



CONVENTION D'OPERATION n°XXX

Epfl du Dauphiné | Eybens | Grenoble-Alpes Métropole

Opération « Place de Gève »

Entre les Soussignés :

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

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La Commune de Eybens, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « collectivité garante »

et

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

Ci-après dénommé « Grenoble-Alpes Métropole »

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 4

Article 3. Convention de portages préexistantes 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 5

Article 7. Organisation des acquisitions 6

Article 8. Requalification foncière et immobilière 6

Article 9. Modalités de gestion transitoire..... 8

TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers..... 8

Article 10. Modalités de cession 8

Article 11. Bilan d'opération..... 9

Article 12. Minoration foncière 9

TITRE V. AUTRES MODALITES10

Article 13. Suivi de l'opération.....10

Article 14. Résiliation anticipée10

Modalités de résiliation.....10

Effets de la résiliation.....10

Article 15. 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.

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 objet de la présente convention a été engagée à la demande de la commune de Eybens. Elle vise le renouvellement urbain du secteur de la place de Gève, et s'inscrit plus largement dans les réflexions menées dans le cadre du Plan Guide de l'axe Jean Jaurès et du projet « GrandAlpe ». La requalification de la place de Gève pourrait permettre la production de logements, de commerces ainsi que l'amélioration des espaces publics.

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 maîtrise foncière de l'opération est engagée depuis 2011. Plusieurs conventions de portages ont été signées en 2011, 2015, et 2018. En 2020, une convention d'opération 2020-30 a été signée pour prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2022, et permettre l'acquisition d'une propriété supplémentaire. Celle-ci étant arrivée à terme, il convient de procéder à la signature d'une nouvelle convention afin de déterminer les conditions de la poursuite de l'intervention de l'epfl du Dauphiné pour le compte de la commune dans le cadre de l'opération Place de Gève.

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement dans le secteur de la Place de Gève dans la commune de EYBENS.

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 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. Convention de portages préexistantes

La convention 2020-30, signée par les parties le 21 janvier 2021, étant arrivée à terme le 31 décembre 2022, il convient d'établir une nouvelle convention.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 6 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 31/12/2029, ou par anticipation en cas de cession des biens telle que précisée à l'article lié à la résiliation anticipée ci-après, sans prolongation possible.

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 secteur « place de Gève » est situé au niveau de l'Avenue Jean Jaurès à Eybens, en limite du secteur des Saules, du Val et De Gaulle.

Ce secteur est intégré aux réflexions portant sur la transformation de l'Avenue Jean Jaurès. L'objectif est de créer une vision globale de l'évolution de cet axe en termes d'espace public, d'architecture et de paysage traduit à travers un plan guide.

C'est ainsi une vision de l'axe à l'horizon 2050 qui guide les choix en matière de planification (modification n°3 du PLUi), d'espaces publics et de mobilité.

Plus spécifiquement, le réaménagement du secteur de la place de Gève vise à améliorer les circulations mode doux, à renforcer et à créer des espaces publics et des espaces verts, ainsi que

l'encadrement des secteurs mutables en vue d'une meilleure prise en compte du tissu environnants et des besoins d'espaces publics. Ces initiatives permettront de consolider et de structurer cette polarité et contribueront à l'intégration urbaine avec les secteurs de projet voisins.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne les terrains propriété de l'epfl du Dauphiné, il est prévu :

- La création d'un square dans une perspective de préservation et de mise en valeur des arbres existants et de continuité piétonne entre le secteur du Val et des Coulmes, sur la rive Ouest de l'Avenue.
- La réalisation de logements neufs d'une capacité d'environ 30 logements situés sur la rive Est de l'Avenue.

Le projet urbain objet de la présente convention, vise à une opération de renouvellement urbain permettant tout à la fois d'apporter une réponse en termes de logements adaptés aux seniors prioritairement et de reconstituer des espaces verts ouverts à tous et garants des continuités piétonnes.

Dans l'objectif de répondre à une approche plus qualitative, la programmation, qui prévoyait initialement la construction d'environ 85 logements sur l'ensemble des deux rives, a évolué pour intégrer en son sein, la création d'un square et limiter la production du nombre de logements à une trentaine.

