



la vie des territoires,  
l'avis des projets.

## APPEL A PROJETS

Cession d'un terrain à bâtir en zone économique

« La Biolle Sud »  
SAINT EGREVE (38)

### Dates de visite

3 décembre 2024 à 14h30

5 décembre 2025 à 10h30

### Date limite de remise des offres

**28 février 2025 à 12 heures.**

## SOMMAIRE

Identification du vendeur .....	3
Objet de la consultation .....	3
Contexte et principes directeurs .....	3
a. Localisation.....	3
b. Présentation du bien .....	5
c. Contexte urbain et réglementaire.....	6
d. Principaux objectifs programmatiques et financiers .....	8
Déroulement de la consultation.....	9
a. Planning prévisionnel de la consultation .....	9
b. Visites du site.....	9
c. Remise des propositions .....	9
d. Offre financière .....	12
e. Critères d'analyse .....	12
f. Phase d'audition.....	13
g. Désignation de l'opérateur.....	13
Conditions générales de vente.....	13
a. Conditions de vente.....	13
b. Clauses figurant dans la vente à intervenir .....	14
c. Transfert de propriété.....	14
d. Impôts.....	14
e. Frais .....	15
Informations utiles .....	15
a. Questions complémentaires .....	15
b. Contacts et renseignements.....	15
Annexes .....	15

## Identification du vendeur

---

Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné  
44 Avenue Marcelin Berthelot  
38029 GRENOBLE CEDEX 2

Représenté par son Directeur Général en exercice, Vincent REMY

N° SIRET : 447 593 104 00030

## Objet de la consultation

---

Le présent appel à projets est conduit par l'epfl du Dauphiné, en partenariat avec Grenoble Alpes Métropole et la commune de Saint Egrève. Il consiste à sélectionner un acquéreur dans le cadre de la vente d'un terrain à bâtir en zone économique situé 2 rue de la Biolle Saint Egrève.

L'epfl du Dauphiné est propriétaire du tènement, pour le compte de Grenoble Alpes Métropole, depuis 2007 et a réalisé la déconstruction des bâtiments implantés sur ce foncier.

Le présent appel à projets a pour objet la cession de ce terrain à un opérateur en vue de réaliser un projet économique à vocation productive.

Pour rappel, la date limitée de réception des candidatures est fixée au 28 Février 2025 à 12h.

Cet appel à projet n'est pas soumis aux règles de la commande publique. Il a pour objet de sélectionner la meilleure offre, sur la base de critères ci-après définis, et d'une analyse objectivée des propositions reçues.

## Contexte et principes directeurs

---

### *a. Localisation*

Le bien vendu dans le cadre du présent appel à projet est situé 2 rue de la Biolle à SAINT EGREVE.

