

[epfl...  
dauphiné

la vie des territoires,  
l'avis des projets.

# Rapport d'activité



2024



# Avant-propos

Cher(e)s élu(e)s, partenaires et acteurs du territoire,

Les administrateurs élus et les salariés de l'établissement public foncier Local du Dauphiné s'associent à moi pour vous présenter ce rapport d'activité 2024.

Depuis 2022, notre établissement connaît une **dynamique d'expansion remarquable**. Après l'adhésion des communautés de communes du Vercors puis du Grésivaudan, la **communauté de communes de la Matheysine a choisi de nous rejoindre** cette année. Preuve s'il en est de l'attractivité de l'epfl du Dauphiné : la diversité de son offre de services, la solidarité interterritoriale de sa gouvernance, l'implication et l'expertise de ses salariés en sont le moteur.

Cette confiance témoignée par les territoires est enthousiasmante. Elle nous oblige et nous engage à poursuivre avec exigence la mission de l'epfl du Dauphiné : **accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques d'aménagement urbain**.

Au-delà de l'action foncière qui est son ADN, l'epfl du Dauphiné étoffe progressivement son offre de services par le **conseil en amont** et l'accompagnement des collectivités en élaborant avec elles **des stratégies foncières adaptées à leurs projets spécifiques**.

Ancré dans une logique de réponse opérationnelle, l'epfl du Dauphiné continue de déployer sa palette d'interventions capable de **répondre efficacement aux défis de l'aménagement urbain**, de la stratégie foncière en amont à l'acquisition de tous types de biens immobiliers.

L'année 2024 a également marqué un moment fort pour notre établissement : l'accueil des journées nationales du personnel des 25 EPFL français. Ce rendez-vous a été une opportunité précieuse d'échanges, de partages d'expériences et d'enrichissement collectif.

Ce rapport d'activité 2024 témoigne de **notre engagement au service des projets des collectivités**, de l'atterrissage de leurs politiques publiques. Nous vous souhaitons une excellente lecture.

