. Dans le cadre de ce portage, il conviendra que l'EPFLD procède aux acquisitions foncières et à la gestion patrimoniale de ces biens.

En conséquence, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'approuver les termes de la convention d'opération entre l'EPFLD, la commune de Saint-Martin-d'Uriage et la communauté de communes,**
- **D'acter du principe de participer au déficit de l'opération lié à la production de logement locatif social, dont le montant prévisionnel est de 159 478,90 €, dans le cadre du fonds de minoration au logement social,**
- **De l'autoriser, lui ou son représentant, à signer ladite convention d'opération et tout autre document relatif à ce dossier.**

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 29 SEP. 2025

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de communes Le Grésivaudan - (Isère) - Le Président

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.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue - Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

CONVENTION D'OPERATION n°2025-53653
Epfl du Dauphiné | Communauté de Communes le Grésivaudan | Commune de Saint Martin d'Uriage

Opération « chemin des Agneaux »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 27 mars 2025, déposée en préfecture le 4 avril 2025,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La Commune de Saint-Martin d'Uriage, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu des délibérations n°043-2020, en date du 16 juillet 2020, déposée en préfecture le 24 juillet 2020 et n°098-2023, en date du 20 décembre 2023, déposée en préfecture le 22 décembre 2023

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

La Communauté de communes Le Grésivaudan, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommé «La Communauté de communes Le Grésivaudan» ,

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE 3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL 3
Article 1. Contexte général et objet de la convention 3
Article 2. Dispositions concernant la communication des parties 3
Article 3. Durée et terme de la convention 4
TITRE III. L'OPERATION 4
Article 4. Projet et programme 4
Article 5. Périmètre d'intervention 4
Article 6. Organisation des acquisitions 5
Calendrier des acquisitions 6
Modalités d'acquisition 6
Article 7. Requalification foncière et immobilière 7
Article 8. Modalités de gestion transitoire 8
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers 8
Article 9. Modalités de cession 8
Article 10. Bilan d'opération 9
Article 11. Minoration foncière 9
Article 12. Paiement fractionné 9
TITRE V. AUTRES MODALITES 11
Article 13. Suivi de l'opération 11
Article 14. Résiliation anticipée 11
Modalités de résiliation 11
Effets de la résiliation 11
Article 15. Litiges 11
TITRE VI. ANNEXES 12

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

TITRE I. PREAMBULE

L'epfl du Dauphiné est un établissement public local foncier à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres, collectivités adhérentes, des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 et de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code précité.

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

La commune de Saint Martin d'Uriage, collectivité garante, souhaite mener de nouvelles opérations immobilières afin de produire davantage de logements aidés.

Les parties entendent définir les modalités d'intervention des parties à la convention, et instaurer une relation de coopération afin de réaliser leurs missions de service public. C'est sur la base de cette coopération horizontale que les parties décident de conclure la présente convention opérationnelle.

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

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

Article 1. Contexte général et objet de la convention

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement dans le secteur de l'Eglise au sein de la commune de Saint Martin d'Uriage.

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

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer les biens immobiliers identifiés dans les articles suivants, pour les céder à un tiers ou à la collectivité garante, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Dispositions concernant la communication des parties

Par la présente convention, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la collectivité garante en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de constituer des réserves foncières, de requalifier le foncier, de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'epfl du Dauphiné s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de 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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

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 3. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée **de 14 ans** à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl du Dauphiné assure le portage des biens acquis ainsi que le financement des dépenses opérationnelles réalisées dans le cadre de la requalification foncière.

TITRE III. L'OPERATION

Article 4. Projet et programme

La commune de Saint Martin d'Uriage souhaite atteindre la production de 5% de logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2032 soit 56 logements à produire sur le prochain mandat.

Sur la commune, environ 25 LLS sont en projet, principalement sur d'autres fonciers communaux (secteur du Luiset, tènement Boujet). La commune mène une politique de maitrise foncière depuis plusieurs années en centre bourg.

Concernant le secteur de l'Eglise, la commune est déjà propriétaire de deux tènements bâtis d'une superficie de 3 357 m². Pour répondre à l'ensemble des objectifs sus-énoncés fixés par le PLU et le PLH, il parait néanmoins opportun de réaliser une opération immobilière sur un périmètre élargi.
Afin de pouvoir réaliser des opérations immobilières sur un périmètre d'ensemble cohérent, la commune sollicite donc l'intervention de l'epfl aux fins d'acquérir les fonciers contigus au sien.