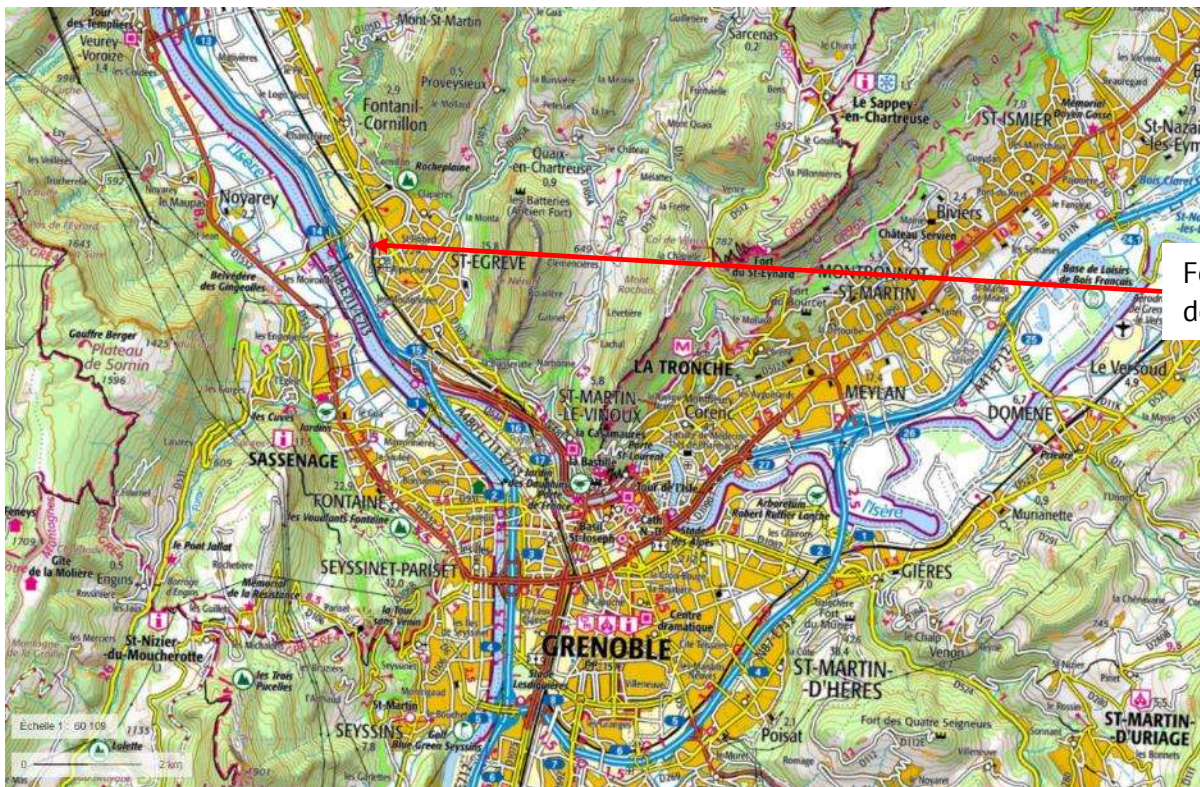
Le bien se situe au sein du pôle économique ZA La Biolle, appartenant au continuum de zone économique situé en rive droite de l'Isère, au Nord-Ouest de la Métropole Grenobloise.

Ce pôle économique est compris entre le tènement industriel de la cimenterie Vicat au sud et le pôle économique commercial et industriel de Porte de Chartreuse au nord.

Le lot dispose d'une forte accessibilité :

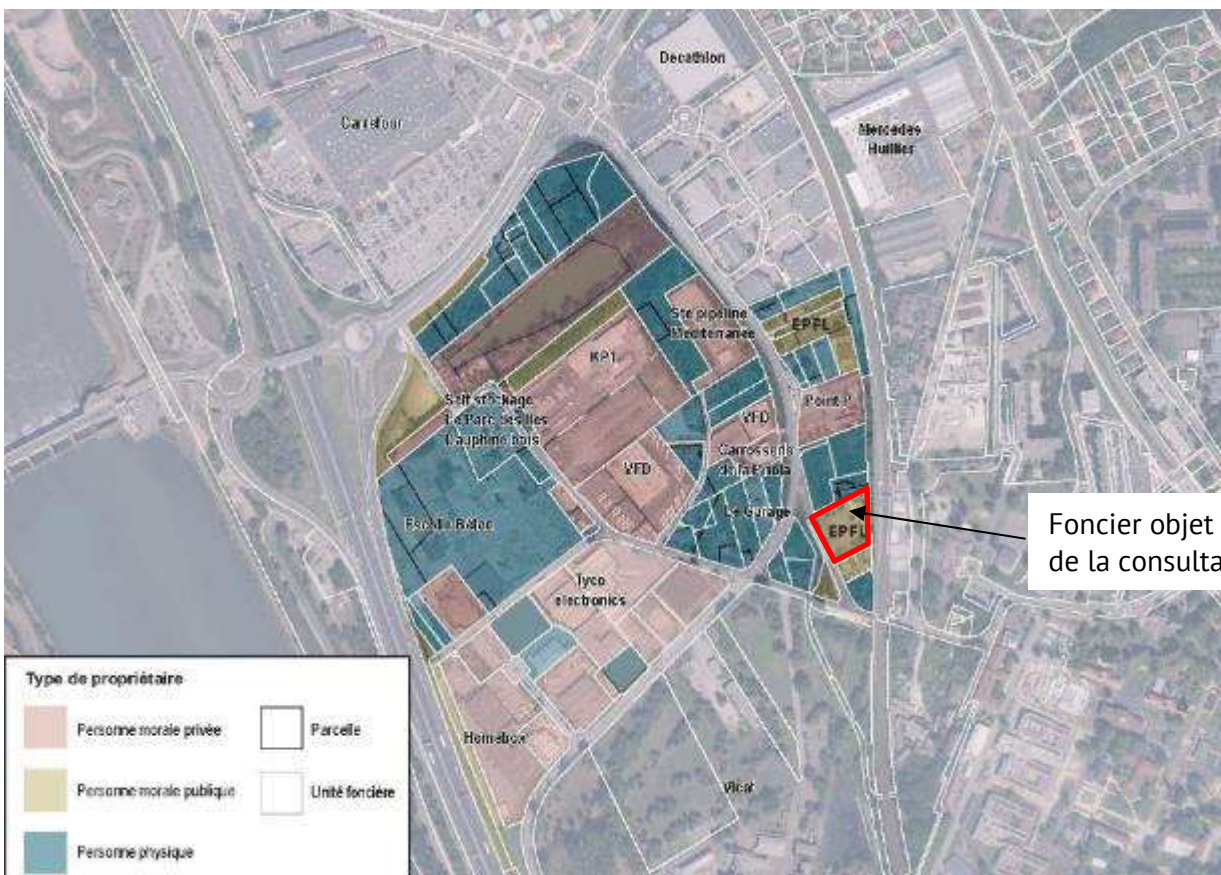
- Autoroutière : à 5 min de l'A48 dont voie de covoiturage
- Tramway ligne E – arrêt La Pinéa à 850m
- Gare TER : à 500m - 7 min à pied de la gare de Saint-Egrève
- Express 1 et 2 : située à 500 et 750 m
- A proximité Bus TAG : Proximo 22, Flexo 51, Flexo 54, Flexo 63