Laurent AMADIEU  
Président de l'epfl du Dauphiné



# Les temps forts

1er trimestre



**Finalisation maîtrise foncière à St Marcellin**  
pour du logement dans le centre ancien



**Conférence déconstruction sélective**  
L'epfl du Dauphiné, un exemple à suivre



**Chantier Paraboot (Tullins)**  
fin de la déconstruction



**Organisation du séminaire biennuel**  
réunissant les 25 EPFL de France



**Chantier de l'ex IUFM (Grenoble)**  
Travaux de désamiantage et déconstruction



**Cession à Alpes Isère Habitat**  
création de 17 logement social (BRS)

2ème trimestre

3ème trimestre



**Friche de l'ancien hôpital de Voiron**  
Attribution des marchés de travaux



**Intervention exceptionnelle à La Bérarde**  
suite à la demande de l'Etat



**Adhésion de la Communauté de Communes de la Matheysine**



**Congrès des Maires de l'Isère**  
Stand partagé avec l'AURG et l'EPORA



**Déconstruction sélective (St Marcellin)**  
- Magasin de chantier en drive  
- Evénement avec la presse



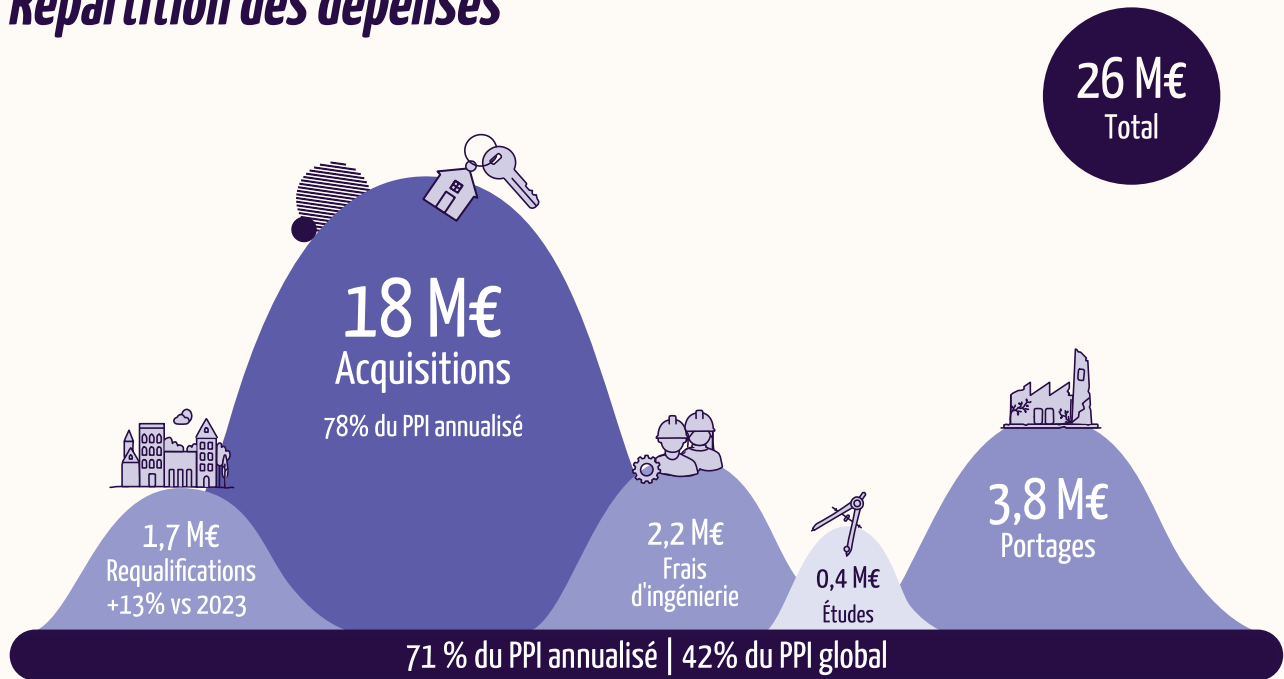
**Table ronde sur l'optimisation du foncier économique** coorganisée avec l'AURG et l'EPORA

4ème trimestre

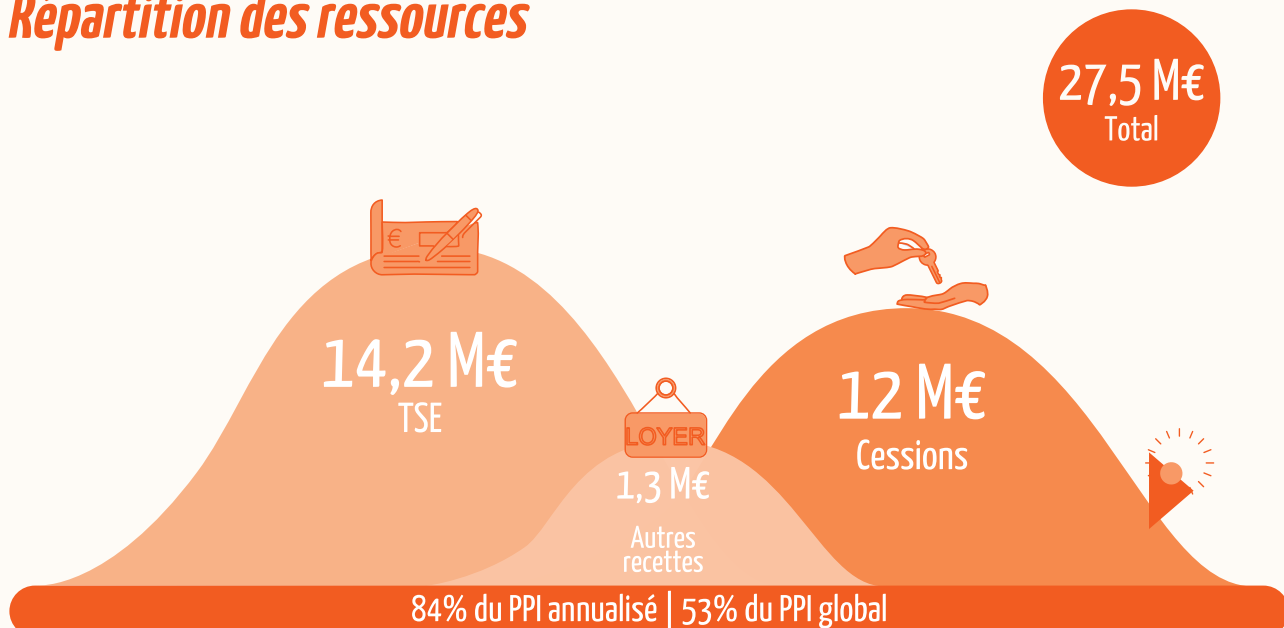
# Chiffres clés de l'activité de l'établissement



