



CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2024

SOMMAIRE DES ANNEXES AUX DELIBERATIONS

ÉDUCATION, SPORT ET CULTURE

- 20240926_5- ANNEXE 1 - CONVENTION ANNUELLE IEM 2024 - 2025 – Page 1
- 20240926_5- ANNEXE 2 - HORAIRES ET FONCTIONNEMENT DE LA CLASSE EXTERNALISEE – Page 4
- 20240926_5- ANNEXE 3 - LOCAUX ET VOIES D'ACCES MIS A DISPOSITION – Page 5
- 20240926_5- ANNEXE 4 - PERSONNELS SUSCEPTIBLES D'INTERVENIR DANS LES LOCAUX MIS A DISPOSITION – Page 6
- 20240926_5- ANNEXE 5 - LISTE DU MOBILIER FOURNI PAR LE DIEM – Page 7
- 20240926_5- ANNEXE 6 - CONSIGNES DE SECURITE INCENDIE ET D'EVACUATION DES LOCAUX – Page 8
- 20240926_5- ANNEXE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN DES LOCAUX LE MERCREDI – Page 9
- 20240926_5- ANNEXE 8 - MODALITES RELATIVES AU SERVICE DE RESTAURATION SCOLAIRE – Page 10

- 20240926_6- ANNEXE 1 - CONVENTION RELATIVE A L'ACCUEIL D'ENFANTS SCOLARISES A L'IME LA CLE DE SOL – Page 11

- 20240926_7- ANNEXE 1 - CONVENTION DE PARTENARIAT DU COLLEGE VILLE CCAS CLC 2024-2025 – Page 14

- 20240926_11- ANNEXE 1 - CONVENTION HBC2E 2024-2025 – Page 17

- 20240926_12- ANNEXE 1 - CONVENTION OCE 2024-2025 – Page 22

CITOYENNETE ET VIE ASSOCIATIVE

- 20240926_16- ANNEXE 1 -LE BUDGET PREVISIONNEL COLLECTIF DE SOLIDARITE INTERNATIONALE – Page 27
- 20240926_17- ANNEXE 1 -LE BUDGET PREVISIONNEL POUR LA MAIN A LA PATE – Page 28
- 20240926_18- ANNEXE 1 -LE BUDGET PREVISIONNEL EYBENS EN FETE – Page 29

AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE

- 20240926_20- ANNEXE 1 - PLAN FONCIER – Page 31
- 20240926_20- ANNEXE 2 - PERMIS DE CONSTRUIRE – Page 32
- 20240926_20- ANNEXE 3 - CONVENTION D'ECHANGE – Page 33

- 20240926_22- ANNEXE 1 - ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE M. ALAIN MAYALI – Page 36

- 20240926_23- ANNEXE 1 - PLAN DE DIVISION – Page 37
- 20240926_23- ANNEXE 2 - AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE – Page 38
- 20240926_23- ANNEXE 3 - AVIS DE VALEUR – Page 48
- 20240926_23- Annexe 4 - DOSSIER PROJET DE VENTE – Page 49



CONVENTION RELATIVE A L'ACCUEIL D'UNE CLASSE EXTERNALISÉE DE L'INSTITUT D'ÉDUCATION MOTRICE DANS LES LOCAUX DE L'ÉCOLE DES RUIRES A EYBENS

Vu la Loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (articles L112-1 et suivants),

Vu le Décret 2009-378 du 2 avril 2009 relatif à la scolarisation des enfants, des adolescents et des jeunes adultes handicapés et à la coopération entre les établissements mentionnés à l'Article L351-1 du code de l'éducation et les établissements et services médico-sociaux mentionnés aux 2° et 3° de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles,

Vu l'Arrêté du 2 avril 2009, relatif à la création et à l'organisation des unités d'enseignement des établissements et services médico-sociaux ou de santé.

Il est convenu entre :

La Direction des services départementaux de l'Éducation Nationale, représentée par Monsieur GROS, directeur académique des services de l'Education nationale

L'Association APF France handicap, représentée par Madame MORVAN, Directrice du pôle enfance Jeunesse Isère

La Ville d'EYBENS, représentée par Monsieur RICHARD

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 – La présente convention vaut autorisation d'occupation des locaux de l'école élémentaire des Ruires et précise les périodes et modalités de mise à disposition de ces locaux par une classe externalisée de l'établissement DIEM situé 100, Chemin Malsouche 38 340 Voreppe.

L'inclusion, conformément à la loi de 2005, a pour but de favoriser le maintien en milieu ordinaire, de jeunes orientés en Institut d'Éducation Motrice.

Pour chaque élève, le projet d'inclusion sera élaboré en équipe de suivi et de scolarisation (ESS) et dans le cadre de son Projet Personnalisé de Scolarisation (PPS), ce qui nécessite de faire appel à l'enseignant référent. Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet pédagogique de l'unité d'enseignement, soumis à l'accord de l'Inspection de l'Éducation Nationale chargée de l'Adaptation scolaire de la scolarisation (ASH).

Il précisera les objectifs de l'inclusion, les adaptations nécessaires et les modalités d'évaluation du projet. Un emploi du temps sera joint, précisant les horaires et les modalités d'accueil des élèves.

Article 2 – Biens mis à disposition :

Sont mis à disposition de l'Association, les biens immobiliers suivants, propriété de la commune :

Salles et espaces communs de l'école dont la liste est détaillée en annexe 1

Article 3 – Période de mise à disposition :

Les locaux sont mis à la disposition de l'Association pendant la période suivante :

Du 26 août 24 au 09 juillet 2025, tous les jours pendant la période scolaire de 8h30 à 16h30 et le mercredi matin de 8h30 à 12h. Les enfants prendront leur repas au restaurant scolaire tous les jours sauf le mercredi. Les enfants seront présents la première semaine des petites vacances d'automne et d'Hiver.

La commune d'Eybens organisant son temps scolaire sur 4 jours depuis septembre 2018, l'association sera seule utilisatrice des locaux de l'école le mercredi matin.

Article 4 – Dispositions relatives à l'entretien le mercredi :

La commune n'assurera pas d'entretien dans l'école le mercredi. L'association s'engage à assurer l'entretien des espaces occupés par leur soin si cela le nécessite.

Article 5 – Responsabilité

L'IEM reconnaît avoir souscrit une assurance pour les élèves.

Article 6 – Conditions d'utilisation

1/ Capacité d'accueil

Les effectifs accueillis cette année dans l'enceinte des locaux s'élèvent à 13 élèves. Une liste du personnel susceptible d'intervenir dans le cadre de la classe externalisée est jointe en annexe. Une personne référente sera nommée et mentionnée en tant que telle dans la liste fournie.

2/ Dispositions relatives à la sécurité et au fonctionnement des lieux :

L'organisateur :

- reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant responsabilité civile et ses biens propres, ainsi que tout dommage pouvant résulter des activités exercées dans l'établissement au cours de l'utilisation des locaux mis à sa disposition. Un document mentionnant la police souscrite devra être fourni en annexe.

- reconnaît avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que des consignes particulières et s'engage à les appliquer, ainsi que les consignes spécifiques données par le chef d'établissement. Il sera informé dès la rentrée aux consignes d'évacuation ainsi qu'au PPMS sous la responsabilité du chef d'établissement.

- reconnaît avoir constaté, avec un technicien ou agent habilité, l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

- reconnaît avoir procédé à une visite des locaux et des voies d'accès qui seront utilisées avec une personne désignée par le chef d'établissement.

- s'engage à faire respecter les consignes de fonctionnement du bâtiment

- s'engage à assurer la surveillance des locaux et des voies d'accès, le contrôle des entrées et sorties des participants et à faire respecter les règles de sécurité.

Les déplacements des enfants entre l'IEM et l'école seront assurés par l'IEM. Durant le temps d'accueil, les enfants restent sous la responsabilité de l'IEM.

Les élèves et les accompagnants seront soumis, au règlement intérieur de l'école. A ce titre ils doivent se soumettre aux instructions données par le directeur ou la directrice de l'école. En cas de manquement aux dispositions du règlement intérieur de l'école, soit des élèves soit du personnel de l'IEM, il sera possible pour le directeur/ la

directrice de l'école de demander au DIEM que des sanctions soient prises. En cas de nécessité le directeur/ la directrice de l'école est habilitée à prendre toutes les mesures conservatoires qu'il jugera utile pour protéger les enfants, l'enseignant et les accompagnants.

3/ Conditions financières de la mise à disposition des locaux le mercredi

Une participation financière de 80 euros sera demandée à l'association. Elle correspond au coût de la consommation estimée des fluides (gaz, électricité) pour les mercredis matin occupés et ce durant la période de chauffe de l'établissement.

Article 6 - Ce projet est révisable à tout moment, à la demande soit du DIEM, soit de l'école. Des réunions régulières et formalisées assureront le suivi du projet, et ce au moins trois fois par an.

Article 7 – Durée et conditions de renouvellement

La présente convention est établie pour l'année scolaire 2024-2025 soit du 02 septembre 2024 au 04 juillet 2025 inclus sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, signifiée un mois au moins à l'avance.

Article 8 – Modification de la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 9 – Résiliation

La présente convention pourra être dénoncée :

- par la Ville à tout moment pour cas de force majeure ou pour des motifs sérieux liés au bon fonctionnement du service public de l'éducation ou à l'ordre public par lettre recommandée adressée à l'association ;
- par l'association en cas de force majeure dûment constatée et signifiée à l'école et à la commune par lettre recommandée.
- à tout moment par la commune si les locaux sont utilisés à des fins non conformes aux obligations contractées par les parties ou dans des conditions contraires aux dispositions prévues par cette convention.

Article 10 – Litiges

En cas de litige, et à défaut d'accord intervenu entre les parties, ce dernier sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

La présente convention est établie en quatre exemplaires originaux

Fait à Eybens, le

Monsieur le Directeur académique

Madame la Directrice du Pôle Enfance Jeunesse

Patrice GROS

Hélène MORVAN

Monsieur le Maire d'Eybens

Nicolas RICHARD

Horaires de fonctionnement de la classe externalisée de l'IEM
Année : 2024-2025

La classe externalisée fonctionnera les lundis, mardis, jeudis et vendredis selon les horaires scolaires, soit pour l'école élémentaire des Ruires de 8h30 à 11h45 et de 13h45 à 16h30, les mercredis de 8h30 à 12h.

Pour des raisons de transport, l'arrivée et le départ des enfants de l'IEM pourra se faire en « décalé ».

Pendant la pause méridienne, les enfants prendront leurs repas au restaurant scolaire de l'école.

Locaux et voies d'accès mis à disposition

Les locaux suivants sont mis à disposition de l'association :

1. La salle dédiée à la classe
2. La salle dite « de langues » pour les rééducations kinésithérapeutiques
3. La petite salle à droite de la classe « RASED » pour les rééducations orthophoniques et ergonomiques
4. L'interclasse
5. Les toilettes adaptées
6. La salle de restauration scolaire
7. La cour de récréation

L'association aura accès à l'ensemble des locaux de l'école en s'assurant au préalable de la disponibilité de ces locaux avec l'équipe enseignante.

Plus ponctuellement, l'association aura accès à la salle polyvalente et de la salle 6 de l'école maternelle.

Pour des raisons d'accès à l'alarme incendie, l'association aura accès au bureau de la Directrice.

Les accès s'effectueront par la rampe d'accès.

**Personnel de l'IEM susceptible d'intervenir
dans le cadre de la classe externalisée**

Personnel spécifiquement dédié à l'encadrement et aux prises en charge individuelles ou collectives :

- Madame Céline CAMY, Monitrice-Educatrice et Coordinatrice du groupe
- Madame Cécile CHEROUX, Instituteur Spécialisé détaché auprès du DIEM
- Madame Anne-Julie GUILLAUD, Agent de soins
- Madame Isabelle LAUGA, Agent de soins
- Madame Isabelle JONHANSSON, Orthophoniste
- Madame Marielle GONCALVES, Ergothérapeute
- Monsieur Guillaume CHENEBON, Psychologue
- Madame Alice DUCLERQ, Kinésithérapeute
- Madame Sandrine ROUGERIE, Kinésithérapeute libérale
- Madame Elia DESOMBES, Kinésithérapeute libérale

Selon les activités, besoins spécifiques et coopérations, d'autres professionnels pourraient être amenés à intervenir :

- Madame Clara BOUILLON, Professeur APA
- Madame Martine ROUX, Assistante de Service Sociale
- Madame Julie FOREST, Infirmière
- Monsieur Thomas GROUBET, Administrateur réseau informatique

Tél: 06 87 00 79 17

- Monsieur Pierre-Gwénaél BARD, Ingénieur/référent qualité

Tél : 06 84 67 31 44

- Monsieur Elisabeth DE HARLEZ, Cheffe de Service Tél :06 77 80 06 68
Madame Hélène MORVAN, Directrice tel 04 76 25 91 20

Des ajouts pourront donc être faits à cette liste selon une procédure à définir

Liste du mobilier fourni par Le DIEM

| MATERIEL | QUANTITE |
|---|-----------------|
| Cloisons modulables | 1 |
| Plan « Bobath » 120 cm | 1 |
| Lève-personne avec filet | 1 |
| Table à roulette | 1 |
| Grande table 250 cm | 1 |
| Tables pour ordinateurs | 5 |
| Chaises pliantes | 5 |
| Tabourets à roulette | 9 |
| Armoires | 2 |
| Armoire à pharmacie | 1 |
| Petit frigo | 1 |
| Placard mural | 1 |
| Vestiaire | 1 |
| Imprimante | 1 |
| Scanner | 1 |
| Tableau mural | 4 |
| Tables individuelles réglables en hauteur sans encoches | 1 |
| Tables individuelles réglables en hauteur avec encoches | 5 |
| Tables 120 cm réglable en hauteur | 5 |
| Chaises adaptées | 5 |
| Chaises ordinaires | 1 |
| Ordinateurs portables | 4 |
| Ordinateur fixe | 1 |
| Casques | 5 |
| Grand écran ordinateur | 1 |
| Barres parallèles | 1 |
| Way up | 1 |
| Chaises trip trap | 8 |
| Chaises shlapp | 6 |
| Miroir | 1 |
| Table individuelle réglable en hauteur shlapp | 1 |

Le matériel de type fourniture n'est pas mentionné, de même que les abonnements techniques (téléphonie par exemple) ainsi que le petit matériel adapté (couverts, tapis...). Ce matériel sera étiqueté « DIEM ».