Foncier objet de la consultation

Figure 1 : Plan de situation



Foncier objet de la consultation

Figure 2 : Plan détaillé de la ZA La Biolle



## Projets engagés et envisagés autour du site



### b. Présentation du bien

Le bien a été acquis par l'epfl du Dauphiné en 2007. Il comportait sur une partie du terrain un bâtiment à usage commercial et d'entrepôt ainsi que deux logements.

Ce bâtiment a été démoli par l'epfl du Dauphiné en 2009.

Dans le cadre de la réalisation d'une voie cyclable « Chronovélo », des échanges fonciers ont été réalisés avec la société SMBA, propriétaire des parcelles au nord, pour céder l'emprise foncière nécessaire à cet aménagement à Grenoble Alpes Métropole.

Le tènement cédé correspond aux parcelles AT232, 233 et 236 issues de la division de la parcelle AT 4.

Le plan de recollement de l'aménagement de la Chronovélo est joint en annexe 1

Le plan de vente et de division figure en annexe 2.

Le terrain cédé, d'une superficie de 3139 m<sup>2</sup> est plat. Un plan topographique est joint en annexe 3.



### *c. Contexte urbain et réglementaire*

#### **Contexte urbain**

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale de la collectivité sur le secteur de la biolle. Une réflexion a été menée afin de définir les orientations et les principes attendus sur le site notamment en terme d'implantation et de traitement architectural et paysagers.