## Répartition des dépenses



## Répartition des ressources



## La clôture

Excédent résultats antérieurs	34,7 M€
Excédent d'exploitation 2024	10 M€
Solde d'exécution d'investissement	-11,5 M€
Résultats d'exploitation	-5,8 M€
<b>Excédent de clôture</b>	<b>27,4 M€</b>

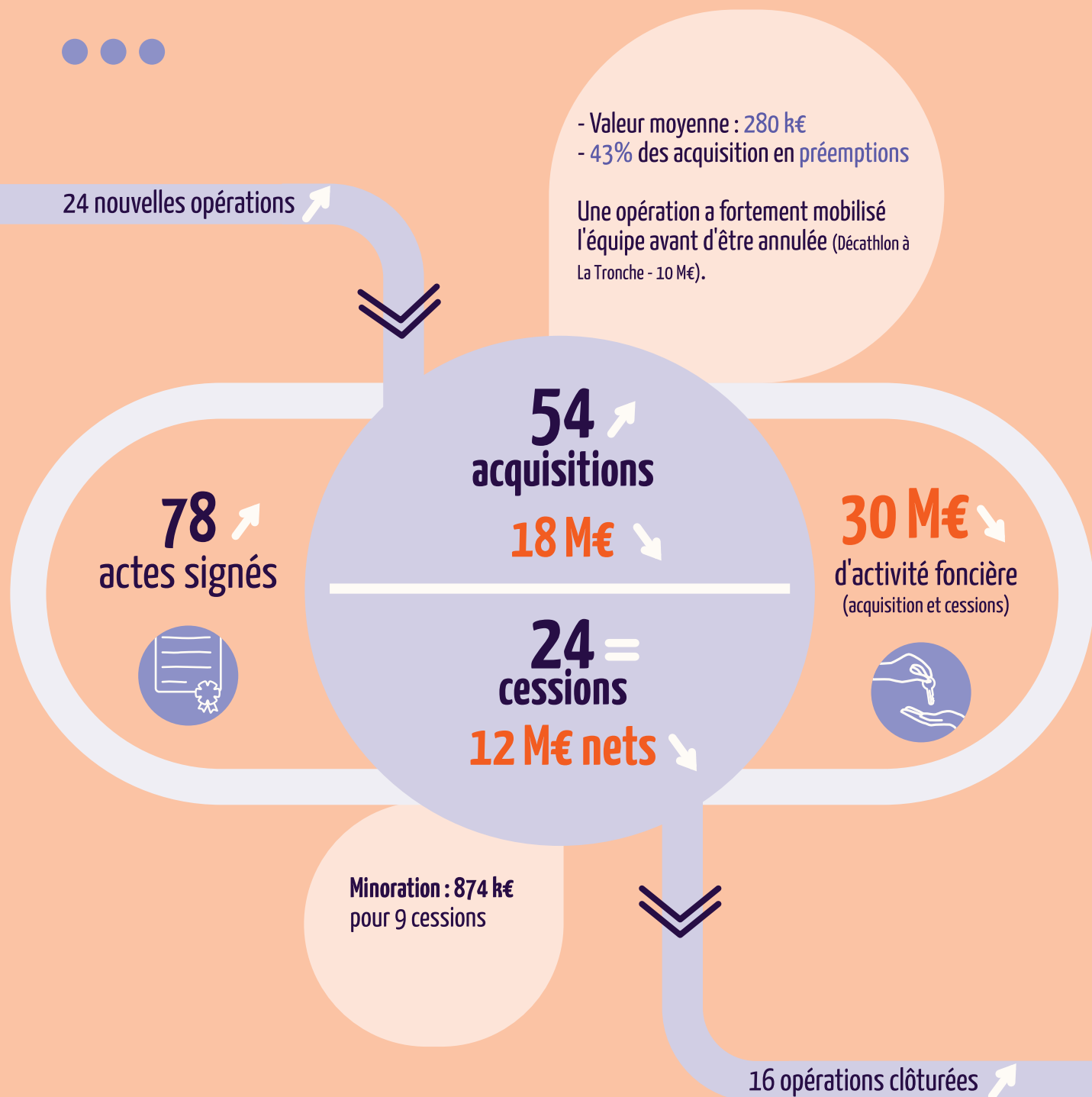
L'activité foncière 2024 se situe en-deçà de celle de 2023, autour de 34 M€, avec des caractéristiques similaires.

