

**CONVENTION D'OPERATION n°XXX**  
**Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné | Saint-Marcellin Vercors**  
**Isère Communauté | Vinay**  
Opération « ZAE Tréry »

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, représentée par son Président en exercice, Monsieur XXX, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

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

Ci-après dénommé « Commune de Vinay »

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. Dispositions concernant la communication des parties ..... 3

Article 3. Durée et terme de la convention..... 4

Article 4. Clause de Revoyure..... 4

TITRE III.L’OPERATION..... 4

Article 5. Projet et programme ..... 4

Article 6. Périmètre d’intervention ..... 4

Article 7. Organisation des acquisitions ..... 5

Article 8. Requalification foncière et immobilière ..... 5

Article 9. Modalités de gestion transitoire..... 6

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 6

Article 10. Modalités de cession..... 6

Article 11. Bilan d’opération..... 7

Article 12. Minoration foncière ..... 7

Article 13. Paiement factionné..... 8

TITRE V. AUTRES MODALITES..... 8

Article 14. Suivi de l’opération..... 8

Article 15. Résiliation anticipée..... 8

Modalités de résiliation..... 8

Effets de la résiliation..... 8

Article 16. Litiges..... 9

TITRE VI.ANNEXES..... 9

## TITRE I. PREAMBULE

---

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (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.

L'opération de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné répond à l'axe stratégique d'accompagnement des projets de développement économique et touristique des territoires du PPI n°5 en vigueur.

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, au titre de sa compétence en matière de développement économique, a sollicité l'epfl du Dauphiné afin de se porter acquéreur d'un foncier stratégique situé impasse de Vinay, à l'entrée du parc d'activités Tréry-sud à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier sur de la commune de Vinay.

La commune de Vinay a émis un avis favorable à l'intervention de l'epfl du Dauphiné sur son territoire communal.

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

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

## TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

---

### **Article 1. Contexte général et objet de la convention**

La présente convention 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 rappels 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 3. Durée et terme de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire, après signatures des parties. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, soit au plus tard le xx/xx/xxxx, 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 une fois d'une durée de 3 ans 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.

### **Article 4. Clause de Revoyure**

A ce jour, le projet des collectivités n'est pas encore défini.

Dans ce contexte, les parties conviennent d'ores et déjà d'une clause de revoyure, d'ici la fin de l'année 2025, à l'occasion de laquelle sera fixé les modalités de cession définitive des biens de la présente convention.

## **TITRE III. L'OPERATION**

---

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

Le projet consiste à l'acquisition du tènement par l'epfl du Dauphiné et la réalisation de travaux de proto-aménagement nécessaire à la libération du foncier. Le terrain sera ensuite revendu à la collectivité garante ou à un ou des tiers désignés par elle dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Dans un contexte de pénurie de foncier économique, l'acquisition de ce bien permettra de répondre notamment aux besoins d'entreprises artisanales ou de commerces de non-proximité qui ne pourront pas être accueillis dans le cadre de la ZAE « Les Levées II » dédiée à des projets préférentiellement industriels et nécessitant des surfaces importantes.

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

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 1,3 ha, sise sur la commune de Vinay.

Le tènement est majoritairement classé en zone économique UI/z3 (80%) et en zone A (2%) et N (16%).

Il se compose d'une maison d'habitation et de ses dépendances vouées à être démolies. L'ensemble est libre de toute occupation.

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.

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.

Les parcelles à acquérir sont les suivants :

Références cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Nature
AN 2	1368	Terrain nu
AN 3	4608	Terrain nu
AN 4	903	Terrain nu
AN 5	2758	Bâtie pour partie
AN 6	1011	Bâtie pour partie
AN 7	2857	Terrain nu
AN 8	1868	Terrain nu
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>15 373</b>	

Il est précisé ici que la parcelle cadastrée AN 1 est aujourd'hui propriété d'AREA et n'a pas vocation à être acquise.

Cette acquisition a fait l'objet d'une négociation par les services de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté dès le début de l'année 2024.

L'acquisition de l'ensemble du tènement par l'epfl du Dauphiné est prévue à compter de la signature de la présente convention.

A ce stade, il n'est pas prévu d'autres acquisitions foncières par l'epfl du Dauphiné. Si tel était le cas, un avenant à la présente convention devrait être élaboré.

L'estimation du montant global prévisionnel de cette acquisition est présentée en annexe 2.

**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.

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation de ces travaux sera d'environ 60 000€ HT, comprenant :

- 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 ;

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.

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.

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.).

## **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.

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera la collectivité garante et la commune de Vinay 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 pour le compte de collectivité garante, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet.

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 directe à un ou des tiers

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à un ou des tiers des biens acquis par l'epfl du Dauphiné d'ici la fin de l'année 2026, dès lors que le projet est conforme aux intentions de collectivité garante selon les modalités à suivre ;

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 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 au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions de 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 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 d'ici la fin de la présente convention.