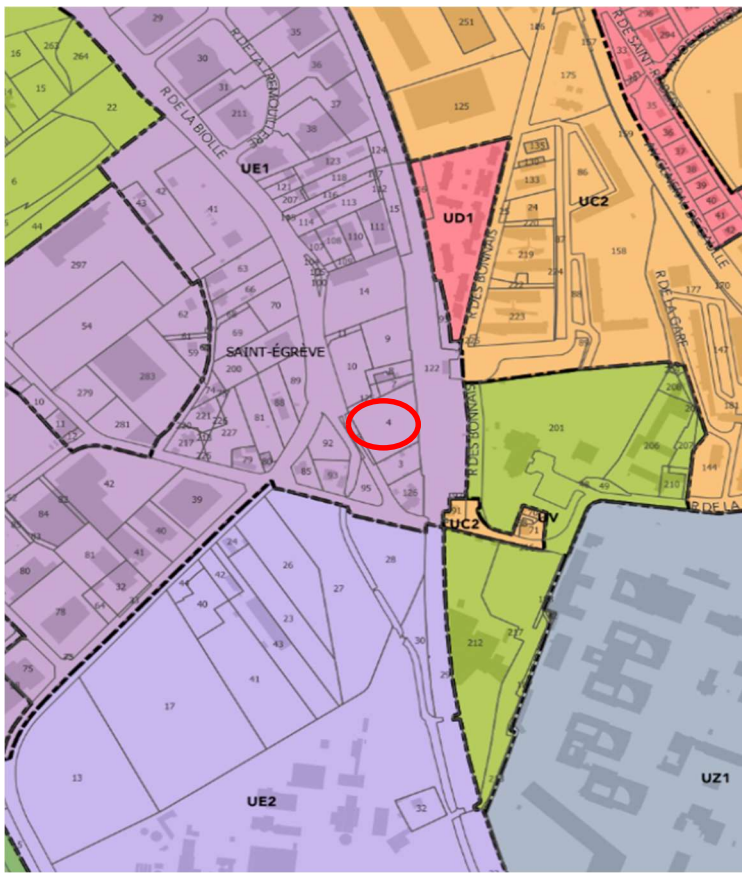
Ces éléments sont traduits dans la fiche de lot jointe en annexe 4.

#### **Contexte réglementaire**

La définition du projet et la programmation se feront en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole, dans sa version en vigueur au jour de la remise de l'offre du candidat.

L'ensembles des éléments à jour du PLUI en vigueur sont consultables sur le site internet de Grenoble Alpes Métropole.





Le site est aujourd'hui classé au sein de la zone UE1 : **Zone économique dédiée aux activités productives et artisanales**

Figure 3 : Plan de zonage (source PLUI GAM)



Le site est situé en **zone Bi3,r du PPRI Isère aval.**

Certaines préconisations techniques seront à prendre en compte dans le cadre du projet et sont à consulter dans le PLUI de Grenoble Alpes Métropole.

Figure 4 : Plan des risques naturels (source PLUI GAM)

Le site est également concerné par des servitudes d'utilités publiques et un emplacement réservé qui sont décrits dans le PLUI de Grenoble Alpes Métropole et qui devront être prise en compte dans le cadre du projet.

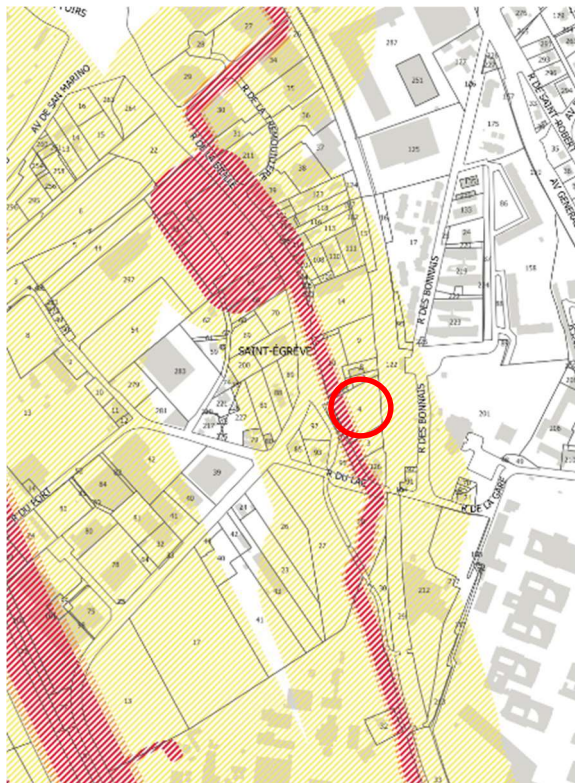


Figure 5 : Plan des risques anthropiques (source PLUI GAM)