En 2024, ce sont à nouveau les dépenses d'action foncière, notamment les acquisitions, qui se maintiennent ; contrairement aux cessions qui sont en baisse de près de 2 M€.

En 2024, comme les 2 années précédentes, les objectifs du PPI peinent à être atteints.



# Chiffres clés de l'action foncière



L'activité foncière en nombre d'actes est en augmentation (+10%), ainsi que la contractualisation avec les collectivités pour de nouvelles opérations (25%).

Le nombre de cessions minorées est en très forte augmentation. La provision pour les minoration à venir s'établit à 8,1 M€ au 31 décembre 2024.



# Chiffres clés du patrimoine

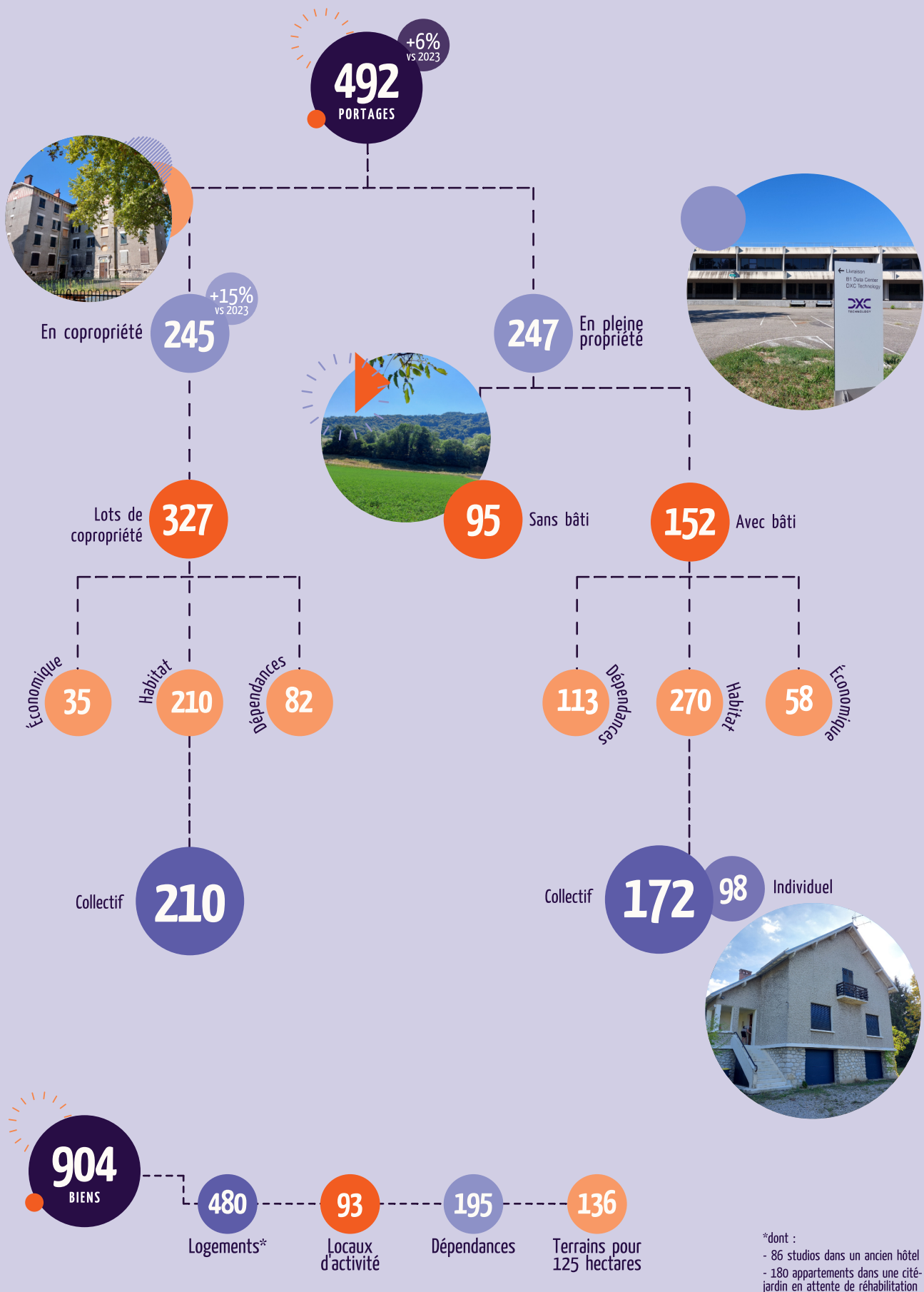


## Le stock à fin 2024

Le stock de l'établissement s'élève à 154 M€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 13 M€ par rapport à 2023. Il s'explique par un stockage de nouvelles acquisitions plus important que les cessions réalisées. Ces deux indicateurs restent en-deçà des objectifs du PPI.



# Usages dominants des propriétés en stock



# Chiffres clés des travaux de requalification foncière



9 chantiers de proto-aménagement ont été menés en 2024, avec notamment la démolition des bâtiments de l'ex-IUFM de Grenoble, celle des anciens ateliers de l'usine Paraboot de Tullins ou encore la déconstruction des bâtiments situés devant la gare de Saint-Marcellin.

Les phases préparatoires de 7 nouveaux chantiers ont aussi été lancés en 2024, dont la partie en friche de l'ancien hôpital de Voiron et l'extension de la zone d'activité des Sagnes à Saint-Martin-le-Vinoux.

Le coût total des travaux et études 2024 s'élève à 2 M€ (1,5 M€ en 2023).

Ce sont plus de 4 ha de foncier qui ont été libérés pour accueillir de nouveaux projets d'aménagement.