Consignes de sécurité incendie et d'évacuation des locaux

Dès le déclenchement de la sirène d'alarme incendie, la directrice (le lundi-mardi-jeudi et vendredi) ou le responsable de l'association (le mercredi) :

1- organise l'évacuation par les sorties de secours les plus proches. Le rassemblement se fera dans la cour.

2- le responsable du jour doit s'assurer que l'ensemble des locaux soient évacués et vérifie que les portes des classes soient fermées et alerte les pompiers (18)

Toute réintégration des locaux est interdite sans l'autorisation expresse d'un responsable de la commune ou du commandant des opérations de secours des sapeurs-pompiers. Seules ces personnes pourront ré armer le système de sécurité incendie.

Dispositions relatives à l'entretien des locaux le mercredi

Les élèves eybinois ont classe le lundi, mardi, jeudi et vendredi. L'entretien des locaux ces jours-là sera effectué par la commune.

- Le mercredi, l'entretien incombera à l'association si cela le nécessite

Pour les espaces mis à disposition de l'association, les missions d'entretien seront les suivantes :

- vider les poubelles, corbeilles
- collecte et évacuation des déchets dans les espaces prévus à cet effet
- balayage et nettoyage des sols si besoin notamment en cas de pluie ou de neige

Modalités relatives au service de restauration scolaire

L'association utilisera le service de restauration scolaire de l'école les lundi, mardi, jeudi et vendredi sur les horaires d'ouverture habituels.

Les élèves devront être inscrits à la restauration en début d'année par l'association et informera le service éducation des effectifs.

Tarifification des repas :

Les élèves et le personnel encadrant de l'association se verront appliqués un tarif unique s'élevant à 6,31 euros.



Délibération 6 - Annexe 1

CONVENTION ANNUELLE D'ACCUEIL D'ENFANTS SCOLARISES A L'INSTITUT MEDICO EDUCATIF (IME la CLÉ DE SOL) DANS LES LOCAUX DE L'ÉCOLE DU VAL

Vu la Loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (articles L112-1 et suivants),

Vu le Décret 2009-378 du 2 avril 2009 relatif à la scolarisation des enfants, des adolescents et des jeunes adultes handicapés et à la coopération entre les établissements mentionnés à l'Article L351-1 du code de l'éducation et les établissements et services médico-sociaux mentionnés aux 2° et 3° de

l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles,

Vu l'Arrêté du 2 avril 2009, relatif à la création et à l'organisation des unités d'enseignement des établissements et services médico-sociaux ou de santé

La commune d'Eybens, accueille dans les locaux de l'école élémentaire du Val située 1 (école) et 3 (restaurant scolaire), rue du 19 Mars 1962 à Eybens, des enfants de 6 à 12 ans de l'Institut Médico-Educatif « la Clé de sol » sur des temps périscolaires.

Il est convenu entre :

- La ville d'Eybens, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas RICHARD
- L'Institut Médico-Educatif « la clé de Sol » (association APAJH 38) situé 1 rue de l'industrie 38320 Eybens, représenté par sa directrice Madame Céline STUMPF

Article 1 – La présente convention a pour objectif, en application des circulaires interministérielles sur l'intégration, de permettre à des enfants, orientés en établissement

spécialisé, de participer à des activités en milieu ordinaire, tout en bénéficiant d'un accompagnement spécialisé.

Elle vaut autorisation d'occupation des locaux de l'école et du restaurant scolaire du val, précise les modalités d'accueil des enfants scolarisés à l'IME la clé de sol ainsi que les objectifs pédagogiques et partenariaux retenus : Permettre la socialisation et l'inclusion des enfants accueillis à l'IME la clé de sol, sensibilisation les enfants à la différence, développer leur adaptation au sein d'un environnement ordinaire : l'école, favoriser la mixité scolaire, développer les compétences civiques et les relations sociales entre enfants, partager les pratiques entre professionnels , proposer et partager des activités adaptées à tous.

Article 2 – Période de mise à disposition

Les locaux sont mis à disposition de l'institut Medico Éducatif tous les jours pendant la période scolaire de 11h45 à 13h30.

Article 3 – Conditions d'utilisation

1/ Capacité d'accueil

Le nombre d'enfants présent lors de la pause méridienne est limité à 11 au maximum. L'établissement réservera les repas selon le règlement intérieur en vigueur du dispositif mis en œuvre par la ville.

2/ Dispositions relatives à la sécurité et au fonctionnement des lieux :

La structure IME la clé de sol :

- reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant les risques de dommages des enfants et des intervenants du service spécialisé durant les activités, lors des sorties et voyages organisés dans et en dehors de l'établissement.
- les déplacements des enfants entre l'IME, l'école et/ou le restaurant scolaire seront assurés par le personnel spécialisé. Durant le temps d'accueil, les enfants restent sous la responsabilité de la structure.
- Les enfants sont sous la responsabilité des professionnels de l'Institut Medico Educatif « La Clé de Sol », les interventions sont organisées et partagées avec les animateurs de la ville. Le règlement intérieur de l'école du val est en vigueur pendant le temps de pause méridienne.
- Les enfants de l'école du Val, s'ils le souhaitent et avec l'accord de leurs parents, sont invités à partager un temps collectif selon un planning défini entre les deux institutions.
- Une participation financière pour des dépenses pédagogiques (petit matériel pour les activités par exemple) pourra être prévue par la structure.

3/ Modalités d'accès au service de restauration

- Les enfants de l'IME bénéficient du service de restauration scolaire dans les mêmes conditions que les autres élèves de l'école élémentaire du Val.
- Le tarif applicable est fixé pour l'année scolaire 2024-2025 à 6,31 euros. L'institut Médico-Educatif s'engage à régler le repas des enfants auprès du service finances de la ville d'Eybens. Cette tarification sera applicable jusqu'à modification par délibération.

Article 4 – Durée et condition de renouvellement

La présente convention est établie pour l'année scolaire 2024/2025 sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, signifiée un mois au moins à l'avance.

Article 5 – Modification de la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 6 – Résiliation

La présente convention pourra être dénoncée :

- par la Ville à tout moment pour cas de force majeure ou pour des motifs sérieux liés au bon fonctionnement du service public de l'éducation ou à l'ordre public par lettre recommandée adressée à l'association.
- Par l'association en cas de force majeure dûment constatée et signifiée à l'école et à la commune par lettre recommandée.
- à tout moment par la commune si les locaux sont utilisés à des fins non conformes aux obligations contractées par les parties ou dans des conditions contraires aux dispositions prévues par cette convention.

Article 7 – Litiges

En cas de litige, et à défaut d'accord intervenu entre les parties, ce dernier sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble

La présente convention est établie en 2 exemplaires

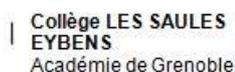
Fait à Eybens le :

La Directrice de l'Institut Medico Éducatif

Le Maire d'EYBENS

Céline STUMPF

Nicolas RICHARD



Convention de partenariat entre

La commune d'Eybens
représentée par Monsieur Nicolas Richard en qualité de Maire,

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) d'Eybens
représenté par Monsieur Nicolas Richard en qualité de Président,

L'association Centre Loisirs et Culture (CLC)
représentée par Monsieur MAURICE en qualité de président,
et

le Collège Les Saules
représenté par Madame Catherine SANTI en qualité de chef d'établissement autorisé à signer la
présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du 02/07/2024.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

La politique enfance, jeunesse et social de la commune d'Eybens s'inscrit dans un cadre général de promotion de la citoyenneté, de la cohésion sociale et de l'égalité des chances.

La commune travaille en collaboration avec les acteurs du domaine de l'éducation avec la volonté de contribuer à l'accès à la culture, aux informations et à la citoyenneté des élèves du collège des Saules.

Il est convenu entre la commune d'Eybens, le CCAS d'Eybens, le Centre Loisirs et Culture et le Collège des Saules l'intervention de personnels au sein de l'établissement.

Article 1^{er} : Objet

Des agents de la commune, du CCAS d'Eybens, du Centre Loisirs et Culture et/ou des partenaires conventionnés avec cette dernière, peuvent intervenir au sein du collège en accord avec la cheffe d'établissement et après validation des Directeurs du pôle social, éducatif et culturel de la commune et pôle prévention sécurité citoyenneté.

Ces interventions s'inscrivent dans un projet du collège ou dans un projet initié par la commune en partenariat avec le collège.

Article 2 : Les intervenants

Le collège peut faire appel aux services et structures suivantes :

- ◆ Au Service Jeunesse
 - sur les thématiques de l'information jeunesse par le biais du Point Information Jeunesse
 - pour l'élection et la formation des élèves délégués de classe
 - pour les journées d'intégration des élèves de 6ème
 - pour des animations ponctuelles ou régulières sur le temps de pause méridienne
 - pour des projets sur les thématiques de l'éducation à l'environnement et à la transition écologique
 - pour d'autres projets en lien avec son champ d'action et dans le cadre d'un partenariat avec l'établissement

- ◆ A la Direction des Affaires Culturelles
 - pour des séances de médiation culturelle
 - pour des actions d'éducation artistique et culturelle
 - pour des expositions
 - pour des représentations de spectacle dans le cadre de la saison culturelle

- ◆ Aux Services Prévention, Tranquillité Publique et Police Municipale
 - pour les actions de prévention routière, des addictions, des usages des réseaux sociaux et de lutte contre le harcèlement
 - pour la cellule de veille collège.

- ◆ Aux différents services de la commune pour des interventions et projets dans leurs champs d'action.

- ◆ Au Centre Communal d'Action Sociale d'Eybens (CCAS)
 - pour le Programme de Réussite Éducative afin de mettre en place et de suivre des parcours individuels en réponses à des difficultés d'élèves, en accord avec les familles.
 - pour le dispositif Contrat Local d'Accompagnement à la Scolarité
 - pour les journées de propreté organisées autour des Maison des Habitants

- ◆ Au Centre Loisirs et Culture (CLC)
 - pour des animations ponctuelles ou régulières sur le temps de pause méridienne
 - pour les journées d'intégration des élèves de 6ème
 - pour toute autre action ou projet convenu avec madame la Principale, les directeurs du pôle social, éducatif et culturel de la commune et pôle prévention sécurité citoyenneté et le directeur du Centre Loisirs et Culture.

Article 3 : Conditions d'intervention

Les agents de la Commune, du CCAS d'Eybens et partenaires interviennent au sein de l'établissement en collaboration avec le personnel du collège pour l'animation d'actions spécifiques, en termes de conseil ou de soutien logistique pour le montage de projets, en fonction de leur disponibilité.

Tout projet doit être formalisé et accepté par les parties impliquées qui en prévoient les modalités.

Article 4 : Conditions financières

Les agents municipaux, du CCAS d'Eybens et le personnel du Centre Loisirs et Culture intervenant dans le cadre de leurs missions au sein du collège seront rémunérés par leurs employeurs respectifs, à savoir la commune d'Eybens et l'association CLC.

En leur qualité d'employeurs, la commune et le CLC prendront en charge les déclarations, la rémunération et l'établissement des fiches de paie, ainsi que les assurances liées au contrat de travail.

Les interventions définies à l'article 2 ne font l'objet d'aucune facturation à l'établissement scolaire. Néanmoins, les projets construits entre les services municipaux et/ou le CLC et le collège faisant intervenir des prestataires ou partenaires extérieurs feront l'objet d'une convention spécifique et pourront entraîner l'exécution d'un budget partagé entre les parties.

Article 5 : Obligations du collège Les Saules

Pendant les interventions, les élèves restent sous la responsabilité de l'établissement scolaire. L'Établissement avertit les intervenants d'une éventuelle modification des dates ou horaires d'intervention.

L'établissement met à disposition les salles et dans la limite du matériel disponible, le matériel nécessaires à la réalisation des interventions prévues

Article 6 : Obligations de la Commune, du CCAS d'Eybens et du Centre Loisirs et Culture

La commune, le CCAS d'Eybens ou le Centre Loisirs et Culture avertit la direction du collège en cas d'impossibilité d'assurer les interventions programmées ou de nécessité d'en modifier les modalités.

L'agent intervenant signale sa présence dans l'établissement dès son arrivée et signale également son départ auprès du personnel d'accueil.

La commune facilite l'accès à des salles municipales, et peut, sur demande, mettre à disposition du matériel et des équipements dans le cadre des interventions définies à l'article 2.

Article 7 : Durée de validité

La présente convention est établie pour une durée d'un an renouvelable chaque année scolaire. Elle fera l'objet d'un bilan en juin au Conseil d'administration du collège pour être reconduite l'année suivante. Elle peut être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties.

Fait à Eybens, le 02/07/2024

Monsieur RICHARD
Maire d'Eybens

Monsieur RICHARD
Président du CCAS d'Eybens

Madame SANTI
Chef d'établissement du Collège des Saules

Monsieur MAURICE
Président du Centre Loisirs et Culture

Délibération 11 - Annexe 1

CONVENTION DE PARTENARIAT POUR MISSIONS D'INTERET GENERAL

ENTRE :

La Commune d'Eybens, représentée par son Maire, Nicolas Richard en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **26 septembre 2024**.