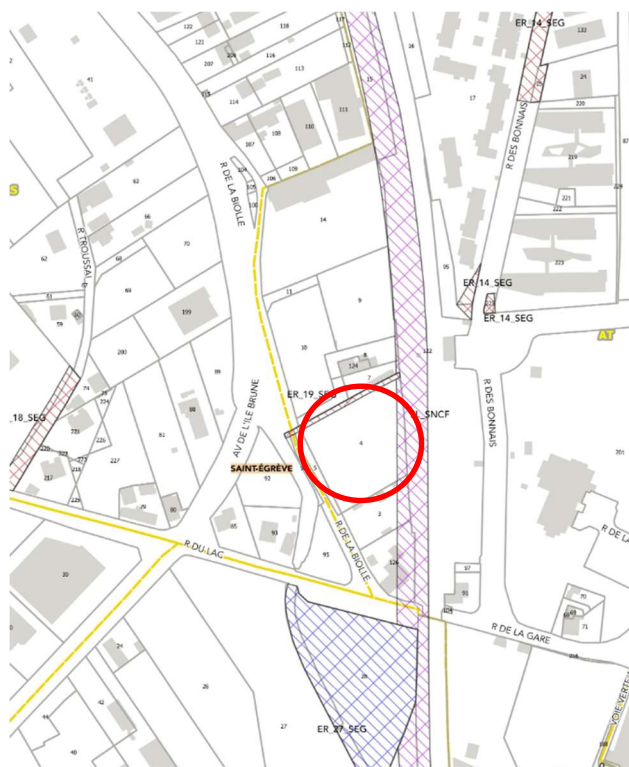


Figure 6 : emplacements réservés (source PLUI GAM)

#### d. Principaux objectifs programmatiques et financiers

Le tissu économique de la ZA de la Biolle est mixte. Il se compose d'activités :

- Du bâtiment : Escolle Béton, Point P,
- De transport et logistique : stockage bus VFD,
- D'industrie : Tyco electronics

Concernant le terrain objet de la présente consultation, le preneur proposera une offre d'acquisition permettant de développer un projet visant à optimiser au mieux la constructibilité de la parcelle.

La programmation attendue vise des activités économiques productives.

Les candidats devront démontrer la compatibilité des différents usages envisagés sur le bien objet de la présente consultation avec le tissu urbain local.

**Concernant le prix de cession, il est attendu un prix minimum de 150 €HT/m<sup>2</sup> de terrain, soit un minimum de 470 000 €HT.**



## Déroulement de la consultation

---

### a. *Planning prévisionnel de la consultation*

Le planning prévisionnel de la consultation est établi de la manière suivante :

Visites du site	3 et 5 décembre 2024
Date limite de dépôt des candidatures	28 février 2025
Date prévisionnelle désignation du lauréat	Juin 2025
Signature d'une promesse de vente	4 <sup>ème</sup> trimestre 2025 (selon calendrier des instances)

### b. *Visites du site*

Les candidats souhaitant rendre une proposition pourront réaliser une visite des lieux qui se déroulera le mardi 3 décembre 2024 à 14h30 et le jeudi 5 décembre 2024 à 10h30 sur site.

Afin de prévoir l'organisation de ces visites, il conviendra de s'inscrire au préalable pour la date qui vous convient en confirmant votre présence et le nom de votre société à l'epfl du Dauphiné :

Stéphane EMERY – stephane.emery@epfl-dauphine.fr | 07 86 15 08 31

### c. *Remise des propositions*

La présente consultation est destinée à toute personne morale ou physique intéressée par l'acquisition du bien, objet de la consultation.

Les candidats devront remettre leur offre à la date indiquée en page de garde au format papier à remettre sous pli et en un exemplaire en format numérique à destination de l'epfl du Dauphiné adressé par mail à : [contact@epfl-dauphine.fr](mailto:contact@epfl-dauphine.fr).

Avant de procéder à l'examen des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, l'epfl du Dauphiné peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 15 jours.

L'offre devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Les propositions contiendront les éléments jugés nécessaires à l'analyse du projet et de la capacité du porteur de projet (professionnelle, technique et financière) à réaliser et porter le projet à son terme.

**Dans le cas d'un groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements. Le mandataire devra être l'acquéreur du bien.**

**La proposition du candidat comprendra à minima les éléments suivants :**

- **DOCUMENT 1** : identité du candidat ou du groupement

Ce document indiquera à minima les éléments suivants :

Pour les personnes physiques	Pour les personnes morales
ses éléments d'état civil (NOM, prénom, lieu et date de naissance) sa profession sa situation maritale ses coordonnées complètes	sa dénomination sociale son capital social son siège social ses coordonnées complètes son appartenance éventuelle à un groupe le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer

S'il s'agit d'une personne morale, les documents suivants sont également à fournir :

- les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire,
- un extrait du Kbis,
- les liasses comptables des trois dernières années
- une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.
- toute autre donnée permettant d'évaluer la santé financière du candidat. Exemples : évolution des effectifs, du chiffre d'affaire et des résultats au cours des 3 derniers exercices, etc.