Concernant la rive Est, deux scénarios sont envisagés, sur la base des éléments transmis par la commune, du plan guide et du PLUi :

- Un premier scénario d'environ 26 logements pour une surface de plancher totale estimée à 1 734m² repartit en 2 bâtiments,
Un second scénario d'environ 27 logements pour une surface de plancher totale estimée à 1 770 m².

Par ailleurs, le site est aujourd'hui classé en zone UC1an : habitat collectif en R+5 avec végétalisation renforcée au PLUi en vigueur. Les conclusions du plan guide Jaurès aboutissent à un objectif de maîtrise des hauteurs sur ce site correspondant à R+3 (modification n°3 du PLUi).

Enfin, les parcelles AC 143-144-145-146-147-148 sont concernés par un emplacement réservé de mixité sociale ERS_11_EYB obligeant la réalisation d'un programme d'au moins 14 logements sociaux ou 980 m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI (2510 m²).

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre de l'opération porte sur une emprise totale de 3 963 m², sise sur la commune de Eybens.

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

Parcelle	Adresse	Surface
AB 26	12 RUE DU 19 MARS 1962	1 647 m²
AC 143	41 AV JEAN JAURES	114 m²
AC 147	45 AV JEAN JAURES	977 m²
AC 146	LE VAL	678 m²
AC 145	43 AV JEAN JAURES	135 m²
AC 144	41 AV JEAN JAURES	412 m²

Total	3 963 m ²
-------	----------------------

Il est précisé ici que la parcelle AC 148 est en indivision avec 4 propriétaires privés et 1 usufruitier.

Cette parcelle pourra éventuellement être acquise en direct par l'opérateur en charge de réaliser l'opération prévue sur les parcelles AC 143-144-146-147, si cela est nécessaire pour les besoins du projet.

Un plan de l'opération 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.

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.

A ce stade, il n'est pas prévu de nouvelles acquisitions par l'epfl du Dauphiné.

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.

L'epfl réalisera l'ensemble des travaux de proto-aménagement nécessaire à la réalisation du projet. Le programme de travaux consistera en la déconstruction des propriétés bâties sises sur les parcelles AC 143-144-145-146 146 et AB 26 au cours de l'année 2024.

Le montant prévisionnel du coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 135 290 € HT.

En ce qui concerne la propriété située au 12 rue du 19 Mars 1942, cadastrée sous la parcelle AB 26, il est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné engagera les travaux de déconstruction une fois que la commune d'Eybens sera devenue propriété par le biais d'un transfert de maîtrise d'ouvrage.

Le règlement de la quote-part de la commune, au titre de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre la commune d'Eybens et l'établissement public foncier local du Dauphiné, est estimé à 27 % selon le calcul du prorata défini pour la part communale, soit environ 36 568 € HT du coût global de l'opération. Le solde de ce montant sera réglé en une fois, sur la base des

justificatifs des dépenses réellement réalisées en fin de travaux, et après réception définitive des travaux. Ce montant sera déduit des annuités à payer par la commune au titre du déficit de l'opération.

L'ensemble des autres modalités de ce transfert seront précisées dans le cadre d'une convention ad hoc, annexée à la présente convention.

De plus, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit d'effectuer tous travaux complémentaires qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable. Ces travaux peuvent être de 3 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 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.).

Il est précisé qu'une cuve enterrée est présente sur la parcelle AB 26 et sera retirée dans le cadre des travaux de déconstruction réalisés par l'epfl du Dauphiné.

En cas de pollutions avérée, et selon les besoins du projet, les parties prévoient de se rencontrer afin de déterminer les modalités de prise en charge de cette pollution dans le cadre d'un avenant.

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, en concertation avec la collectivité garante le cas échéant.

L'ensemble des coûts de ces travaux seront refacturés dans le cadre bilan de l'opération.

L'estimation du montant prévisionnel de ces travaux est présentée en annexe 2.

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 Grenoble-Alpes Métropole 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.

Le planning et le déroulé de cession sont établis selon les modalités suivantes :

- Cession directe à un ou des tiers

Dans le cadre d'une opération sise sur les parcelles AC 143-144-145-149 et 147 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 du projet souhaité par la collectivité garante.

A défaut, 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.

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 au plus tard, le 31/12/2029.

