

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Jarrie | Grenoble Alpes Métropole
Opération « **Polarité Espace Royer** »

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 Jarrie, 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. Etudes préalables.....	3
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties.....	4
Article 4. Convention de portages préexistantes	Erreur ! Signet non défini.
Article 5. Durée et terme de la convention	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 6. Projet et programme.....	4
Article 7. Périmètre d'intervention.....	4
Article 8. Organisation des acquisitions.....	6
Calendrier des acquisitions	6
Modalités d'acquisition.....	6
Article 9. Requalification foncière et immobilière.....	7
Article 10. Modalités de gestion transitoire.....	8
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	9
Article 11. Modalités de cession.....	9
Article 12. Bilan d'opération	9
Article 13. Minoration foncière	10
Article 14. Paiement factionné.....	10
TITRE V. AUTRES MODALITES.....	11
Article 15. Suivi de l'opération	11
Article 16. Résiliation anticipée	11
Modalités de résiliation.....	11
Effets de la résiliation.....	11
Article 17. Litiges.....	11
TITRE VI.ANNEXES.....	12

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 du Dauphiné s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

La commune de Jarrie, porte un projet de réalisation d'un équipement public (accueil péri-scolaire, centre de loisir, école de musique,...) visant à remplacer « l'Espace Royer », équipement actuellement en activité mais qui ne permet plus de répondre aux besoins de la commune. Ce projet s'inscrit dans une réflexion plus large de structuration d'une polarité autour de ce nouvel équipement, avec notamment la volonté d'intégrer la réalisation de logements.

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 centre bourg de Haute-Jarrie, dans la commune de Jarrie.

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. Etudes préalables

Des études préalables ont été réalisées par la SPL Innovaction, à la demande de la commune, dans le cadre d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage relatifs à la programmation et la faisabilité de l'aménagement de la polarité « Espace Royer ». Elles sont mises à disposition des parties à la convention.

En cas de nécessité, des études préalables à l'acquisition pourront être menées par l'epfl du Dauphiné et seront intégrées au bilan de l'opération. L'engagement de ces études fera l'objet d'un accord préalable de la commune, collectivité garante.

Article 3. 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 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 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 5 années à compter de la date où elle sera devenue exécutoire, 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 5. Projet et programme

La commune de Jarrie est propriétaire d'un équipement communal, l'espace Royer, dédié à l'accueil de la petite enfance, implanté sur la parcelle AL 66, route de la Bascule dans le hameau de Haute-Jarrie. Il s'agit d'une ancienne école, composée de deux bâtiments reliés par un préau, d'une surface de 250 m² environ. Chacun des deux bâtiments accueille au rez-de-chaussée une salle d'activités d'environ 60 m². A l'étage, on trouve un logement d'un côté, des salles d'activités et des bureaux de l'autre. Ces locaux accueillent :

- les activités périscolaires,
- le centre aéré,
- le relais assistantes maternelles,

- un terrain de jeux de ballon aménagé dans l'ancienne cour de

Aujourd'hui, en raison de l'augmentation de la fréquentation du centre aéré, ces locaux s'avèrent trop exigus pour offrir un accueil de qualité aux enfants. Ainsi, une partie de l'accueil des enfants se réalise dans la salle polyvalente de l'école maternelle voisine.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUI de Grenoble Alpes Métropole, la commune a inscrit un emplacement réservé (ER) pour la réalisation d'un équipement communal sur une partie de la parcelle AL 65.

Les études de faisabilité et de programmation réalisées par la SPL Innovation permettront de définir la programmation de cette opération selon plusieurs hypothèses :

- démolition/reconstruction avec intégration d'une partie de logement dans l'opération
- rénovation/extension de l'Espace Royer » actuel

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion plus large sur la création d'une polarité autour de cet équipement communal. La réalisation de cet équipement public s'accompagnera donc :

- de la réfection des espaces publics dans le cadre du projet « Cœurs de Ville, Cœurs de Métropole »
- la réalisation d'une opération mixte logements sociaux et local d'activité sur le tènement à extraire de la parcelle AI 119 dans le cadre de l'opération de lotissement sur cette parcelle.
- la réalisation de logements en complément du programme d'équipement public.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre global d'intervention porte sur une emprise totale d'environ 2 723 m², sise sur la commune de Jarrie.

Dans le cadre du projet global, l'opération intégrera également la parcelle AL66 déjà propriété de la commune et sur laquelle est située l'actuel Espace Royer.

DESIGNATION

Sur la commune de Jarrie,

Les biens et droits immobiliers ci-après-désignés :

- Périmètre 1

Parcelles	Adresses	Surfaces	Propriété
AL 62	150 route du Mollard	357 m ²	A acquérir
AL 63	150 route du Mollard	206 m ²	A acquérir
AL 64	150 route du Mollard	54 m ²	A acquérir
AL 65	La Garoudière	1 306 m ²	A acquérir

- Périmètre 2

Parcelles	Adresses	Surfaces	Propriété
Al 119 (pour partie)	186 rue de la bascule	Environ 800 m ² (lot à bâtir du futur lotissement)	A acquérir

Les périmètres sont détaillés 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.