- **DOCUMENT 2** : note d'intention

Ce document prendra la forme d'une note de 4 pages maximum (hors références) et comprendra :

- Une note faisant état de la motivation du candidat à investir dans le projet.
- Une présentation générale du projet comprenant notamment la programmation envisagée (typologies des activités et surfaces affectées) au regard des enjeux de l'opération, ainsi que les éventuelles retombées économiques pour le territoire.
- Le nombre d'emplois potentiels sur place – avec informations liées aux perspectives de développement de l'activité.
- Des références pour des opérations d'envergure et de nature comparable.

- **DOCUMENT 3** : notice architecturale, paysagère, technique et environnementale

Ce document prendra la forme d'une note de 6 pages maximum et comprendra :

- Une notice architecturale et technique avec si possible des croquis/esquisses/références explicitant le parti pris et la prise en compte des contraintes et exigences du PLUI et de la fiche de lot
- Une notice précisant la démarche environnementale et les engagements de performance énergétique.



- DOCUMENT 4 : Démarche Responsabilité Sociale et Environnementale

Ce document prendra la forme d'une note de 2 pages maximum et présentera la démarche RSE du candidat. En application de la délibération DL2403061 du 27 septembre 2024 de Grenoble Alpes Métropole, le candidat devra également présenter le résultat de l'impact Score obtenu. Le calcul d'impact Score est à réaliser via le lien : <https://grenoblealpesmetropole.impactscore.scoringbypwp.com/>

- DOCUMENT 5 : Planning prévisionnel des différentes étapes du projet

Ce document présentera le planning de l'opération définissant notamment les phases d'études, de consultation et de travaux, ainsi que la date d'acquisition du terrain.

- DOCUMENT 6 : montage juridique et financier de l'opération

Ce document présentera notamment :

- la nature du montage juridique
- le bilan financier prévisionnel du projet
- Les modalités de financement de l'opération : si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire). Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

- DOCUMENT 7 : offre financière

Ce document indiquera :

- L'acceptation par le candidat des termes du présent appel à candidature ;
- Le montant de l'offre d'acquisition ;
- Les éventuelles conditions suspensives

L'offre d'achat sera ferme et définitive

Le montant de l'offre de prix sera exprimé en euro hors taxes (€HT)

La cession envisagée sera soumise au régime de la TVA immobilière.

Le prix de cession sera soumis à l'avis des Domaines (DDFIP 38)

Le ou les porteurs de projet sont invités à remettre leur proposition sous enveloppe cachetée portant la mention « APPEL A PROJETS – LA BIOLLE – SAINT EGREVE - NE PAS OUVRIR »

Le dossier devra être déposé par voie postale ou en main propre ainsi que par courriel ([contact@epfl-dauphine.fr](mailto:contact@epfl-dauphine.fr)) à la date indiquée en page de garde.

Les pièces remises par les candidats ne feront l'objet d'aucune publication et ne pourront être utilisées que dans le cadre de l'analyse des propositions.

Les propositions sont à remettre à l'adresse suivante :

« APPEL A PROJETS –LA BIOLLE – SAINT EGREVE – NE PAS OUVRIR »  
Etablissement public foncier local du Dauphiné,  
à l'attention de Monsieur le Directeur,  
44 Avenue Marcelin Berthelot  
38029 GRENOBLE CEDEX 2

#### *d. Offre financière*

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordres technique, administratif, juridique qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes sans réserve ni demande de garantie. Il s'agit d'une offre ferme et définitive d'acquiescer le bien, par laquelle le candidat accepte l'ensemble des conditions du présent cahier des charges et de ses annexes.

Les offres seront valables 1 an à compter de la date de leur réception.

Le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné validera le choix final du candidat retenu en lien avec Grenoble Alpes Métropole et la commune de Saint Egrève.