Ci-après dénommée la Ville,

d'une part,

ET

L'association Handball Club Echirrolles Eybens, *régie par les dispositions de la loi de 1901, déclarée en Préfecture de l'Isère le.....sous le numéroreprésentée par son Président.....* en exercice dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du ayant son siège social à la Maison des Associations à Eybens.

Ci-après dénommée l'association

d'autre part,

PREAMBULE

La loi de 1984 sur la promotion des activités physiques et sportives et celles qui lui ont succédées reconnaissent une compétence forte aux communes dans le domaine du sport et reconnaît aux associations sportives un caractère d'intérêt général.

La commune d'Eybens a engagé depuis plusieurs années d'importants investissements en faveur de la pratique sportive afin de pouvoir donner satisfaction aux pratiquants et aux associations lesquelles peuvent utiliser les équipements réalisés.

La commune d'Eybens attribue aux associations sportives des subventions dans le cadre d'une mission d'intérêt général pour la promotion du sport et des valeurs qui lui sont associées

Ces aides sont sans droit d'abonnement : elles ne sont pas reconductibles automatiquement d'une année sur l'autre. La commune se réserve le droit de contrôler l'utilisation des sommes allouées conformément au droit budgétaire en vigueur. L'attribution de l'ensemble des aides restera soumise à la délibération du Conseil Municipal.

Conformément au décret N° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi N° 2000-321 du 12 avril 2000 modifiée par la loi du 31 juillet 2014 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques, la ville d'Eybens souhaite formaliser les relations et les échanges fixant les droits et obligations de chacun à travers une convention d'objectif obligatoire à partir d'un seuil de 23 000 € de subvention.

Ainsi, à travers cette convention, la commune d'Eybens et l'association constatent leur volonté commune de favoriser la pratique sportive sur le territoire à travers l'organisation d'actions de promotion qui s'inscrivent dans le cadre de la politique sportive municipale présentée ci-après:

Présentation des orientations du plan de mandat 2020/2026

Le projet de mandat défini par la ville d'Eybens en matière sportive entre 2020 et 2026 s'articule autour des axes suivants :

- le développement de la pratique sportive pour tous
 - Accompagner les pratiques sportives autonomes et le développement d'installations fixes.
 - Accompagner à la pratique du vélo et à l'utilisation de modes de déplacement doux.
 - Soutenir le sport féminin.
 - Garantir la pratique de l'EPS et du sport à l'école par l'intervention directe, l'aide aux projets et l'incitation des enseignants à développer la pratique sportive régulière.

- le développement du réseau Sport Santé sur le territoire
 - Encourager les associations à se référer pour proposer des actions de promotion du sport santé et des créneaux à destination des publics fragiles.
 - Aider les habitants à utiliser le vélo dans les modes de déplacement par la mise en place d'ateliers dédiés.
 - Développer des actions de sport santé auprès des personnes âgées et du public sédentaires et en ALD.
 - Développer l'habitude de la pratique sportive par des actions de découvertes.

- maintenir le lien fort avec les associations en soutenant les projets sportifs en adéquation avec la politique municipale
 - Accompagner et développer l'implication des associations dans la vie de la ville : interventions scolaires, périscolaires et extrascolaires, organisation d'un événement sportif.
 - Améliorer la communication avec la ville à travers la création d'un agenda de l'actualité sportives.
 - Soutenir financièrement les associations dans leur fonctionnement au quotidien et leurs projets.
 - Dynamiser le travail réalisé avec l'Office Municipal des Sports.

- Faire connaître et reconnaître la richesse sportive de la ville et ainsi améliorer son attractivité
 - Créer un évènement participant au rayonnement de la ville et attirant des sportifs sur le territoire (raid)
 - Étudier la pertinence de l'obtention du label « Ville Active et Sportive »

- Améliorer et entretenir les équipements sportifs de la ville pour un accueil de qualité des pratiques sportives tout en diminuant l'impact écologique

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'une part de définir les objectifs et les conditions de partenariat entre la ville d'Eybens et l'association et d'autre part de fixer le montant des aides financières apportées par la ville d'Eybens pour l'année sportive **2024/2025**

Ces aides sont déterminées selon des critères établis dans la convention de partenariat signée avec l'Office Municipal des Sports le 30 novembre 2013, organe indépendant qui recueille et analyse les données chaque année avant d'être intégrées dans un outil de calcul des subventions validé par la commune.

Article 2 : obligations de l'association

Par la présente convention, l'association Handball Club Echirolles Eybens s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique mentionnées au préambule et décrites dans les critères d'attribution des subventions, des actions de développement selon les axes suivants:

- la pratique du handball pour tous les publics notamment:

- Atteindre un objectif de + 50% d'effectif sur les catégories baby-hand, U9 et U11
- fidéliser à hauteur de 75% les jeunes U13, U15 et U18
- La promotion du sport santé: atteindre un objectif de + 50% de licenciés en handfit
- La féminisation de la pratique
 - Atteindre 50% de pratiquantes licenciées
 - Atteindre 50% d'arbitres et de dirigeants féminins
 - Développer une académie féminine pour favoriser l'émergence de joueuses à potentiel à l'échelle de la métropole
- Le développement d'actions de cohésion sociale d'intégration et de solidarité
- La pratique à un haut niveau de compétition optimal pour chaque catégorie en adéquation avec les ressources financières et humaines de l'association:
 - Maintenir le niveau national en catégorie féminine U17
 - Maintenir les séniors garçons au niveau de jeu prénational atteint en 2023/2024
 - Faire monter l'équipe féminine en nationale 1 avec un objectif de classement entre la 1ère et la 6ème place au bout de 3 saisons.

L'association s'engage également à :

- Retourner le questionnaire à l'OMS complet durant le délai imparti,
- participer à une évaluation en cours et en fin d'année des actions,
- mettre tout en oeuvre pour optimiser la gestion budgétaire,
- recruter les éducateurs sportifs dûment diplômés conformément à la réglementation Jeunesse et Sports en vigueur,
- s'assurer que l'ensemble de ses intervenants sont couverts en responsabilité civile professionnelle pour l'encadrement des activités, conformément à la législation en vigueur,
- attester auprès de la ville d'Eybens que les règles de sécurité liées à la pratique sportive ainsi que les mesures nécessaires ont été prises, afin qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intégrité physique et morale des pratiquants,
- communiquer, sur demande de la ville, tout document utile lui permettant de contrôler l'utilisation faite de la subvention,
- respecter toutes les obligations à l'égard des organismes sociaux et fiscaux, les dispositions législatives et réglementaires la concernant en matière salariale, et à ne pas recourir au travail illégal,
- faciliter, à tout moment, le contrôle par la commune d'Eybens, de l'application de la convention, notamment l'accès à toutes pièces justificatives des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 3 : obligations de de la ville d'Eybens

En contrepartie des engagements du club, La ville d'Eybens alloue une subvention de fonctionnement annuelle à partir de l'analyse réalisée par l'OMS d'un questionnaire retourné par l'association dont le montant est fixé selon les critères définis dans la convention entre la ville et l'OMS du 30 novembre 2013. Sous réserve de l'inscription des crédits au budget municipal, la subvention sera délibérée en conseil municipal au printemps 2025 selon la ventilation suivante :

Aide au fonctionnement:

- Nombre et qualité des adhérents
- Aide à l'encadrement
- Investissement des dirigeants

Aide à la compétition :

- Transports
- Résultats sportifs
- Officiels et arbitres

ARTICLE 4 : Imputation budgétaire

La subvention sera imputées au chapitre 65 nature 6574 fonction 40 du budget principal de la ville d'Eybens pour l'année 2025.

ARTICLE 5 : Versement de la subvention

La subvention sera versée en deux fois : 50% à l'issue du vote de la délibération déterminant l'attribution de la subvention ; 50% avant l'échéance de la convention, au plus tard le 31/08/2025, après évaluation des différentes actions dans les axes décrits et sous réserve des obligations précisées dans l'article 2 avec notamment la tenue d'une assemblée générale de fin de saison.

ARTICLE 6 : Evaluation et contrôle

Les axes de la présente convention seront évalués de manière exhaustive à la fin de la période couverte par la convention. Des points d'étapes seront établis annuellement et donneront lieu et des ajustements si nécessaire des objectifs.

L'association s'engage à faciliter, à tout moment, le contrôle par la commune d'Eybens, de l'application de la convention, notamment l'accès à toutes pièces justificatives des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Conformément à l'article L 1611-4 du code général des collectivités territoriales, l'association transmettra à la commune, sur demande, la copie de son budget et des comptes de l'exercice annuel ainsi que tous documents faisant connaître les résultats de son activité (compte de résultat et bilan).

ARTICLE 7 : Obligations sociales et fiscales

L'association s'engage à respecter toutes les obligations à l'égard des organismes sociaux et fiscaux, les dispositions législatives et réglementaires la concernant en matière salariale, et à ne pas recourir au travail illégal.

ARTICLE 8 : Avenant

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par la commune et l'association. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 : Sanctions

En cas de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle sans l'accord écrit de la commune d'Eybens, des conditions d'exécution de la convention par l'association, la commune d'Eybens peut remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 : Durée de la convention

La présente convention est conclue du 26/09/2024 au 31/08/2025.
Elle prendra effet à la date de notification par la commune d'Eybens.

ARTICLE 11 : Résiliation de la convention

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer à ses obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 12 : Règlement des conflits

Tout litige résultant de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Grenoble.

Fait à Eybens, le

La Présidente de l'association

Le Maire,

Vanessa Leclerc

Nicolas Richard

CONVENTION DE PARTENARIAT POUR MISSIONS D'INTERET GENERAL

ENTRE :

La Commune d'Eybens, représentée par son Maire, Nicolas Richard en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **26 septembre 2024**.

Ci-après dénommée la Ville,

d'une part,

ET

L'association Olympique Club d'Eybens, *régie par les dispositions de la loi de 1901, déclarée en Préfecture de l'Isère le.....sous le numéroreprésentée par son Président.....* en exercice dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du ayant son siège social à la Maison des Associations à Eybens.

Ci-après dénommée l'association

d'autre part,

PREAMBULE

La loi de 1984 sur la promotion des activités physiques et sportives et celles qui lui ont succédées reconnaissent une compétence forte aux communes dans le domaine du sport et reconnaît aux associations sportives un caractère d'intérêt général.

La commune d'Eybens a engagé depuis plusieurs années d'importants investissements en faveur de la pratique sportive afin de pouvoir donner satisfaction aux pratiquants et aux associations lesquelles peuvent utiliser les équipements réalisés.

La commune d'Eybens attribue aux associations sportives des subventions dans le cadre d'une mission d'intérêt général pour la promotion du sport et des valeurs qui lui sont associées

Ces aides sont sans droit d'abonnement : elles ne sont pas reconductibles automatiquement d'une année sur l'autre. La commune se réserve le droit de contrôler l'utilisation des sommes allouées conformément au droit budgétaire en vigueur. L'attribution de l'ensemble des aides restera soumise à la délibération du Conseil Municipal.

Conformément au décret N° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi N° 2000-321 du 12 avril 2000 modifiée par la loi du 31 juillet 2014 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques, la ville d'Eybens souhaite formaliser les relations et les échanges fixant les droits et obligations de chacun à travers une convention d'objectif obligatoire à partir d'un seuil de

23 000 € de subvention.

Ainsi, à travers cette convention, la commune d'Eybens et l'association constatent leur volonté commune de favoriser la pratique sportive sur le territoire à travers l'organisation d'actions de promotion qui s'inscrivent dans le cadre de la politique sportive municipale présentée ci-après:

Présentation des orientations du plan de mandat 2020/2026

Le projet de mandat défini par la ville d'Eybens en matière sportive entre 2020 et 2026 s'articule autour des axes suivants :

- le développement de la pratique sportive pour tous
 - Accompagner les pratiques sportives autonomes et le développement d'installations fixes.
 - Accompagner à la pratique du vélo et à l'utilisation de modes de déplacement doux.
 - Soutenir le sport féminin.
 - Garantir la pratique de l'EPS et du sport à l'école par l'intervention directe, l'aide aux projets et l'incitation des enseignants à développer la pratique sportive régulière.

- le développement du réseau Sport Santé sur le territoire
 - Encourager les associations à se référencer pour proposer des actions de promotion du sport santé et des créneaux à destination des publics fragiles.
 - Aider les habitants à utiliser le vélo dans les modes de déplacement par la mise en place d'ateliers dédiés.
 - Développer des actions de sport santé auprès des personnes âgées et du public sédentaires et en ALD.
 - Développer l'habitude de la pratique sportive par des actions de découvertes.

- maintenir le lien fort avec les associations en soutenant les projets sportifs en adéquation avec la politique municipale
 - Accompagner et développer l'implication des associations dans la vie de la ville : interventions scolaires, périscolaires et extrascolaires, organisation d'un événement sportif.
 - Améliorer la communication avec la ville à travers la création d'un agenda de l'actualité sportives.
 - Soutenir financièrement les associations dans leur fonctionnement au quotidien et leurs projets.
 - Dynamiser le travail réalisé avec l'Office Municipal des Sports.

- Faire connaître et reconnaître la richesse sportive de la ville et ainsi améliorer son attractivité
 - Créer un événement participant au rayonnement de la ville et attirant des sportifs sur le territoire (raid)
 - Étudier la pertinence de l'obtention du label « Ville Active et Sportive »

- Améliorer et entretenir les équipements sportifs de la ville pour un accueil de qualité des pratiques sportives tout en diminuant l'impact écologique

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet d'une part de définir les objectifs et les conditions de partenariat entre la ville d'Eybens et l'association et d'autre part de fixer le montant des aides financières apportées par la ville d'Eybens pour l'année sportive **2024/2025**

Ces aides sont déterminées selon des critères établis dans la convention de partenariat signée avec l'Office Municipal des Sports le 30 novembre 2013, organe indépendant qui recueille et analyse les données chaque année avant d'être intégrées dans un outil de calcul des subventions validé par la commune.