ex-IUFM de Grenoble



Ancienne usine Paraboot à Tullins



Quartier gare à Saint-Marcellin

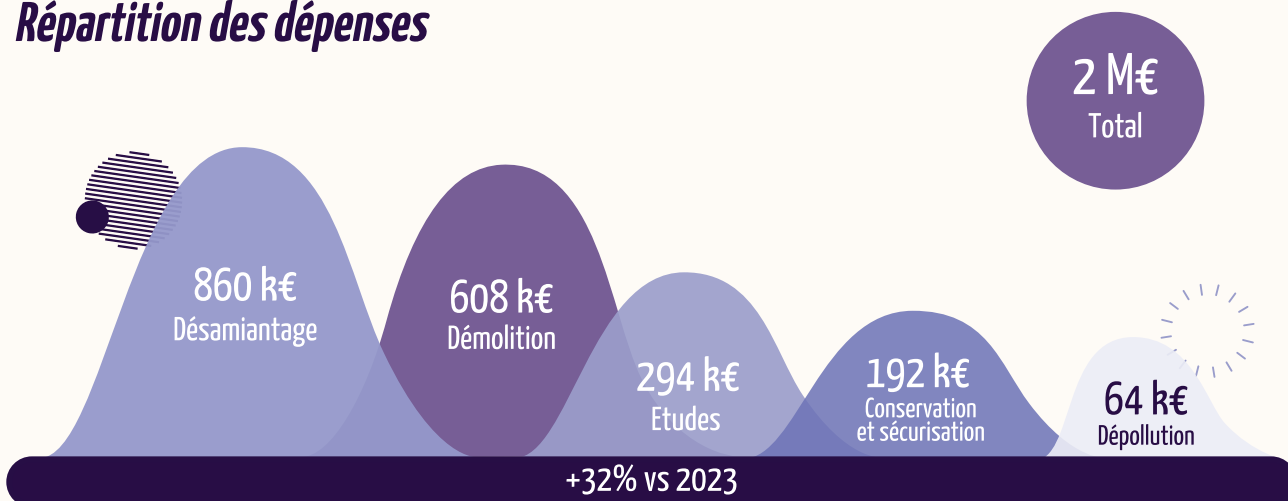


Friche de l'ex-CHU de Voiron



ZA de St-Martin-le-Vinoux

## Répartition des dépenses



# Chiffres clés de la gestion transitoire

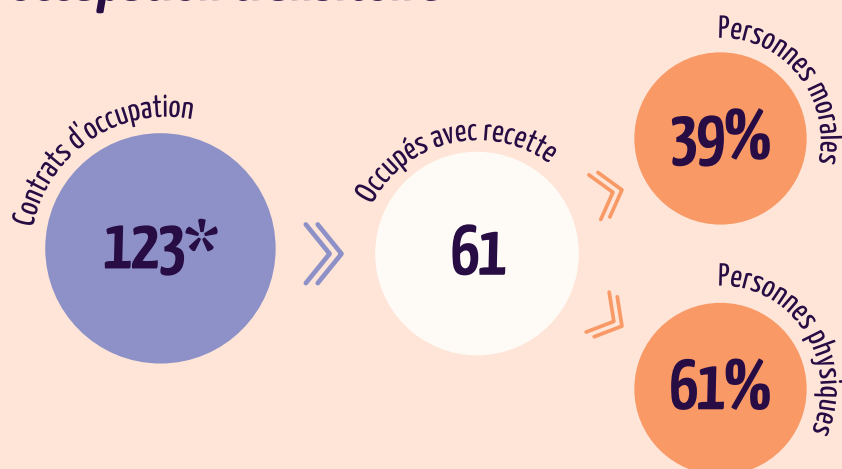


## Les principaux postes de dépenses

3,8 M€  
Total



## L'état de l'occupation transitoire



\* dont :

- 45 mises à disposition aux collectivités et services de l'Etat
- 24 mises à disposition à des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire

A noter qu'environ 40 % des biens ne sont pas susceptibles d'être occupés pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

# Appels à projets



Afin d'optimiser la sortie opérationnelle des fonciers, l'epfl du Dauphiné organise des appels à projets auprès d'opérateurs publics et privés. Rédaction du cahier des charges, diffusion sur les canaux pertinents, participation à la sélection... L'epfl du Dauphiné a accompagné des collectivités sur 3 appels à projets en 2024.



## Montferrat

Appel à candidatures pour la reprise d'une ancienne pharmacie dans le centre du village. La commune souhaite y voir ouvrir une supérette multi-services.

## Saint-Martin-d'Hères

Appel à projets pour la reprise d'un ancien hôtel-restaurant avec le maintien d'une activité économique, idéalement hôtelière.



## Saint-Egrève

Appel à projets pour un terrain plat à bâtir, de 3 140m<sup>2</sup>, en zone économique, en vue de la réalisation d'un projet économique à vocation productive.