#### *e. Critères d'analyse*

Les offres seront examinées sur la base du dossier de candidature remis selon les critères suivants :

##### **Qualité de la proposition technique du candidat :**

- L'expérience de l'opérateur, jugée notamment sur des références de réalisation d'opérations d'envergure et de nature comparable ;
- Le potentiel de création d'emplois sur place ;
- La qualité de l'opération de construction (insertion urbaine, densité foncière, qualité environnementale et performance énergétique, etc.) ;
- La qualité RSE du projet notamment au regard secteur d'activité ;
- Pertinence du montage juridique proposé pour l'opération, et la cohérence du bilan financier prévisionnel ;
- Cohérence du calendrier prévisionnel.

##### **Qualité de l'offre financière du candidat :**

- Le montant d'acquisition proposé ;
- Les éventuelles conditions suspensives.



Il pourra être demandé aux candidats des précisions concernant leur offre durant cette phase d'analyse.

Les offres rendues hors délais ne seront pas analysées.

### *f. Phase d'audition*

Après une première analyse des propositions par l'epfl du Dauphiné, une phase d'audition des candidats pourra être organisée. Les propositions seront étudiées d'un point de vue technique, juridique, temporel et financier. Seuls les trois candidats ayant remis les meilleures offres sont susceptibles d'être auditionnés.

Suite aux éventuelles auditions, une seconde analyse des offres permettra de désigner le candidat lauréat.

### *g. Désignation de l'opérateur*

Le prix de cession sera soumis à l'avis du Domaine (DDFIP 38).

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Le choix du candidat retenu fera l'objet d'une délibération de l'epfl du Dauphiné en Conseil d'Administration concomitante à une délibération du conseil métropolitain de Grenoble Alpes Métropole autorisant la vente du bien immobilier pour la réalisation du projet retenu.

Passé le délai d'un an suivant la date limite du dépôt des candidatures et faute pour l'epfl du Dauphiné de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers celui-ci.

## Conditions générales de vente

---

### *a. Conditions de vente*

L'offre financière remise par les candidats devra comporter une offre d'acquisition en pleine propriété.

A l'issue de la présente consultation, et dans l'hypothèse où celle-ci serait fructueuse, l'epfl du Dauphiné et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de vente dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification de la décision du conseil d'administration de l'epfl du Dauphiné permettant la cession.

Passé ce délai, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard dans les 12 mois qui suivent la signature de l'avant contrat (promesse de vente).

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

### *b. Clauses figurant dans la vente à intervenir*

- Absence de garantie :

La vente sera faite en l'état, sans autre garantie que la garantie d'éviction. L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur, que ce soit du fait de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, d'erreur (y compris sur les surfaces), d'omission dans la désignation du bien immobilier ou de la structure des bâtiments.

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe. Le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi,

Il sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

- Confidentialité :

Toutes les informations transmises relatives à la vente visée par ce dossier de présentation sont soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire des informations communicables dans le cadre de la présente consultation s'engage à ne pas les publier ou divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital. Il s'engage à ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée. Il s'engage également à ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès.

Il s'engage également à ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations. Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

### *c. Transfert de propriété*

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective du tènement dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

### *d. Impôts*

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.



### *e. Frais*

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

## Informations utiles

---

### *a. Questions complémentaires*

Pour une question de transparence de l'information, les réponses aux questions se feront sous forme écrite transmise à l'ensemble des candidats ayant participé à la visite.

Les questions devront être adressées au plus tard le 7 février 2025 à 12h par mail à l'epfl du Dauphiné à l'adresse : [stephane.emery@epfl-dauphine.fr](mailto:stephane.emery@epfl-dauphine.fr).

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats.

### *b. Contacts et renseignements*

Chef de projets actions foncières au sein Pôle d'Action Foncière de l'epfl du Dauphiné :

Stéphane EMERY – [stephane.emery@epfl-dauphine.fr](mailto:stephane.emery@epfl-dauphine.fr) | 07 86 15 08 31

## Annexes

---

Annexe 1 – plan de recollement chronovélo (pdf et dwg)

Annexe 2 – Plan de vente et de division parcellaire (pdf et dwg)

Annexe 3 – Plan topographique

Annexe 4 – Fiche de lot