Article 2 : obligations de l'association

Par la présente convention, l'association Olympique Club d'Eybens s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique mentionnées au préambule et décrites dans les critères d'attribution des subventions, des actions de développement selon les axes suivants:

- La pratique du football pour tous les publics notamment les Eybinois, les enfants et les adolescents
- La pratique féminine avec la recherche d'un accès au plus haut niveau de pratique possible (dans la limite du respect des normes fédérales correspondant aux équipements sportifs propriétés de la commune d'Eybens)
- La formation des entraîneurs et des cadres dirigeants
- La capacité à développer des actions d'autofinancement et de mutualisation
- Le développement d'actions de cohésion sociale d'intégration et de solidarité
- La pratique à un haut niveau de compétition optimal pour chaque catégorie en adéquation avec les ressources financières et humaines de l'association (dans la limite du respect des normes fédérales correspondant aux équipements sportifs propriétés de la commune d'Eybens).

L'association s'engage également à :

- Retourner le questionnaire à l'OMS complet durant le délai imparti.
- Participer à une évaluation en cours et en fin d'année des actions.
- Mettre tout en œuvre pour retrouver un équilibre budgétaire (dégager un résultat financier excédentaire).
- Recruter les éducateurs sportifs dûment diplômés conformément à la réglementation Jeunesse et Sports en vigueur.
- S'assurer que l'ensemble de ses intervenants sont couverts en responsabilité civile professionnelle pour l'encadrement des activités, conformément à la législation en vigueur,
- Attester auprès de la ville d'Eybens que les règles de sécurité liées à la pratique sportive ainsi que les mesures nécessaires ont été prises, afin qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intégrité physique et morale des pratiquants.
- Communiquer, sur demande de la ville, tout document utile lui permettant de contrôler l'utilisation faite de la subvention.
- Respecter toutes les obligations à l'égard des organismes sociaux et fiscaux, les dispositions législatives et réglementaires la concernant en matière salariale, et à ne pas recourir au travail illégal.
- Faciliter, à tout moment, le contrôle par la commune d'Eybens, de l'application de la convention, notamment l'accès à toutes pièces justificatives des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 3 : obligations de de la ville d'Eybens

En contrepartie des engagements du club, La ville d'Eybens alloue une subvention de fonctionnement annuelle à partir de l'analyse réalisée par l'OMS d'un questionnaire retourné par l'association dont le montant est fixé selon les critères définis dans la convention entre la ville et l'OMS du 30 novembre 2013. Sous réserve de l'inscription des crédits au budget municipal, la subvention sera délibérée en conseil municipal au printemps 2025 selon la ventilation suivante :

Aide au fonctionnement:

- Nombre et qualité des adhérents
- Aide à l'encadrement
- Investissement des dirigeants

Aide à la compétition :

- Transports
- Résultats sportifs
- Officiels et arbitres

ARTICLE 4 : Imputation budgétaire

La subvention sera imputées au chapitre 65 nature 6574 fonction 40 du budget principal de la ville d'Eybens pour l'année 2025

ARTICLE 5 : Versement de la subvention

La subvention sera versée en deux fois : 50% à l'issue du vote de la délibération déterminant l'attribution de la subvention ; 50% avant l'échéance de la convention, au plus tard le 31/08/2025, après évaluation des différentes actions dans les axes décrits et sous réserve des obligations précisées dans l'article 2 avec notamment la tenue d'une assemblée générale de fin de saison.

ARTICLE 6 : Evaluation et contrôle

Les axes de la présente convention seront évalués de manière exhaustive à la fin de la période couverte par la convention. Des points d'étapes seront établis annuellement et donneront lieu et des ajustements si nécessaire des objectifs.

L'association s'engage à faciliter, à tout moment, le contrôle par la commune d'Eybens, de l'application de la convention, notamment l'accès à toutes pièces justificatives des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Conformément à l'article L 1611-4 du code général des collectivités territoriales, l'association transmettra à la commune, sur demande, la copie de son budget et des comptes de l'exercice annuel ainsi que tous documents faisant connaître les résultats de son activité (compte de résultat et bilan).

ARTICLE 7 : Obligations sociales et fiscales

L'association s'engage à respecter toutes les obligations à l'égard des organismes sociaux et fiscaux, les dispositions législatives et réglementaires la concernant en matière salariale, et à ne pas recourir au travail illégal.

ARTICLE 8 : Avenant

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par la commune et l'association. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 9 : Sanctions

En cas de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle sans l'accord écrit de la commune d'Eybens, des conditions d'exécution de la convention par l'association, la commune d'Eybens peut remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 : Durée de la convention

La présente convention est conclue du 26/09/2024 au 31/08/2024.
Elle prendra effet à la date de notification par la commune d'Eybens.

ARTICLE 11 : Résiliation de la convention

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer à ses obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 12 : Règlement des conflits

Tout litige résultant de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Grenoble.

Fait à Eybens, le

Le Président de l'association

Le Maire,

Nicolas Richard

5 -

Budget prévisionnel 2024

Délibération 16 - Annexe 1

| CHARGES | | Montant | PRODUITS | | Montant |
|--|--|---------------|---|--|----------------|
| CHARGES DIRECTES | | | RESSOURCES DIRECTES | | |
| 60 – Achats | | 1970 | 70 – Vente de produits finis, de marchandises, prestations de services | | 0 |
| Prestations de services | | 1500 | | | |
| Achats matières et fournitures | | 470 | 74- Subventions d'exploitation ⁽¹⁾ | | 11350 |
| Autres fournitures | | 0 | Etat : précisez le(s) ministère(s) sollicité(s) : | | 0 |
| 61 - Services extérieurs | | 900 | | | |
| Locations | | 500 | | | |
| Entretien et réparation | | 0 | Département(s) : | | 1000 |
| Assurance | | 100 | - CD 38 | | 1000 |
| Autres | | 300 | Autres départements : | | 0 |
| 62 - Autres services extérieurs | | 1321,2 | Commune(s) : | | 2350 |
| Rémunérations intermédiaires et honoraires | | 800 | Ville d'Eybens | | 1000 |
| Frais postaux, téléphone, internet | | 121,2 | Autres villes : | | 1350 |
| Déplacements, missions, réception | | 250 | Autres établissements publics | | 0 |
| Autres | | 150 | Précisez lesquels : | | |
| 63 - Impôts et taxes | | 0 | Autres privés | | 8000 |
| Impôts et taxes sur rémunération | | 0 | valorisation bénévolat | | |
| Autres | | 0 | | | |
| 64- Charges de personnel | | 8000 | 75 - Autres produits de gestion courante | | 0 |
| Rémunération des personnels, | | 0 | Dont cotisations, dons manuels ou legs | | |
| Charges sociales | | 0 | 76 - Produits financiers | | 0 |
| Autres charges de personnel | | 8000 | 78 - Reprises sur amortissements et provisions | | 841,18 |
| 65- Autres charges de gestion courante – charges liées à la vie associative | | 0 | TOTAL DES CHARGES | | 12191,2 |
| 66- Charges financières | | 0 | TOTAL DES PRODUITS | | 12191,2 |
| 67- Charges exceptionnelles | | 0 | | | |
| 68- Dotations | | 0 | | | |

Le total des charges doit être égal au total des produits.

| 0 | | 0 | |
|--|-------------|---|-------------|
| CHARGES | | PRODUITS | |
| | Montant | | Montant |
| CHARGES DIRECTES | | RESSOURCES DIRECTES | |
| 60 – Achats | 920 | 70 – Vente de produits finis, de marchandises, prestations de services | 900 |
| Prestations de services | | | |
| Achats matières et fournitures | 820 | 74- Subventions d'exploitation ⁽¹⁾ | 500 |
| Autres fournitures | 100 | Etat : précisez le(s) ministère(s) sollicité(s) : | 0 |
| 61 - Services extérieurs | 0 | | 0 |
| Locations | 0 | | |
| Entretien et réparation | 0 | | |
| Assurance | 0 | Département(s) : | 0 |
| Autres | 0 | - CD 38 | 0 |
| 62 - Autres services extérieurs | 480 | Autres départements : | 0 |
| Rémunérations Intermédiaires et honoraires | 0 | | |
| Frais postaux, téléphone, internet | 30 | Commune(s) : | 500 |
| Déplacements, missions, réception | 250 | Ville d'Eybens | 500 |
| Autres | 200 | Autres villes : | 0 |
| 63 - Impôts et taxes | 0 | | |
| Impôts et taxes sur rémunération | 0 | Autres établissements publics | 0 |
| Autres | 0 | Précisez lesquels : | |
| 64- Charges de personnel | 0 | Autres privés | 0 |
| Rémunération des personnels, | 0 | Précisez lesquels : | |
| Charges sociales | 0 | | |
| Autres charges de personnel | 0 | | |
| 65- Autres charges de gestion courante – charges liées à la vie associative | 0 | 75 - Autres produits de gestion courante | 0 |
| 66- Charges financières | 0 | Dont cotisations, dons manuels ou legs | 0 |
| 67- Charges exceptionnelles | 0 | 76 - Produits financiers | 0 |
| 68- Dotations | 0 | 78 - Reprises sur amortissements et provisions | 0 |
| TOTAL DES CHARGES | 1400 | TOTAL DES PRODUITS | 1400 |

Le total des charges doit être égal au total des produits.

| BUDGET PRÉVISIONNEL MARCHÉ DE NOËL 2024 | | | |
|---|-------------------|---|--------------------|
| DÉBIT | | CRÉDIT | |
| PRESTATION DE SERVICE | | FRAIS D'INSCRIPTION | |
| Manège | 1 500,00 € | Stand commercial 40 stands x 35€ | 1 400,00 € |
| Stand maquillage Vermillon Créations | 600,00 € | Stand associatif eybinois + d'intérêt général 10 stands x 20€ | 200,00 € |
| Pourquoi pas Noël Animation sono + Père Noël | 2 900,00 € | Food-truck 2 food-truck x 50 € | 100,00 € |
| Fanfare | 1 650,00 € | TOTAL FRAIS DE PARTICIPATIONS | 1 700,00 € |
| Cie Cirque autour Echassiers « Les blancs » | 2 200,00 € | FRAIS PARTICIPATION LOCATION BARNUM | |
| Animation musicale (style orgue de barbarie) | 500,00 € | Stand commercial 40 stands x 30€ | 1 200,00 € |
| La Mini Ferme de Noisette Ferme itinérante | 800,00 € | Stand assos eybinois et intérêt général 10 stands x 30€ | 300,00 € |
| Château gonflable | 300,00 € | Stand Eybens en fête + animations 10 stands | 0,00 € |
| Ponicycle | 280,00 € | TOTAL LOCATION BARNUM | 1 500,00 € |
| Atelier création décoration | 0,00 € | SUBVENTION | |
| Chant de Noël | 400,00 € | Ville | 7 000,00 € |
| Parade Disney | 100,00 € | Conseil départemental | 2 000,00 € |
| Photobooth | 290,00 € | Sponsoring | 0,00 € |
| Simulateur ski | 0,00 € | UCE via sub Métro | 1 500,00 € |
| Location 60 barnums + frais de transport | 6 240,00 € | TOTAL SUBVENTION | 10 500,00 € |

| | | | |
|--|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| TOTAL PRESTATION SERVICE | 17 760,00 € | AUTRES CRÉDITS | |
| ACHAT DE MATIÈRE ET FOURNITURES | | Cotisation bénévole 2024 | |
| Catering | 400,00 € | Rétrocession 2023 | 6 000,00 € |
| Achat buvette | 1 200,00 € | TOTAL AUTRES CREDITS | 6 000,00 € |
| TOTAL ACHAT DE MATIERE | 1 600,00 € | | |
| COMMUNICATION | | | |
| Publicité Facebook | 40,00 € | | |
| Impression dépliant sponsors | 0,00 € | | |
| Impression maquette dépliant | 0,00 € | | |
| TOTAL COMMUNICATION | 40,00 € | | |
| TAXES | | | |
| SACEM | 150,00 € | | |
| Assurance | 150,00 € | | |
| TOTAL TAXES | 300,00 € | | |
| TOTAL CHARGES | 19 700,00 € | TOTAL CRÉDITS | 19 700,00 € |