- Cession à la Commune

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

La cession de la parcelle AB 26 sera réalisée au profit de la Commune sur la base du prix de revient de l'epfl du Dauphiné, arrêté au 15/07/2024.

Il est convenu que le paiement sera effectué en annuités à compter de l'année 2024.

La Commune, en tant que 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.

La TVA immobilière sera payée par l'acquéreur au moment de la cession définitive 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 de 10 % du prix de revient dans le cas d'une opération de logements et d'équipement en renouvellement urbain, conformément à la délibération de l'epfl du Dauphiné n°22DL036, en date du 16 juin 2022.

L'opération d'ensemble génère un déficit prévisionnel estimé à ce stade à 883 280 € HT,

La répartition de la prise en charge de ce déficit sera établie comme suit :

- 213 629 € HT dans la limite de 49% du déficit et 10 % du prix de revient de l'epfl,
- 669 651 € par la collectivité garante.

Le paiement du déficit prévisionnel par la collectivité garante fera l'objet d'un paiement en 6 annuités à compter de l'année 2024.

Ces montants seront réajustés à l'aune du bilan définitif de l'opération, une fois la réception d'une offre d'acquisition par l'epfl et de la définition du prix de revient définitif.

Dans l'hypothèse d'une cession à un tiers à la présente convention entre les exercices 2024 et 2029, l'epfl du Dauphiné remboursera à la collectivité garante, l'éventuel trop-perçu du bilan définitif des dépenses et des recettes constatées.

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 5 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).

TITRE VI. ANNEXES

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel (à titre informatif)

Fait en trois (3) exemplaires

A Grenoble, le

Pour la Commune D'Eybens

Pour Grenoble-Alpes
Métropole

Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Nicolas RICHARD

Le Président

Christophe FERRARI

Le Directeur Général

Vincent REMY

Annexe 1- Plan de l'opération



Annexe 2 – Bilan prévisionnel

la vie des territoires, l'avis des projets.

Bilan prévisionnel HT - Opération - Eybens

Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Coût acquisition	1 986 970 €							1 986 970 €
Prix d'acquisition	1 961 000 €							1 961 000 €
Frais d'acquisition	25 970 €							25 970 €
Coût de portage	95 852 €	8 100 €						103 952 €
Frais de gestion patrimoniale	36 740 €							36 740 €
Taxe foncière & impôts	37 927 €	8 100 €						46 027 €
Consommation fluides	316 €							316 €
Sécurisation	19 509 €							19 509 €
Assurance	1 360 €							1 360 €
Etudes ingénierie foncière	3 900 €							3 900 €
Coût proto-aménagement	33 438 €	135 290 €						168 728 €
Total dépenses HT	2 120 160 €	143 390 €						2 263 550 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Participation fonctionnement epfld	16 269 €							16 269 €
Recettes divers (remb trop perçu, etc.)	489 €							489 €
Loyers	110 502 €							110 502 €
Sous-total recettes intégrées au coût de revient	127 260 €							127 260 €
Prix de revient net HT	1 992 900 €	143 390 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 136 290 €
Recettes prévisionnelles de cessions	Bilan actualisé	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Charge foncière HT (montant de cession prév.)							500 000 €	500 000 €
Cession échelonnée collectivité garante (AB 26) montant en HT hors remboursement travaux*		188 254 €	188 252 €	188 252 €	188 252 €			753 010 €
Total recettes attendues HT	127 260 €	188 254 €	188 252 €	188 252 €	188 252 €	0 €	500 000 €	1 380 270 €
Bilan dépenses recettes HT	-1 992 900 €	44 864 €	188 252 €	188 252 €	188 252 €	0 €	500 000 €	-883 280 €
Estimation décote EPFL pour RU (dans la limite de 10% du PR)								213 629 €
Reste à charge collectivité garante (participation au déficit)**		111 608 €	111 608 €	111 608 €	111 608 €	111 608 €	111 611 €	669 651 €
Total à payer par la commune (acquisition + participation au déficit)		299 862 €	299 860 €	299 860 €	299 860 €	111 608 €	111 611 €	1 422 661 €

* La première annuité de la cession de la maison cadastrée AB 26 portera une TVA du 20% sur marge (montant TVA 5 502€)

** La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.