Le projet attendu sur ce périmètre d'ensemble permettra la réalisation de 40 logements (16 LLS, 12 BRS, 12 libre)

Article 5. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 5647 m², sise sur la commune de Saint Martin d'Uriage.

DESIGNATION

Sur la commune de Saint Martin d'Uriage :

La commune détient déjà la propriété publique des parcelles cadastrées section :

- AP n°398 d'une superficie de 1 380 m² (centre technique municipal)
- AP n°456 et n°457 d'une superficie de 1 977 m² (maison)

soit une superficie totale de 3357 m²

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés sont à acquérir par l'epfl :

- Parcelle AP n°70 d'une superficie de 648 m² (maison) ;
- Parcelle AP n°418 d'une superficie de 1042 m² (maison) ;
- Parcelle AP n°382 pour une superficie d'environ 600 m² à détacher

-> Soit une superficie totale à acquérir de 2290 m²

La totalité du périmètre de l'opération représente 5 647 m²

périmètre d'opération

Article 6. 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Calendrier des acquisitions

L'acquisition des biens est prévue sur une durée de 5 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 :

- 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/trimestriellement 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 toute natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

- 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 de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

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 à acquérir motivée (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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

- 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 s'engage 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 mise en œuvre d'une telle procédure par la collectivité garante dans un délai d'un an à compter de la sollicitation écrite de l'epfl, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de solliciter le rachat de l'ensemble des biens acquis par ladite collectivité.

Article 7. Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même code. L'epfl du Dauphiné assure la passation des marchés publics de travaux en ses qualités de maître de l'ouvrage et de pouvoir adjudicateur, conformément au code des marchés publics.

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 :

- 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.

- 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 ;

- 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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

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.).

- 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 8. Modalités de gestion transitoire

Dans le cadre des droits et obligations du propriétaire, l'epfl du Dauphiné s'engage à assumer les responsabilités et charges qui sont les siennes durant la période de portage.

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.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et signataire2 des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 9. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de collectivité garante, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet.

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à un ou des tiers des biens acquis par l'epfl dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante selon les modalités suivantes (à adapter en fonction des cas de figures) :

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.

- 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 souhaité par la collectivité garante.

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

- Cession directe à un ou des tiers

La cession peut intervenir auprès d'un ou de tiers désigné(s) par la collectivité garante et après accord des parties cosignataires de la convention.

Dans le cadre d'une opération où la maitrise 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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

réaliser au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

En cas d'appel à projet, l'epfl du Dauphiné pourra apporter son concours à l'organisation d'un ou de plusieurs appels à projet afin de faire émerger, sur une assiette foncière définie, un projet et permettre à terme une cession directe par l'epfl dudit terrain au porteur du projet lauréat.

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

- Cession à la collectivité garante

La cession peut également intervenir directement auprès de la collectivité garante dès lors qu'elle en fait la demande écrite.

La collectivité garante reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer le rachat des biens si leur cession n'a pu être réalisée pendant la durée de la convention.

Article 10. Bilan d'opération

Le bilan de cession des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération. Il comprend notamment les dépenses suivantes :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection…),
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Frais financiers liés au financement dédié, le cas échéant.

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

En cas de proposition d'acquisition à un prix inférieur au bilan de cession, le bénéficiaire de la cession devra justifier son offre par la production d'un bilan d'opération détaillé avant la décision de cession par l'epfl du Dauphiné.

En l'espèce, il est envisagé la production de 40 logements (16 LLS, 12 BRS, 12 libre). Il ne ressort pas de déficit prévisionnel à ce stade.

Article 11. Paiement fractionné

Une cession directe à un opérateur est privilégiée en 2035, année cible de sortie de projet, au terme de 10 années de portage.

Au vu de la durée de portage demandée, la commune de Saint Martin d'Uriage (collectivité garante) s'engage à s'acquitter de manière anticipée et fractionnée dans le temps d'une partie du prix de revient prévisionnel de 1 595 840 € HT, réparti de la manière suivante :

- 50% du prix de revient entre l'année 5 de la convention (2030) et avant l'année cible de cession (2034) ;

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

- 50% entre l'année cible et l'année de cession effective ou au plus tard l'année 14 de la convention (2039).