LDE APRES CHARG 0,00 €

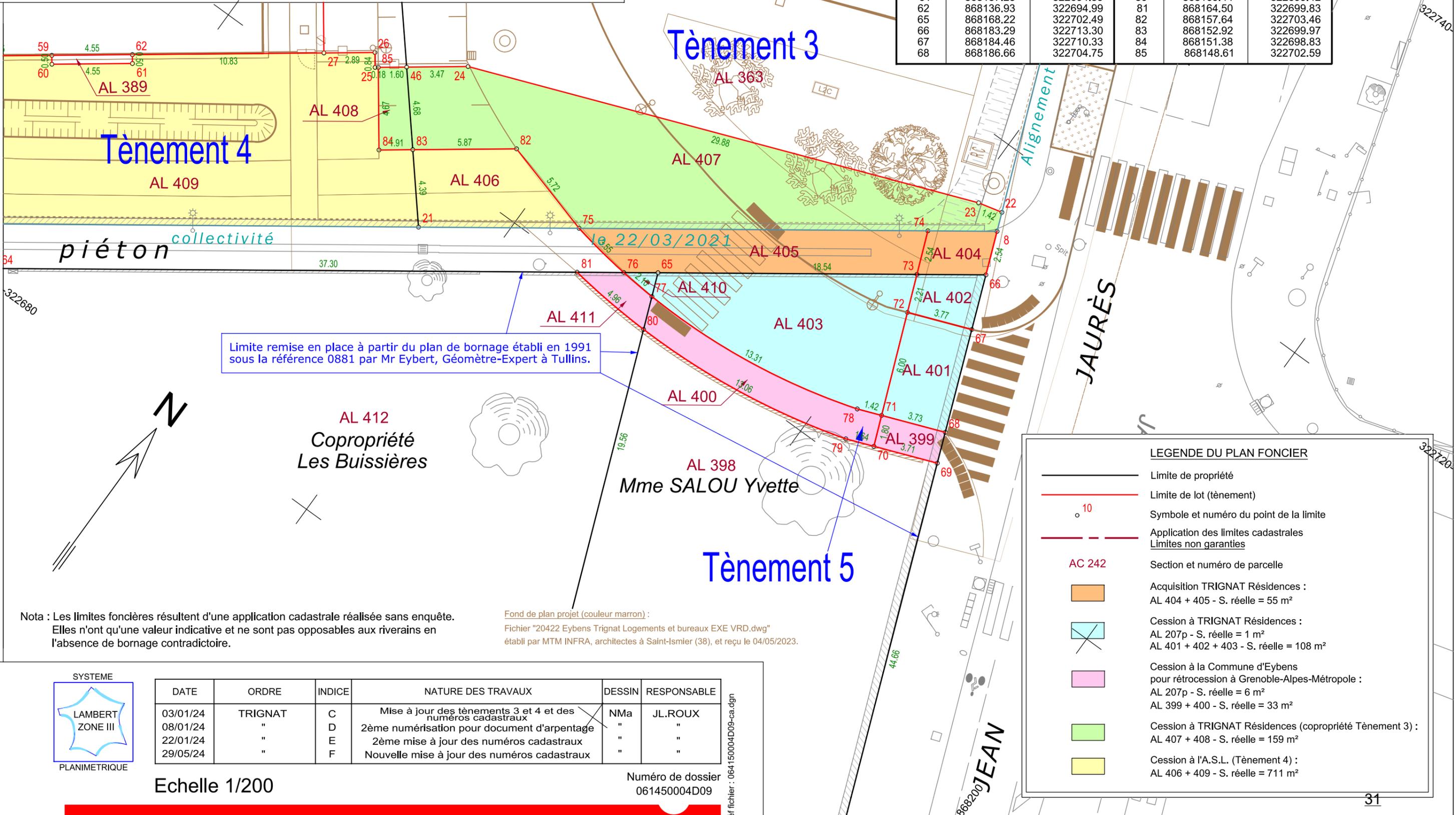
LE CLOS COQUET

Cessions pour aménagement de la voie d'accès

Plan foncier

20, rue Paul Helbronner
38100 Grenoble
Tél : 04 76 40 17 84
contact@agate-ge.fr

| N | X | Y | N | X | Y |
|----|-----------|-----------|----|-----------|-----------|
| 8 | 868182.36 | 322715.65 | 69 | 868187.32 | 322703.07 |
| 21 | 868155.75 | 322696.62 | 70 | 868183.86 | 322701.73 |
| 22 | 868181.95 | 322716.69 | 71 | 868183.19 | 322703.40 |
| 23 | 868180.57 | 322716.35 | 72 | 868180.95 | 322708.97 |
| 24 | 868152.69 | 322705.61 | 73 | 868180.12 | 322711.02 |
| 25 | 868148.46 | 322702.48 | 74 | 868179.18 | 322713.38 |
| 26 | 868147.96 | 322703.15 | 75 | 868163.14 | 322701.90 |
| 27 | 868145.64 | 322701.44 | 76 | 868166.65 | 322701.36 |
| 46 | 868149.90 | 322703.54 | 77 | 868168.74 | 322701.20 |
| 59 | 868133.27 | 322692.28 | 78 | 868181.86 | 322702.89 |
| 60 | 868133.57 | 322691.88 | 79 | 868182.33 | 322701.14 |
| 61 | 868137.23 | 322694.59 | 80 | 868169.44 | 322699.42 |
| 62 | 868136.93 | 322694.99 | 81 | 868164.50 | 322699.83 |
| 65 | 868168.22 | 322702.49 | 82 | 868157.64 | 322703.46 |
| 66 | 868183.29 | 322713.30 | 83 | 868152.92 | 322699.97 |
| 67 | 868184.46 | 322710.33 | 84 | 868151.38 | 322698.83 |
| 68 | 868186.66 | 322704.75 | 85 | 868148.61 | 322702.59 |



Limite remise en place à partir du plan de bornage établi en 1991 sous la référence 0881 par Mr Eybert, Géomètre-Expert à Tullins.

Nota : Les limites foncières résultent d'une application cadastrale réalisée sans enquête. Elles n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables aux riverains en l'absence de bornage contradictoire.

Fond de plan projet (couleur marron) :
Fichier "20422 Eybens Trignat Logements et bureaux EXE VRD.dwg"
établi par MTM INFRA, architectes à Saint-Ismier (38), et reçu le 04/05/2023.

LEGENDE DU PLAN FONCIER

- Limite de propriété
- Limite de lot (tènement)
- 10 Symbole et numéro du point de la limite
- - - Application des limites cadastrales
Limites non garanties
- AC 242 Section et numéro de parcelle
- Acquisition TRIGNAT Résidences :
AL 404 + 405 - S. réelle = 55 m²
- Cession à TRIGNAT Résidences :
AL 207p - S. réelle = 1 m²
AL 401 + 402 + 403 - S. réelle = 108 m²
- Cession à la Commune d'Eybens pour rétrocession à Grenoble-Alpes-Métropole :
AL 207p - S. réelle = 6 m²
AL 399 + 400 - S. réelle = 33 m²
- Cession à TRIGNAT Résidences (copropriété Tènement 3) :
AL 407 + 408 - S. réelle = 159 m²
- Cession à l'A.S.L. (Tènement 4) :
AL 406 + 409 - S. réelle = 711 m²



| DATE | ORDRE | INDICE | NATURE DES TRAVAUX | DESSIN | RESPONSABLE |
|----------|---------|--------|--|--------|-------------|
| 03/01/24 | TRIGNAT | C | Mise à jour des tènements 3 et 4 et des numéros cadastraux | NMa | JL.ROUX |
| 08/01/24 | " | D | 2ème numérisation pour document d'arpentage | " | " |
| 22/01/24 | " | E | 2ème mise à jour des numéros cadastraux | " | " |
| 29/05/24 | " | F | Nouvelle mise à jour des numéros cadastraux | " | " |

Echelle 1/200

Numéro de dossier
061450004D09

Réf fichier : 064150004D09-ca.dgn

Délibération 20 - Annexe 2

LEGENDE DU PLAN FONCIER

| | |
|---------------|--|
| | Assiette du permis modificatif |
| | Allignement (limite du domaine public) |
| | Limite de lot |
| | Application des limites cadastrales Limites non garanties |
| AC 242 | Section et numéro de parcelle |

DEFINITIONS DES SURFACES

- Contenance cadastrale : provient de la documentation cadastrale (limites non garanties, donnée approximative).
- Superficie indicative : calculée à partir d'éléments relevés mais n'ayant pas fait l'objet d'une définition juridique des limites.
- Superficie réelle : calculée à partir de l'ensemble des limites juridiques c'est à dire bornées contradictoirement et alignement délivré par le gestionnaire de la voie.

| TÈNEMENTS FONCIERS | NUMÉROS CADASTRAUX | SUPERFICIE INDICATIVE |
|--------------------|--|-----------------------|
| TÈNEMENT 1 | AL n° 358 + 360 + 362 + 393 | 1 602 m ² |
| TÈNEMENT 2 | AL n° 213 + 343 + 353 + 356 + 386 + 387 + 389 + 390 | 5 769 m ² |
| TÈNEMENT 3 | AL n° 352 + 354 + 359 + 361p + 363 + 391p + 392 + 207p + 208p + NC | 3 702 m ² |
| TÈNEMENT 4 | AL n° 388 + 381p + 391p | 1 188 m ² |
| TÈNEMENT 5 | AL n° 207p + 208p | 39 m ² |

AGATE
Géomètres experts
Bruno GRANJON - Adrien LEPOUTRE - Jean-Luc ROUX - Sandrine TERRASSON - Pierre- Marie FOUGERAY

PC32

Commune d'Eybens (38)
RUE DES JAVEAUX
Réf. cadastrales : SECTION AL

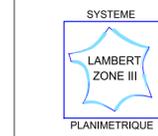
LE CLOS COQUET TRIGNAT

Permis de construire valant division parcellaire
Application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme

| DATE | ORDRE | INDICE | NATURE DES TRAVAUX | DESSIN | RESPONSABLE |
|----------|---------|--------|--------------------------------------|--------|-------------|
| 02/12/22 | TRIGNAT | A | Etablissement du plan | NMa | JL.ROUX |
| 31/07/23 | " | B | Mise à jour tèn. 3 & création tèn. 5 | " | " |
| 13/09/23 | " | C | Mise à jour tènements 3 et 4 | " | " |
| 07/11/23 | " | D | Mise à jour tableau des surfaces | " | " |

Echelle : 1/500

Numéro de dossier
061450004D08+D09



Fond de plan projet (couleur marron) :
Fichier "20422 Eybens Trignat Logements et bureaux EXE VRD.dwg"
établi par MTM INFRA, architectes à Saint-Ismier (38), et reçu le 04/05/2023.

**CONVENTION D'ÉCHANGE
- commune de EYBENS**

Entre

La COMMUNE d'EYBENS, identifiée sous le numéro SIREN 213801582
Représentée par son maire en exercice, spécialement habilité aux présentes en vertu de la délibération
du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2024 déposée en Préfecture le ****

Ci-après dénommée « la Commune »

Et

La Société dénommée TLR EYBENS, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00
€ ayant son siège social à MEYLAN (38240) 7, chemin du Vieux Chêne identifiée sous le numéro
SIREN 539 505 354 RCS GRENOBLE.

Représentée par la SAS GILLES TRIGNAT RESIDENCES, dont le siège est à MEYLAN (Isère), 7
chemin du Vieux Chêne, immatriculée sous le numéro 881 247 118 au RCS GRENOBLE, elle-
même représentée par son président, la société dénommée STéGI, SAS au capital de 12 033 000
€, dont le siège social est situé 7 chemin du Vieux Chêne, 38240 MEYLAN, immatriculée sous le
numéro SIREN 914 437 108 RCS GRENOBLE, elle-même représentée par son président, Monsieur
Gilles TRIGNAT.

Ci-après dénommé Le Promoteur

PREAMBULE

Le Promoteur réalise actuellement une opération de construction de logements, bureaux et
commerces, sur la commune de EYBENS, sur les parcelles cadastrées section AL 213, 343, 352, 353,
354, 356, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392 et 393, autorisée par
arrêté de permis de construire valant division en date du 15 septembre 2020.

Le permis n° PC 038 158 20 1 0005 a fait l'objet d'une demande de transfert délivrée le
11/01/2021, d'une première demande de permis de construire modificatif délivrée le
26/10/2023 et d'une seconde délivrée le 23/07/2024. Cette dernière modification du PC tend à
l'intégration à l'assiette du projet des parcelles cadastrées section AL numéros 401, 402, 403,
404, 405 et 410, nécessaires au réaménagement de l'accès à l'opération.
Etant précisé que les parcelles AL 404 et AL 405 sont issues du déclassement d'un chemin
communal, en prévision de leur cession à la société TLR EYBENS.

En parallèle, la Commune a souhaité acquérir une bande de terrain nécessaire à l'aménagement
d'un cheminement piéton reliant la Rue des Javaux et l'Avenue Jean Jaurès, identifiée au permis
de construire valant division comme « TENEMENT 4 ».

Les parties sont donc convenues de la cession à la Commune d'une bande de terrain cadastrée
section AL n° 388, 406, et 409, tel qu'il est identifié sous l'intitulé « Tènement 4 » au plan de
division ci-après annexé.

Les parties se sont rapprochées à l'effet d'envisager un échange de terrain.

II A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités de l'échange de terrains entre TLR EYBENS, et la Commune.

Article 2 – Description des emprises à échanger

Par la société TLR EYBENS

Le Promoteur s'engage à céder à la Commune d'EYBENS un tènement de 711 m2 figurant sous teinte jaune sur le plan foncier ci-joint, cadastré section AL n° 406 et 409.

Afin de permettre à la Commune d'Eybens de réaliser l'aménagement du terrain cédé, le Promoteur procédera à la démolition du mur existant (y compris les fondations) et à la mise en forme des terres.

Cette mise en forme impliquera le modelage des noues prévues dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau, un apport de minimum 20 cm de terres végétales ainsi qu'un engazonnement des terres (gazon sol sec).

Le promoteur clôturera la limite de propriété, entre les copropriétés en cours de construction sur les tènements 2 et 3, et l'emprise cédée, et installera des portillons d'accès pour les futurs résidents, tel que prévus par le permis de construire.

Par la Commune d'Eybens

La Commune s'engage à céder à la société TLR EYBENS deux parcelles extraites d'un chemin communal, cadastré section AL n°404 et 405 (plan foncier ci-joint), d'une contenance de 55 m², d'ores et déjà aménagé par le Promoteur suivant autorisation de travaux anticipés en date du 2 avril 2024.

Article 3 - Modalités de transfert de propriété

Le Promoteur cèdera à la Commune l'emprise ci-avant décrite, par échange avec les parcelles communales.

Etant entendu que, compte tenu des travaux en cours, la Commune n'en aura jouissance qu'après achèvement des travaux objets du permis de construire et obtention de la non-opposition à la Conformité des travaux.