# Exemples de mises à disposition

## Humanitaire

La Ville de Grenoble pour de l'hébergement d'urgence  
Les associations AJHIRALP, Accueil Migrants Grésivaudan et Pierre Valdo pour de l'hébergement de migrants  
Le Secours Populaire et La Ressource, pour de l'espace de stockage  
L'association "Ma chance moi aussi" engagée aux côtés des enfants vulnérables



## Sécurité - prévention

Pour des exercices et entraînements avec mises en situation :  
Le Peloton Spécialisé de Protection de la Gendarmerie (PSPG)  
Le Service Départemental d'Incendie et de Secours 38 (SDIS)  
Le 7ème Bataillon des Chasseurs Alpins



## Agriculture

L'association Carpe Diem, avec un jardin partagé à Vizille  
L'association Multi-Accueil Parental "La Cornille" à Vif pour un verger pour les enfants de la crèche  
Les villes de Meylan et Saint-Egrève, avec des terrains utilisés en jardins partagés  
Le Groupement Agricole d'Exploitation en Commun « Les Perrins », à Saint-Geoire-en-Valdaine



## Autres

L'association Vercors en Scènes pour son festival de musique  
Les forains de la Foire des Rameaux  
La SPA pour du stockage, des bureaux et l'accueil d'animaux en attente d'adoption  
Coriance et Waga energy, des entreprises liées au développement durable  
Grenoble-Alpes Métropole, avec des terrains pour les "bases de vie" de leurs chantiers et des bureaux



# Déconstruction sélective : une démarche innovante



En 2024, l'epfl du Dauphiné et la ville de Saint-Marcellin ont missionné une entreprise de déconstruction sélective et une entreprise de démolition pour mener ensemble le chantier du quartier de la gare, emplacement stratégique de la commune. Le potentiel d'éléments réemployables identifiés est estimé à 320 tonnes de matériaux.



## Un magasin de chantier... en drive

L'epfl du Dauphiné a déjà ouvert des ressourceries sur plusieurs de ses chantiers. Cette fois, même cet aspect est innovant puisqu'elle a fonctionné en drive ! Ce sont des contraintes d'espace, de délai et de sécurité qui ont incité à opter pour ce fonctionnement.

Encore une fois, le retour d'expérience nous indique que la communication dans la presse locale a largement aidé au bon fonctionnement de l'opération.

## Bilan et impact des ventes

Tonnes de déchets évités

26



Tonnes de CO2 évitées

16

soit l'équivalent de :  
81 500 km en voiture  
850 jours de chauffage au gaz

*A noter qu'il s'agit d'un bilan intermédiaire, une charpente reste à déconstruire au moment de la rédaction.*



# Production de logements



## Voiron - ancien hôpital

L'appel à projets pour la reconversion du bâtiment du bas du tènement a été mené en 2024. Le projet retenu permettra la création de 50 logements, du T1 au T5, et de places de stationnement.

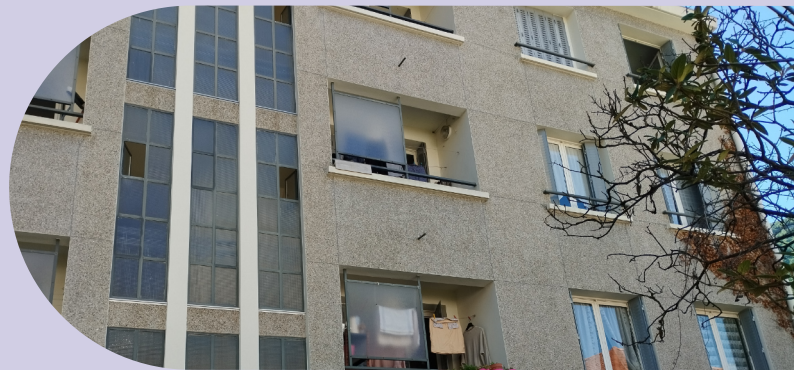


## Seyssinet - maison individuelle

Les travaux de démolition ont laissé place à un foncier de 600 m<sup>2</sup> pour le projet de 10 logements locatifs sociaux prévus dans le contrat de mixité sociale signé en 2022 avec l'Etat et la métropole.