Calendrier des acquisitions

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

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl du Dauphiné s'engage à respecter les textes en vigueur en matière de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'epfl du Dauphiné est habilité à saisir les services concernés. Il est ici précisé que la commune a d'ores et déjà sollicité cet avis pour l'ensemble des parcelles à acquérir et a reçu les avis correspondants. En cas de besoin, l'epfl du Dauphiné reconsultera le pôle d'évaluation de la DDFIP si le projet le nécessite.

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

Par exception, l'epfl du Dauphiné 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

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 du Dauphiné 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 du Dauphiné l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

- 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 2 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 du Dauphiné 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 du Dauphiné, ce dernier se réserve le droit de solliciter le rachat de l'ensemble des biens acquis par ladite collectivité.

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.

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 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 du Dauphiné 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 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 du Dauphiné pourra procéder à des travaux sommaires de mise en état des sols et de sécurisation du site (aplanissement, pose de merlon de terre, clôture, portail, etc.), des travaux de nature à rendre le site accessible sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD, compactage de terre, plantation, etc.).

L'epfl du Dauphiné pourra notamment réaliser des travaux pré-verdissement du site, dans la mesure où la collectivité en assurera l'entretien.

Article 9. Modalités de gestion transitoire

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

Sur une période transitoire déterminée et de courte durée, l'epfl du Dauphiné s'autorisera la possibilité de mettre à disposition temporairement les biens acquis pour un usage transitoire.

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 du Dauphiné s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de la 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.

Les parties s'engagent à privilégier une cession directe à un ou des tiers des biens acquis par l'epfl du Dauphiné dès lors que le projet est conforme aux intentions de la collectivité garante selon les modalités suivantes :

- Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl du Dauphiné 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.

- 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 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 du Dauphiné pourra se 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 du Dauphiné 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 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, 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.

Un bilan prévisionnel global pour le portage des biens des 2 périmètres est présenté en annexe 2.

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 du Dauphiné pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier.

La minoration consentie par le Conseil d'Administration de l'epfl du Dauphiné 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 du Dauphiné, soit directement au porteur de projet. Ainsi, l'epfl du Dauphiné pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient selon le projet réalisé.

Pour les opérations multiproduits, la minoration sera déterminée au prorata du prix de revient des surfaces des projets éligibles, selon les taux précisés dans la délibération du 16 juin 2022.

Article 13. Paiement fractionné

Afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le règlement du reste à charge, les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2026, 2027, 2028, 2029 et 2030 inclus, pour préfinancer la sortie définitive du bien du patrimoine de l'epfl du Dauphiné au plus tard en 2030. Le montant de chaque annuité est détaillé dans le tableau ci-dessous. La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier.

Sur la base du reste à charge de la collectivité estimé à 696 682 €TTC (620 058 €HT), selon le bilan prévisionnel joint en annexe 2, le fractionnement se fera selon les annuités suivantes :

2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
100 000 €	100 000 €	165 561 €	165 561 €	165 560 €	696 682 €

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 du Dauphiné 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 du Dauphiné. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl du Dauphiné s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu de 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 du Dauphiné par la Commune

- Résiliation à l'initiative de la collectivité garante ou de l'epfl du Dauphiné :

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

- Périmètre 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
Vincent REMY

ANNEXE 1 : périmètre de l'opération



ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel de portage.



la vie des territoires, l'avis des projets.

Bilan prévisionnel HT - Opération - JARRIE								
Dépenses supportées par l'epfld	Bilan actualisé	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Coût études 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	0 €	682 375 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	682 375 €
Prix d'acquisition	0 €	662 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	662 500 €
Frais d'acquisition	0 €	19 875 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	19 875 €
Coût de portage	0 €	10 440 €	10 500 €	8 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	37 941 €
Frais de géomètre	0 €	0 €	0 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €
Frais de gestion patrimoniale	0 €	5 375 €	5 375 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	22 750 €
Frais de copropriété	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Indemnités éviction	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Taxe foncière & impôts	0 €	3 000 €	3 060 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 060 €
Consommation fluides	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de contentieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sécurisation	0 €	2 000 €	2 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4 000 €
Divers services extérieurs	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Assurance	0 €	65 €	65 €	0 €	0 €	0 €	0 €	131 €
Etudes ingénierie foncière	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coût proto-aménagement	0 €	0 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €
Coût de revente	0 €	0 €	0 €	0 €	6 000 €	0 €	0 €	6 000 €
Total dépenses HT	0 €	692 815 €	110 500 €	8 000 €	9 000 €	3 000 €	3 000 €	826 316 €
Recettes perçues (hors paiement fractionné)	Bilan actualisé	2025	2026	2027	2028	2029	2030	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 Lot à bâtir locatif social	0 €	0 €	0 €	150 000 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €
Produit de cession	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produit de cession	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reste à charge collectivité garante	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total recettes HT	0 €	0 €	0 €	150 000 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €
Coût de revient HT	0 €	692 815 €	110 500 €	8 000 €	9 000 €	3 000 €	3 000 €	826 316 €
Bilan dépenses recettes HT	0 €	-692 815 €	-110 500 €	142 000 €	-9 000 €	-3 000 €	-3 000 €	-676 316 €
Calcul de la minoration EPFL								
Prix de revient		826 316 €						
Recettes attendues		150 000 €						
Déficit foncier		676 316 €						
Minoration EPFL		56 257 €						
Reste à charge collectivité €HT		620 058 €						