- Cession à 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 11. 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.

## **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 du prix de revient : 15% dans le cadre d'un projet de développement économique.

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

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

Dans la mesure où les modalités de cession précisées à l'article 10, ne seraient pas réalisées dans les délais, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2026 à 2029 inclus, afin de préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl au plus tard en 2029, sans prolongation possible. Le montant de chaque annuité est estimé à ce stade, à 224 000 €. Ces annuités seront ajustées en fonction du bilan réel de l'opération.

## **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 cadastral
- Bilan prévisionnel (à titre informatif)

**Fait en 3 exemplaires**

**A Grenoble, le**

Pour la Commune de Vinay

Pour Saint-Marcellin Vercors  
Isère Communauté

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Monsieur Philippe ROSAIRE

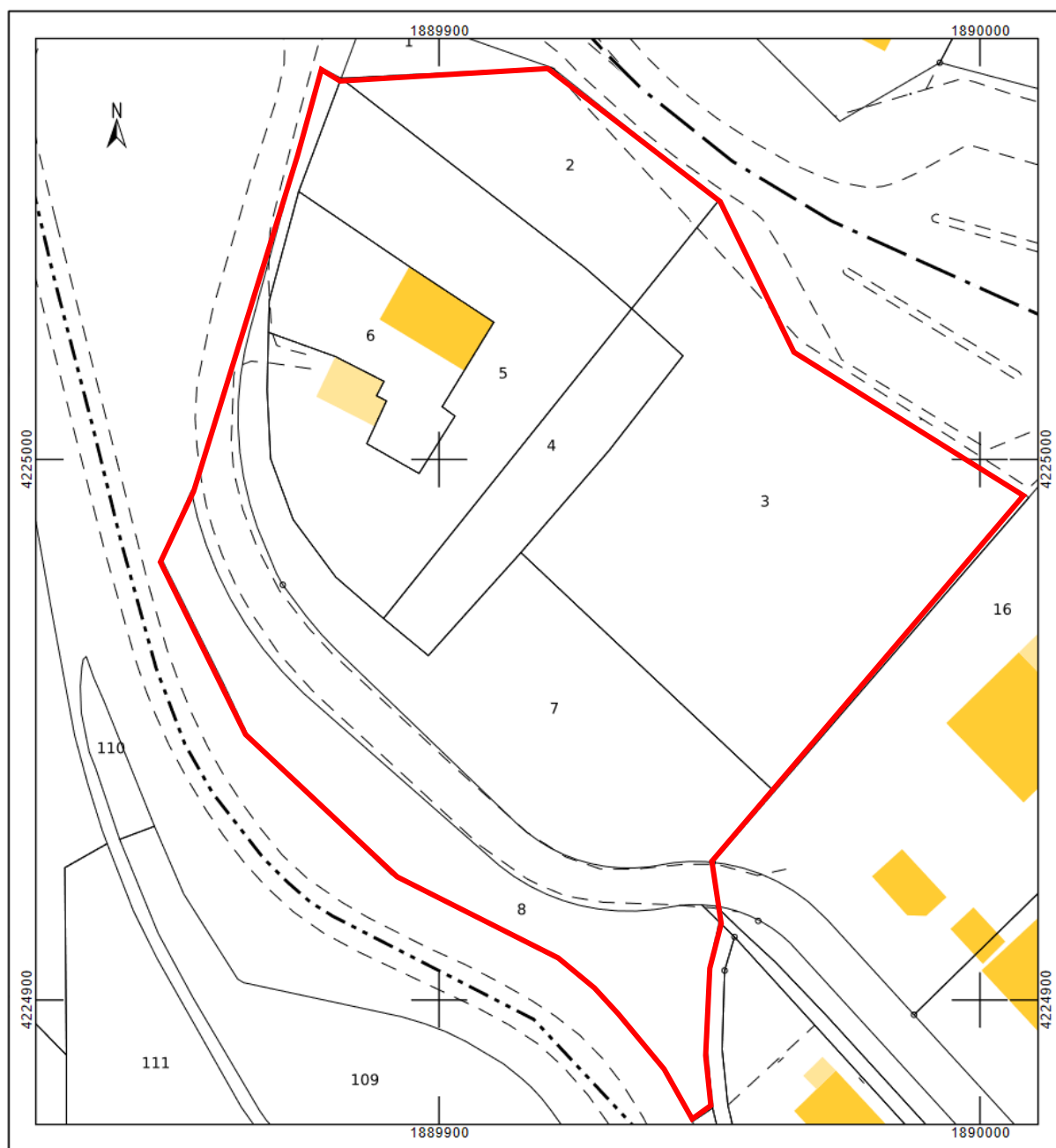
Le Président

Monsieur Frédéric DE  
AZEVEDO

Le Directeur

Monsieur Vincent REMY

**Annexe 1 – Plan cadastral**



## Annexe 2 : Bilan prévisionnel

[illegible]