Cette échange sera complété d'une solde de **CINQ MILLE EUROS (5000 €)** payable par la commune d'Eybens au PROMOTEUR le jour de l'acte de cession, visant à compenser la différence de surface entre les deux tènements.

Les frais de l'acte de cession seront à la charge de la collectivité.

Le prix de vente a été librement négocié et fixé entre les parties qui reconnaissent avoir déterminé ce prix d'un commun accord, qu'elles déclarent comme étant juste et sérieux et qu'il satisfait à l'équilibre économique du contrat.

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux. Elle se compose du corps des

présentes et de ses annexes éventuelles.

Fait :

| | |
|--|--|
| Pour la société TLR EYBENS à MEYLAN, le | Pour la commune de EYBENS le Le Maire Nicolas RICHARD |
|--|--|

Mayali Alain
6 avenue rue des Arraults
38320 Eybens
mayali.alain@gmail.com
06 74 56 01 30

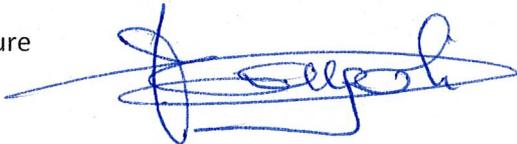
Eybens le 30/08/2024

Objet : Attestation sur l'honneur

Je soussigné Alain Mayali, atteste ne pas utiliser autitre de mon logement de fonction la dépendance (grange) rattachée à la propriété sis 6 rue des Arraults

Fait à Eybens le 30/08/2024

Signature



Commune d'Eybens (38)
6 Rue des Arraults
Réf. Cadastre : AT n°56 et AT n°123

COMMUNE D'EYBENS

Plan de division

| | | | |
|-----------------------|---|---|----------------------|
| Contenance cadastrale | } | Tènement 1 (Teinte jaune) AT n° 56p (a) et AT n° 123p (a) | = 335 m ² |
| | | Tènement 2 (Teinte bleu) AT n° 56p (b) et AT n° 123p (b) | = 59m ² |
| | | Surplus restant AT n° 56p (c) et AT n° 123p (c) | = 465m ² |

| DATE | ORDRE | INDICE | NATURE DES TRAVAUX | DESSIN | RESPONSABLE |
|----------|---------|--------|-----------------------|--------|-------------|
| 23/07/24 | Commune | A | Etablissement du plan | DDC | JL.ROUX |
| 02/09/24 | " | B | Contenance cadastrale | MT | " |



20, rue Paul Helbronner
38100 Grenoble
Tél : 04 76 40 17 84
contact@agate-ge.fr

Echelle : 1/200

Numéro de dossier
0C1583328D02

LEGENDE DU PLAN FONCIER

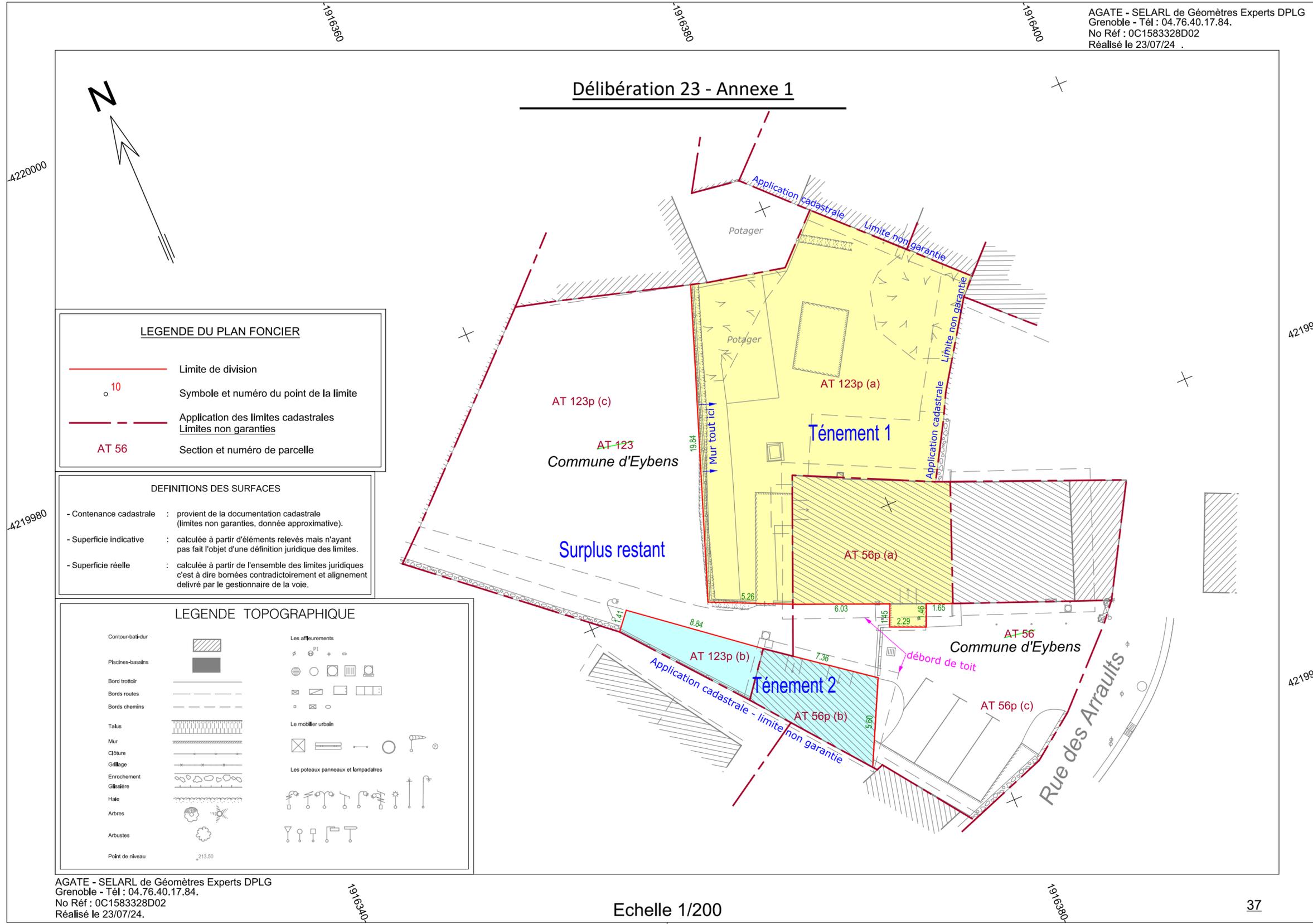
- Limite de division
- Symbole et numéro du point de la limite
- Application des limites cadastrales
Limites non garanties
- Section et numéro de parcelle

DEFINITIONS DES SURFACES

- Contenance cadastrale : provient de la documentation cadastrale (limites non garanties, donnée approximative).
- Superficie indicative : calculée à partir d'éléments relevés mais n'ayant pas fait l'objet d'une définition juridique des limites.
- Superficie réelle : calculée à partir de l'ensemble des limites juridiques c'est à dire bornées contradictoirement et alignement délivré par le gestionnaire de la voie.

LEGENDE TOPOGRAPHIQUE

- Contour-baie-dur
- Piscines-bassins
- Bord trottoir
- Bords routes
- Bords chemins
- Talus
- Mur
- Clôture
- Grillage
- Enrochement
- Claissière
- Haie
- Arbres
- Arbustes
- Point de niveau
- Les affleurements
- Le mobilier urbain
- Les poteaux panneaux et lampadaires



Délibération 23 - Annexe 1

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/07/2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 11 25 77 07

mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

Commune d'Eybens

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne-Françoise CLUZEL

Courriel : anne-francoise.cluzel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 89

Réf. DS : 18685248

Réf. OSE : 2024-38158-50948

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Grange avec petit terrain attenant.

Adresse du bien : 6 rue des Arraults 38320 Eybens.

Valeur : **50 800 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme DASTE Audrey 04 56 58 96 27 audrey.daste@eybens.fr

2. DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 05/07/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 16/07/2024 |
| du dossier complet : | 17/07/2024 |

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2 Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3 Projet et prix envisagé

Cession d'un bien devenu inutile. Initialement rattaché à un logement de fonctions, le bien sera réhabilité en logement d'habitation après cession avec un petit terrain attenant.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune d'Eybens s'étend au sud de Grenoble. Elle est au pied des collines situées en contrefort de la chaîne de Belledonne. La ville est traversée par la Rocade Sud. Elle compte 10 500 habitants et fait partie de la communauté de communes Grenoble-Alpes Métropole. Les communes les plus proches sont Poisat, Echirolles, Grenoble et Saint-Martin-d'Hères. La commune comprend 7

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

zones d'activités dont le parc d'activités Poulardes. Elle accueille plus 740 entreprises qui emploient plus de 7 430 personnes.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en centre-bourg en bordure d'un passage piéton reliant la rue des Arraults et l'impasse de Valmy. Le terrain bâti n'est pas viabilisé (alimentation électrique par branchement sur maison voisine, pas de réseau d'assainissement collectif et d'eau). Il est accessible par la rue des Arraults avec passage sur un espace appartenant au domaine public avec présence de trois places de parking publiques.

4.3 Références cadastrales

| Commune | Parcelle | Adresse / lieu-dit | Superficie | Nature réelle | zonage |
|---------|----------|--------------------|--------------------|---------------|--------|
| Eybens | AT 56 | rue des Arraults | 267 m ² | terrain bâti | UA2 |
| Eybens | AT 123 | rue des Arraults | 592 m ² | terrain nu | UA2 |
| TOTAL | | | 859 m ² | | |

Cession des emprises à détacher de la parcelle AT 56 correspondant à une surface d'environ 36 m² (égale à l'emprise au sol du bâti) et de la parcelle AT 123 correspondant à un terrain nu de forme pointue attenant à la grange d'une surface d'environ 100 m².



4.4 Descriptif

Bâtisse à usage actuel de stockage sur deux niveaux avec toiture tuiles un pan. Mitoyenneté par un côté. La façade et la toiture ont été rénovées depuis plus de 10 ans. De l'extérieur le bien paraît en bon état.

A l'intérieur, des travaux importants sont à prévoir :

Sol au rez-de-chaussée en terre battue et plancher au 1^{er} étage à remplacer (création d'une dalle), travaux de plomberie, électricité, système de chauffage et fenêtres à réaliser. Par ailleurs, le bien n'est pas raccordé aux réseaux eau, électricité et assainissement collectif qui se trouvent sur la rue des Arraults. A noter présence d'une fissure sur le mur côté sud-est.



| Plus-value | Moins-Value |
|---|--|
| Proximité du centre-bourg. Toiture en bon état. | Non raccordé aux réseaux. Passage d'un cheminement piéton et vis-à-vis avec maison. Des travaux pour rendre habitable le local importants. Petite superficie. |

4.5 Surfaces du bâti

Lors de la visite, il est indiqué une surface utile de 23 m² par niveau. Selon estimation par agence immobilière, surface habitable de 41 m².

Il sera retenu pour la présente évaluation une surface utile de 41 m².

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 **Propriété de l'immeuble** : Commune d'Eybens.

5.2 **Conditions d'occupation** : Libre.

6 . URBANISME

6.1 **Règles actuelles** : Zone UA2 au règlement du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole approuvé le 20/12/2019 et dont la dernière procédure a été approuvée le 08/03/2024. Secteur centres bourgs et villages. Secteur de mixité sociale.

6.2 **Date de référence et règles applicables**

Sans objet.

7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 **Études de marché**

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Deux estimations ont été réalisées par des agences immobilières :

La valeur vénale est comprise dans une fourchette entre 45 000 € et 52 500 € (commission à la charge du vendeur comprise).

Entre 45 000€ et 50 000 EUROS.

Par obligation professionnelle, cette fourchette s'entend FAI. En application de notre barème en vigueur (barème fixe de 4000€) soit un net vendeur entre 41 000€ et 46 000€.

I Après analyse de tous les éléments précédemment évoqués, notre recommandation de prix de présentation pour la mise en vente de votre bien immobilier est de :

52 500 €

Soit prix m² pour une surface utile de 41 m² compris entre 1 100 € et 1 280 €.

Evaluation apr comparaison avec des termes de comparaison similaires :

La méthode par comparaison est utilisée pour établir une valeur vénale d'un bien en le comparant à des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé. La valeur vénale hors droits est calculée en multipliant la surface avec la valeur vénale au m².

Cession sur Eybens d'une petite maison de ville en mauvais état mitoyenne par deux côtés sans terrain attenant :

| Date mutation | Commune adresse | cadastre | Surface terrain / SHAB | | Nature réelle | Urbanisme | Prix | Prix / m ² | Observations |
|---------------|-------------------------------|----------|------------------------|-------------------|--|-----------|----------|-----------------------|--|
| 01/09/22 | 125 avenue Jean Jaurès Eybens | AO 90 | 34 m ² | 47 m ² | Maison sur deux niveaux comprenant deux pièces par étage. Pas de terrain attenant. | UA2 | 88 000 € | 1 872 € | année de construction 1950. Toiture non rénovée, électricité à rénover. Système de chauffage à changer. Isolation à prévoir (ouvrants et toiture) SDB très petite donnant directement dans la cuisine. Acquisition par préemption sans révision du prix. |

La maison est néanmoins raccordée aux réseaux eau et électricité. Le prix de 88 000 € constitue un prix plafond.