Cet engagement correspond ainsi au versement d'une annuité d'un montant de 159 584 € HT sur les années 2030 à 2039 inclus et sera stoppé dès lors que la cession aura été réalisée.

A la cession, le solde dû ou à reverser par l'epfl à la collectivité sera calculé de la manière suivante :

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 tiers + 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

Article 12. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession, en référence à la valeur marché du bien, est inférieur au prix de revient, l'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

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

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

En l'espèce, il est envisagé la production de 40 logements (16 LLS, 12 BRS, 12 libre). Le déficit prévisionnel de portage s'élève à environ 446 720 €. La minoration de l'epfl s'élèvera environ à hauteur de 218 893 € (49% du déficit prévisionnel).

La communauté de communes Le Grésivaudan et la Commune de Saint Martin d'Uriage se partageront le déficit résiduel selon les modalités de minoration définies par l'EPCI. Soit une participation de 70% du déficit par l'EPCI et 30% du déficit par la Commune de Saint Martin d'Uriage.

bilan opération 40 logements 16 LLS (40%) 12 BRS (30%) et 12 libre (30%)	
prix de revient epfl	*1 595 840 €*
montant de cession prévisionnel	*1 149 120 €*
déficit prévisionnel de portage	*446 720 €*
taquet decote 49% déficit	*218 893 €*
taquet decote axe d'intervention (15% du PR epfl)	*239 376 €*
décote epfl (participation au déficit)	*218 893 €*
reste à charge collectivité garante	***227 827 €***

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 13. 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 14. 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 15. 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).

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

TITRE VI. ANNEXES

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en X exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune	Pour l'EPCI	Pour l'epfl du Dauphiné
Le Maire,	Le Président	Le Directeur Général
Gérald GIRAUD		Vincent REMY

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Annexe 1 : périmètre d'opération

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0278-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Annexe 2 : bilan prévisionnel

Dépenses supportées par l'epfld	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Total
Coût etudes amont	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**								**0 €**	**0 €**
Etude(s) capacité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	**0 €**
Etude(s) urbaine(s)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	**0 €**
Autres études	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Coût acquisition	**206 000 €**	**793 100 €**	**0 €**	**533 540 €**	**0 €**	**0 €**								**0 €**	**1 532 640 €**
Prix d'acquisition	200 000 €	770 000 €	0 €	518 000 €	0 €	0 €								0 €	1 488 000 €
Frais d'acquisition	6 000 €	23 100 €	0 €	15 540 €	0 €	0 €								0 €	44 640 €
Coût de portage	**500 €**	**5 550 €**	**5 550 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**					**0 €**	**63 200 €**
Frais de géomètre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Frais de gestion patrimoniale	0 €	2 000 €	2 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €						22 000 €
Fais de copropriété	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Indemnités éviction	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Taxe foncière & impots	500 €	3 500 €	3 500 €	5 500 €	5 500 €	5 500 €	5 500 €	5 500 €	5 500 €					0 €	40 500 €
Consommation fluides	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Sécurisation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Divers services extérieurs	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Assurance	0 €	50 €	50 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €					0 €	700 €
Etudes ingénierie foncière	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**								**0 €**	**0 €**
Coût proto-aménagement	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**								**0 €**	**0 €**
Coût de revente	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**								**0 €**	**0 €**
Total dépenses HT	**206 500 €**	**798 650 €**	**5 550 €**	**542 140 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**	**8 600 €**					**0 €**	**1 595 840 €**

Recettes perçues (hors paiement fractionné)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Total
Participation fonctionnement epfld	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Subvention acquisition	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Subvention travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Loyers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**								**0 €**	**0 €**
Produit de cession à un opérateur en année 10 (cible du projet)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 149 120 €					0 €
fractionnement par collectivité dès année 5	0 €	0 €	0 €	0 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	159 584 €	1 595 840 €
Reste à charge collectivité garante	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €								0 €	0 €
Total recettes HT	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**159 584 €**	**1 595 840 €**

Coût de revient HT	206 500 €	798 650 €	5 550 €	542 140 €	8 600 €	8 600 €	8 600 €	8 600 €	8 600 €					0 €	1 595 840 €