## Grenoble - rue de la Magnanerie

Cet immeuble, acquis par l'epfl, sera revendu à un bailleur social dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration. Ce projet s'inscrit dans une dynamique de mixité sociale et permettra la création de 13 logements locatifs sociaux.



## Grenoble - rue Condorcet

Cet immeuble résidentiel a été cédé au bailleur social ACTIS, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de production de 11 logements locatifs sociaux suite à une préemption en mai 2023.



## Production de logements pour Un Toit Pour Tous

L'action de l'epfl s'inscrit dans un partenariat avec UTPT et l'EPCI, sur le territoire de GAM et de la CAPV. L'objectif annuel est de proposer 20 logements sur GAM et 5 sur la CAPV, à rénover et mettre en location par UTPT auprès de son public spécifique.



## Partenariat avec l'association des bailleurs sociaux de l'Isère (Absise)

Il a été mis en place afin de faciliter la production de logements sociaux, notamment en partageant au mieux les informations sur les gisements fonciers de l'epfl et les conditions de faisabilité des opérations.

# Développement économique



## Echirolles - ancien bâtiment du CCAS

Suite à l'appel à projet lancé par l'epfl, Eiffage a fait l'acquisition de ce bâtiment d'environ 2 700 m<sup>2</sup> pour développer un projet de "campus" qui permettra de regrouper ses différents sites de l'agglomération dans un lieu démonstrateur de leur savoir-faire.





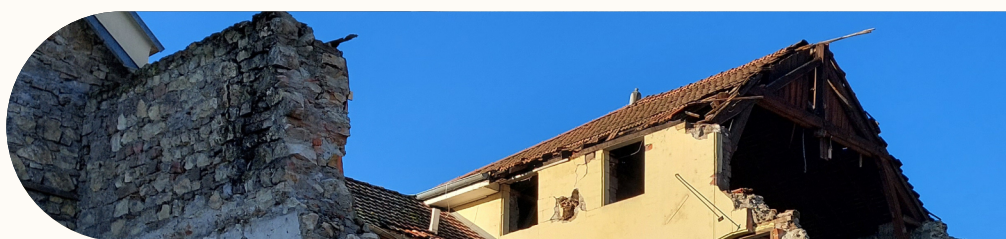
### **Apprieu - Parc d'activité Bièvre Dauphine 3**

Création de la zone d'activités de Bièvre Dauphine 3, d'une superficie de 19,4 ha, déclarée d'utilité publique en juillet 2023.



### **Tullins - ancienne usine Paraboot**

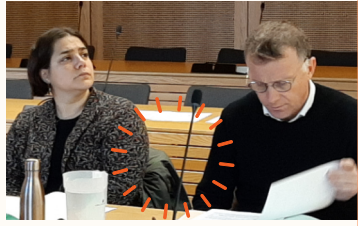
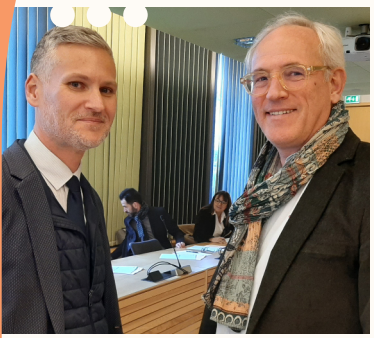
Les travaux de déconstruction ont été menés par l'epfl en 2024. Le foncier sera cédé en 2025 pour l'aménagement d'une cité artisanale qui favorisera la création de nouveaux emplois.



### **Saint-Martin-le-Vinoux - Les Sagnes**

L'epfl a achevé la maîtrise foncière de ce site avec l'acquisition des dernières maisons. Les travaux de démolition auront lieu en 2025, en vue de l'aménagement d'une zone d'activité économique d'environ 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.





# [epfl... dauphiné