Tableau de cessions de terrains avec granges sur un périmètre éloigné :

| date cession | localisation | références cadastrales | surface terrain | descriptif | surface au sol | prix | prix m ² / surface au sol | |
|--------------|---|------------------------|-----------------|--|----------------|-------------|--------------------------------------|----------|
| 25/10/18 | Les Maitres à Montaud | A1364 | 526 | parcelle de terrain sur laquelle est édiflée une grange | 166 | 60 000 € | 361,45 € | |
| 06/01/16 | Impasse de Mozart SASSENAGE | BA 63 | 415 | grange édiflée sur une parcelle de terrain | 143 | 35 000 € | 244,76 € | |
| 18/05/20 | LD la grande grange, Saint-Quentin-sur-Isère. | AO 260 | 502 | grange avec terrain attenant | 100 | 15 000 € | 150,00 € | |
| 12/11/20 | rue Jules Cazeneuve Tullins | AR 968 | 164 | ancien séchoir à noix sur un terrain de 164 m ² | 45 | 27 500 € | 611,11 € | |
| 30/03/18 | Vie de l'ariot brezins | A 1709 | 172 | une grange en très mauvais état | 83 | 2 200 € | 26,51 € | |
| 20/07/21 | Impasse du Platane BEVENAIS | AB 344 | 804 | une remise | 150 | 50 000 € | 333,33 € | |
| 12/02/21 | Le Bourg Roybon | AO 76 | 52 | Une vieille grange | 50 | 10 000 € | 200,00 € | |
| 05/09/19 | Hameau de la mairie Billeu | AC 164 | 100 | une grange avec terrain autour non alimentée en eau et électricité. | 50 | 20 000 € | 400,00 € | |
| 27/04/21 | 33 rue pasteur St Jean de Bournay | AZ 636 | 125 | dépendances avec mitoyenneté avec cour attenante. | 95 | 20 000 € | 210,53 € | |
| 05/01/21 | 3 rue des écoles Vinay | AD 56 | 330 | bâtiment en pierre et pisé à pour partie d'habitation et pour partie dépendances. Arrêté de péril. | 100 | 27 500 € | 275,00 € | |
| 25/11/20 | 25 rue du 11 novembre 1918 Les Abrets en Dauphiné | 28 AB 351 | 885 | grange avec écuries préau | 149 | 70 500 € | 473,15 € | |
| | | | | | | prix moyen | 30 700 € | 281,27 € |
| | | | | | | prix médian | 27 500 € | 259,88 € |

| Prix vente mini | Prix vente maxi | Prix vente moyen | Prix vente médian | Prix vente dominant |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 2 200 € | 70 500 € | 30 700 € | 27 500 € | 30 000 € |
| Prix m ² /mini | Prix m ² maxi | Prix m ² moyen | Prix m ² médian | Prix m ² dominant |
| 150 € | 611 € | 281,27 € | 259,98 € | 400 € |

Recherche de termes pour des maisons à rénover de petite superficie sur un périmètre élargi:

| Bien bâtis : maison – valeur vénale | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|---|---------------|------------------------|-------------------|--|-----------|-----------|-----------------------|--|
| N | Date mutation | Commune adresse | cadastre | Surface terrain / SHAB | | Nature réelle | Urbanisme | Prix | Prix / m ² | Observations |
| 1 | 14/11/23 | 151 chemin des Guichards Vaulnaveys-le-Haut | AK 70 | 133 m ² | 65 m ² | maison très vétuste à rénover | UD3d | 69 000 € | 1 062 € | année de construction 1880 |
| 2 | 25/08/23 | 85 route de la Gorge Vaulnaveys-le-Haut | AH 132 et 201 | 104 m ² | 58 m ² | Maison sur deux niveaux avec jardin séparé par un ruisseau. | UA2 | 25 000 € | 431 € | |
| 3 | 16/12/22 | 68 chemin des carrières Voreppe | AV 94 | 116 m ² | 74 m ² | maison mitoyenne sur deux niveaux. | UA | 85 000 € | 1 149 € | pas de visuel |
| 4 | 28/06/24 | 26 rue du Maupas Noyarey | AB 52 | 388 m ² | 80 m ² | Maison sur deux niveaux en mauvais état avec terrain attenant. | UD1 | 140 000 € | 1 750 € | Maison ancienne avec rénovations lourdes disposant de nombreuses dépendances et jardin attenant. Pas d'acte en ligne pour l'instant. |
| 5 | 26/02/24 | 90 rue du Maupas Noyarey | AB 48 | 145 m ² | 78 m ² | Maison en R+1 à rénover. Pas de raccordement assainissement collectif. | UA2 | 79 200 € | 1 015 € | rénovation complète avec isolation, toiture, électricité système de chauffage. |
| 6 | 27/04/23 | rue Traversine Vif | AL 124 | 80 m ² | 96 m ² | ancien local professionnel en état de grande vétusté. | UA2 | 40 000 € | 417 € | projet de réalisation de locaux d'habitation. Pas de visuel. |
| 7 | 05/08/22 | 3 rue de l'église Vif | AL 182 | 122 m ² | 96 m ² | Maison en R+1 à rénover. Pas de jardin attenant. | UA2 | 90 000 € | 938 € | |
| | | | | | | | | Moyenne | 75 457 € | 966 € |
| | | | | | | | | Dominante | 70 000 € | 1 000 € |



Terme n°1



Terme n°2



Terme n°4



Terme n°5



Terme n°7

| | | | | |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Prix vente mini | Prix vente maxi | Prix vente moyen | Prix vente médian | Prix vente dominant |
| 25 000 € | 140 000 € | 75 457 € | 79 200 € | 70 000 € |
| Prix m ² mini | Prix m ² maxi | Prix m ² moyen | Prix m ² médian | Prix m ² dominant |
| 417 € | 1 750 € | 966 € | 1 015 € | 1 000 € |

Pour des granges non affectées initialement à l'habitation, un prix dominant de 30 000 €. Pour des maisons affectées à un usage d'habitation mais nécessitant des travaux de rénovation importants, un prix dominant de 70 000 €.

Evaluation par application des coûts de rénovation :

Selon informations transmises par le consultant, devis raccordement réseau :

| date de devis | raccordement réseau | prix TTC |
|---------------|--------------------------------|-------------|
| 10/06/24 | raccordement réseau électrique | 1 591,20 € |
| 02/07/24 | VRD pour passage canalisation | 20 202,24 € |
| 06/06/24 | réseau téléphonie | 594,00 € |
| total | | 22 387,44 € |

Coûts de raccordement ramenés au prix m² de 559,67 arrondis à 560 € / m² (surface retenue de 40 m²).

Coûts de rénovation lourde :

selon indications sur internet :

Le coût d'une rénovation de maison varie entre 240 €/m² pour une rénovation intérieure légère, 480 €/m² pour un relooking complet, 850€/m² pour une rénovation complète et plus de 1200 €/m² à rénover dans le cas d'une rénovation intérieure lourde comme c'est souvent le cas pour la réhabilitation d'une maison ancienne (...

 Architecteo
<https://architecteo.com/cout-renovation-maison/>

Il sera retenu un prix de rénovation de 1 200 € / m² soit un coût de raccordement et de rénovation de 1 760 € / m² représentant une valeur totale de 72 160 €.

Prix m² des maisons de petite superficie anciennes mais habitables :

| Bien bâtis : maison – valeur vénale | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|------------------------|-------------------|---|-----------|-----------|-----------------------|----------------------------|--|
| N | Date mutation | Commune adresse | cadastre | Surface terrain / SHAB | | Nature réelle | Urbanisme | Prix | Prix / m ² | Observations | |
| 1 | 05/09/23 | 19 avenue d'Echirrolles Eybens | AW 37 | 420 m ² | 54 m ² | maison mitoyenne | UA2 | 256 400 € | 4 748 € | année de construction 1850 | |
| 2 | 09/01/24 | 62 avenue Jean Jaurès Eybens | AB 198 | 340 m ² | 70 m ² | Maison en état avec terrain attenant. Construite en 1930 (partie sud avec menace d'effondrement, plancher intermédiaire instable, fissures sur les façades, charpente et/ou couverture en mauvais état. | UC1an | 160 000 € | 2 286 € | | |
| 3 | 18/04/23 | 150_154 avenue Jean Jaurès Eybens | AO 122 et 121 | 128 m ² | 72 m ² | maison avec garage et terrain attenant. | UA2 | 147 250 € | 2 045 € | | |
| 4 | 30/06/23 | rue de l'ancienne mairie Poisat | AB 109 et 111 | 150 m ² | 67 m ² | Maison sur deux niveaux en mauvais état avec terrain attenant. | UD1 | 247 150 € | 3 689 € | | |
| 5 | 29/06/23 | LD la Croix de Verrine Echirrolles | AV 382 | 300 m ² | 70 m ² | maison dans lotissement. Construction en 1963. | UD3 | 222 500 € | 3 179 € | | |
| | | | | | | | | Moyenne | 206 660 € | 3 189 € | |
| | | | | | | | | Dominante | 150 000 € | 3 500 € | |

Des prix bas de 2 200 € / m² et des prix hauts (hors terme n° 1) de 3 700 € / m².

Selon étude Homiwoo, prix moyen des maisons à proximité du bien à évaluer de 3 068 € / m² arrondi à 3 000 € / m². Après déduction des coûts de raccordement et rénovation, un prix de 1 240 € / m² soit 50 840 € pour une surface de 41 m². Ce prix est en cohérence avec les prix m² pour des

maisons vétustes à rénover.

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Cote Callon 2024 ancien individuel :

| localisation | Mini | maxi |
|--------------|--------------|--------------|
| Eybens | 1 910 € / m2 | 4 290 € / m2 |

Etude Homiwoo :

Analyse à l'adresse exacte - Maisons uniquement

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Prix en €/m ² | 3 068 €/m ² |
| Indice de confiance | ★ ★ ★ ☆ ☆ |

8.2 Analyse et arbitrage-Terms de comparaison et valeurs retenues

Après déduction des coûts de raccordement et rénovation, la valeur vénale ressort à 50 800 €.

9 . DETERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **50 800 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 45 720 € arrondie à 45 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 . DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 .OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 . COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
Mme Anne-Françoise CLUZEL
Inspectrice des Finances publiques



Monsieur MAYALI Alain
6 rue des ARRAULTS 38320 Eybens

à Grenoble, le 24/06/2024

Objet : Avis de valeur pour une grange à réhabiliter entièrement d'une surface au sol de 25m2 située au 6 rue des ARRAULTS 38320 Eybens.

Cet avis de valeur est réalisé sur demande du locataire Monsieur MAYALI ALAIN

Pour donner suite à votre demande, je vous fais part de l'avis de valeur concernant le bien visé en objet.

Pour réaliser l'estimation nous effectuons :

1 - Analyse comparative de marché : photographie du marché à l'instant T (Vendu/À vendre/Invendus)

2 - Analyse Agence : présentation au collaborateur qui maîtrise le secteur pour avoir leur analyse et estimation du bien.

3 - Analyse typologique : prend en compte les matériaux utilisés, la vue, l'exposition, l'environnement, valorisation du terrain.

- **Valeur à la vente** :

En vue de l'analyse des biens vendus dans le secteur, des biens concurrents à la vente et des biens non vendus et sous réserve des résultats des diagnostics, nous pouvons estimer la valeur de ce bien à environ

Entre 45 000€ et 50 000 EUROS.

*Par obligation professionnelle, cette fourchette s'entend FAI. En application de notre barème en vigueur (barème fixe de 4000€) soit un net vendeur entre **41 000€ et 46 000€.***

A savoir, nous prenons également en considération une rénovation totale afin de rendre le bien habitable ainsi que tous les raccordements nécessaires en VRD (arrivée et évacuation de tous les fluides).

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer Madame/Monsieur nos salutations distinguées

Jean-Pierre SARTORELLI
Conseiller Immobilier IMMOTHEP



Date création du dossier: 16/07/2024

VOTRE PROJET DE VENTE

ESTIMATION ET STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

Votre conseiller immobilier FONCIA

CHAPELOT GUERIN Amandine

amandine.chapelot-guerin@foncia.com

DASTE Audrey (Mairie Eybens)

**4 Rue des Arraults
38320 - Eybens**



FONCIA GROUPE - S.A.S au capital de 54 189 955,20 € - 424 641 066 RCS Nanterre - Siège social : 13, avenue Le Brun CS 50040
92188 Antony Cedex - N° TVA intracommunautaire : FR 94 424 641 066

Sommaire

Les caractéristiques de votre bien et de votre projet

- Votre maison **p 3**
- Votre projet **p 5**

L'équipe Foncia pour vous accompagner dans votre projet **p 6**

L'estimation professionnelle du prix de votre bien

- Le marché immobilier dans votre secteur **p 7**
- Le prix de présentation recommandé **p 9**

La stratégie Foncia pour vendre votre bien vite et mieux

- Outils, portails d'annonces et publicités locales **p 10**
- Mandats exclusif Foncia premium sans engagement de durée minimum **p 13**

Les offres et les services complémentaires pour vous et l'acquéreur **p 15**

Quels documents réunir pour la vente de votre bien ? **p 17**

Conseils et astuces pour optimiser la vente **p 18**

Les étapes de la vente **p 20**





Les caractéristiques de votre bien et de votre projet

Les caractéristiques de votre maison

41m²

Surface habitable

41m²

Surface au sol

1835

Année de construction



Maison

2

Nombre de pièces



Vue

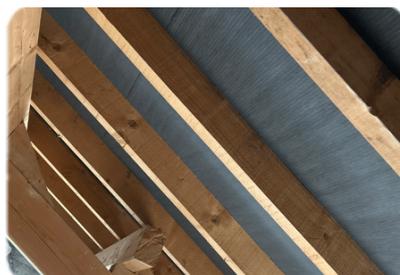
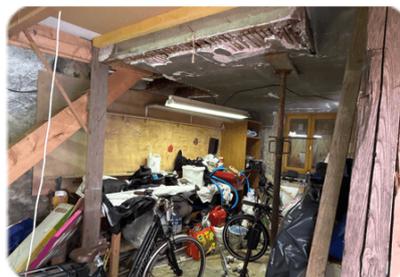
**Vue
monta
gne**



Les caractéristiques de votre bien et de votre projet

Les caractéristiques de votre maison

QUELQUES PHOTOS DE VOTRE BIEN





Les caractéristiques de votre bien et de votre projet

Les caractéristiques de votre projet

DANS QUEL CONTEXTE S'INSCRIT VOTRE PROJET DE VENTE ?

Vente ancienne grange

DÉLAI SOUHAITÉ DE MISE À DISPOSITION DES FONDS DE LA VENTE

VOTRE ANALYSE PERSONNELLE SUR LES POINTS FORTS ET FAIBLES DE VOTRE BIEN

Les points forts



- Emplacement
Toiture, huisseries et facade récentes
Petit extérieur

Les points faibles



- Importants travaux de réhabilitation
Mitoyenneté
- Fissure sur le mur coté Sud/ Est ne semble pas être contraignante, à faire vérifier.



L'équipe Foncia pour vous accompagner dans votre projet



**VOTRE CONSEILLER
FONCIA**

Amandine CHAPELOT GUERIN



FT Dauphiné - Grenoble Sembat

11 Boulevard Agutte
Sembat
38000 Grenoble

LES DERNIERS AVIS DE NOS CLIENTS¹

E ERICM

Prestation réalisée en juillet 2024

"Vente Studio Grenoble 38000"

★★★★★

Très bonne relation, réactivité. Un TB professionnalisme et sérieux également

T TSDSDS

Prestation réalisée en avril 2024

"Très bonne expérience"

★★★★★

Interlocutrices tout à fait professionnelles. Merci

Pour consulter l'ensemble des avis clients, cliquez [ici](#).

1 - Avis récoltés par Immodvisor.com, site indépendant qui vérifie l'authenticité de chaque avis.

UN RÉSEAU DE PLUS DE 600 AGENCES POUR VOTRE PROJET

Les agences du groupe Foncia travaillent ensemble pour trouver le bon acquéreur. Grâce à nos 600 agences, votre bien peut être proposé à tous les acquéreurs recherchant un bien similaire, où qu'ils soient en France.



L'estimation professionnelle du prix de votre bien

Le marché immobilier dans votre secteur

Pour estimer professionnellement le prix de votre bien, les équipes Foncia commencent par une analyse objective du marché immobilier local grâce à notre partenaire Price Hubble, qui s'appuie sur les dernières données disponibles du marché (prix au mètre carré, évolution démographique, etc.).

Evolution / Prévision

+ 8.3 % (10.1 K €)

Evolution sur -3 ans

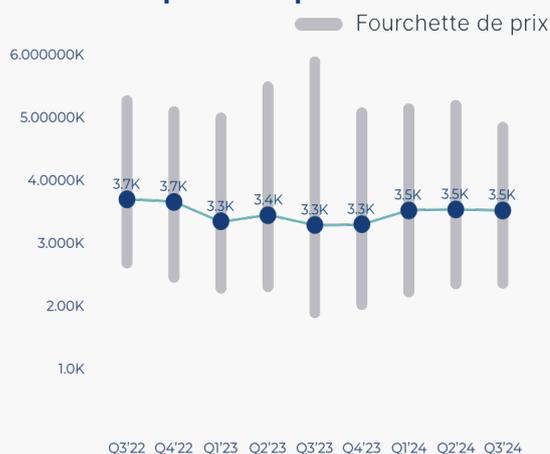
+ 0.8 % (1.1 K €)

Evolution sur -1 an

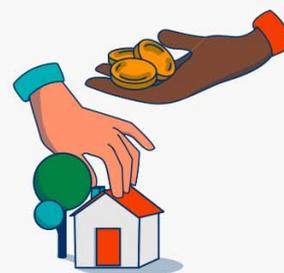
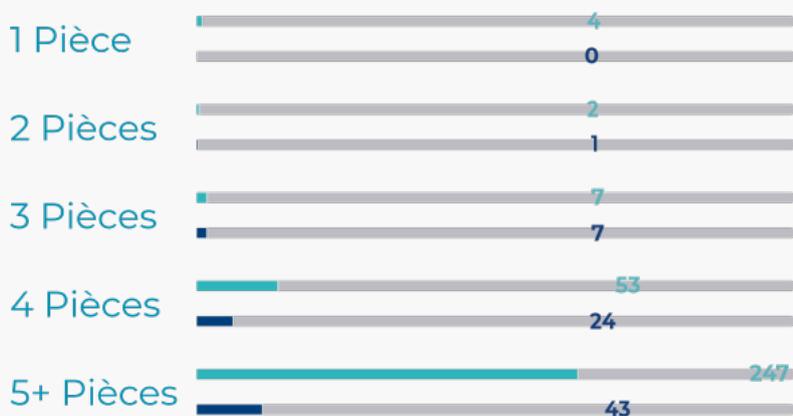
+ 0.9 % (1.2 K €)

Prévision sur 1 an

Évolution des prix au m2 pour un bien similaire



Biens à vendre ou déjà vendus en fonction du nombre de pièces depuis le 7/2022



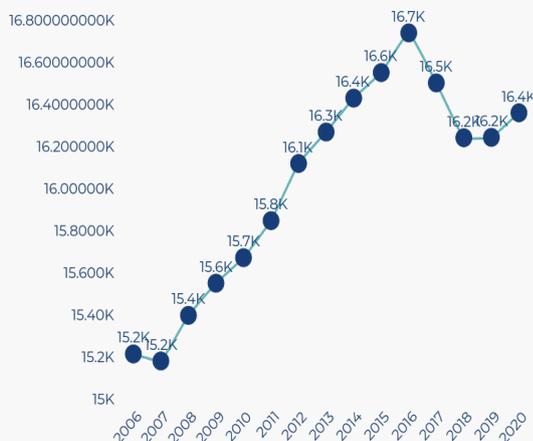
- Annonces en ligne
- Ventes réalisées



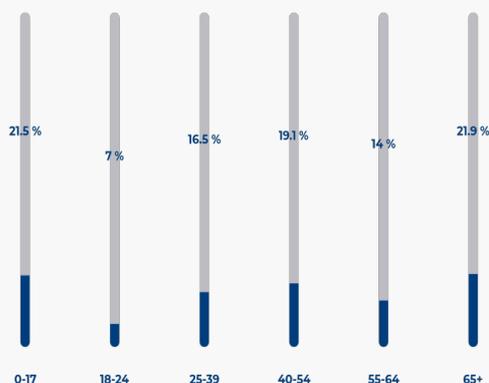
L'estimation professionnelle du prix de votre bien

Le marché immobilier dans votre secteur

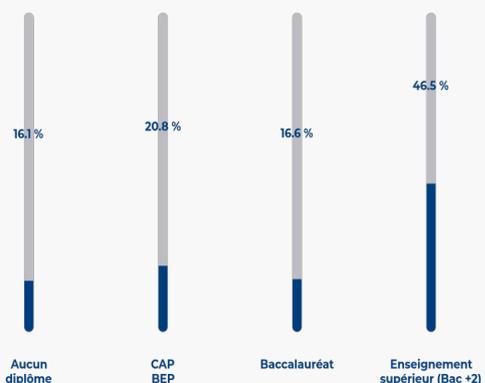
Évolution démographique



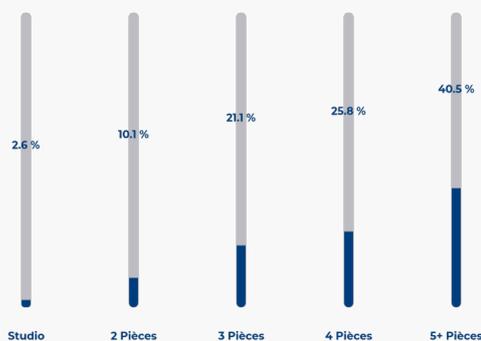
Groupes d'âge



Répartition des catégories socio-professionnelles



Répartition des biens en fonction du nombre de pièces



L'analyse statistique de ces chiffres nous permet de vous donner une première fourchette d'estimation du prix de votre bien :

entre 47 000,00 € et 59 000,00 €



L'estimation professionnelle du prix de votre bien

Le prix de présentation recommandé

Après analyse de tous les éléments précédemment évoqués, notre recommandation de prix de présentation pour la mise en vente de votre bien immobilier est de :

52 500 €

Pourquoi cette estimation ?

Ce bien se situe dans un quartier calme d'Eybens, proche des commerces et des transports en commun. De nombreux travaux sont à prévoir.

Diagnostics à réaliser.

DES ACQUÉREURS POTENTIELS DÉJÀ IDENTIFIÉS GRÂCE À LA BASE CLIENTS FONCIA

Nous avons identifié dans notre base clients **5** acquéreurs potentiels dont les capacités financières ont été vérifiées et qui sont en recherche d'un bien ayant les caractéristiques du vôtre.



La stratégie Foncia pour vendre votre bien vite et mieux

Outils, portails d'annonces et publicités locales

LA PUISSANCE DU LEADER DES SERVICES IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS POUR TROUVER LE BON ACQUÉREUR

Foncia peut compter sur un portefeuille de plus de trois millions de clients copropriétaires, propriétaires bailleurs et locataires à qui nous proposerons votre bien dès lors qu'ils souhaitent devenir propriétaires ou enrichir leur patrimoine.

LA PANOPLIE D'OUTILS DE VALORISATION LA PLUS COMPLÈTE DU MARCHÉ

Pour valoriser votre bien et le vendre mieux et plus vite, nos conseillers et conseillères sélectionnent les outils professionnels d'aide à la vente les plus pertinents.

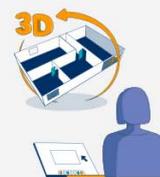
PHOTOS PROFESSIONNELLES

De belles photos, c'est 7 fois plus de visites sur une annonce immobilière. Nous avons recours à des photographes professionnels pour sublimer tout le potentiel de votre bien et le rendre incomparable.



PLAN 3D INTERACTIF

Le plan 3D met en avant les volumes du bien et propose un aménagement neutre afin de permettre au plus grand nombre d'acquéreurs de s'y projeter.



RELOOKING 3D

Les potentiels acquéreurs ont la possibilité de personnaliser votre bien selon leurs envies afin de pouvoir se projeter facilement dans leur futur intérieur.

VISITE VIRTUELLE 360°

85 % des acquéreurs souhaitent pouvoir visiter virtuellement 2 les biens à la vente. La visite virtuelle leur permet de se projeter dès la consultation de votre annonce en ligne.



CERTIFICAT DE LUMINOSITÉ

La luminosité d'un bien est l'une des principales attentes des acquéreurs. Foncia vous propose donc d'obtenir un certificat de luminosité du vôtre. C'est un moyen de différenciation éprouvé !



Pour en savoir plus sur les outils de valorisation, [cliquez ici](#)

1 - Source : edito.seloger.com | 2 - Source : Ifop 2017

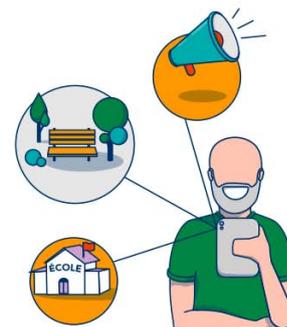


La stratégie Foncia pour vendre votre bien vite et mieux

Outils, portails d'annonces et publicités locales

Un rapport de 120 indicateurs de géodécision pour répondre aux critères d'achat des acquéreurs

Les équipes Foncia utilisent un outil de géodécision pour évaluer objectivement les qualités de votre bien dans un rapport complet qui vous est remis, et anticiper ainsi les attentes habituelles des acquéreurs (transports, commerces, écoles...) comme de nouveaux critères (connectivité, qualité de l'air, risques naturels...).



**UN DISPOSITIF PUBLICITAIRE PUISSANT :
SITES D'ANNONCES IMMOBILIÈRES ET STRATÉGIES LOCALES**

La promotion de votre bien sur le web

Alors que 90 % des recherches de biens se font sur Internet, Foncia sélectionne pour vous les meilleurs sites d'annonces immobilières afin d'optimiser la vente de votre maison.

FONCIA.COM, C'EST PLUS **DE 3 MILLIONS DE VISITES** PAR MOIS !

FONCIA.COM

UNE VISIBILITÉ MAXIMALE ET PERMANENTE DE VOTRE BIEN SUR LES PRINCIPAUX SITES D'ANNONCES IMMOBILIÈRES

LES RÉFÉRENCES

SeLoger **leboncoin** **ouest france** **LOGIC-IMMO**

POUR LES BIENS D'EXCEPTION

**BELLES
DEMEURES**
Finest properties only.

POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX

SeLoger
bureaux & commerces

LES RELAIS

à vendre louer **ImmoStreet** **Le Télégramme** **lintern@ute.com**



La stratégie Foncia pour vendre votre bien vite et mieux

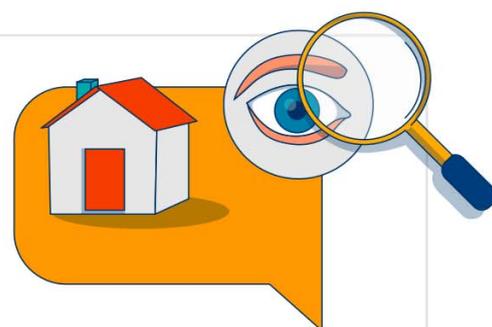
Outils, portails d'annonces et publicités locales

UNE VISIBILITÉ RENFORCÉE DE VOTRE BIEN

Publicités locales : votre bien est mis en avant dans les prospectus que nos équipes diffusent régulièrement et dans notre journal d'annonces (plus de 40 000 exemplaires par an).

Affichage en vitrine : l'annonce de votre bien est visible dans la vitrine de l'agence.

Panneau "À vendre" : un panneau « À vendre » avec les coordonnées de l'agence est placé sur votre bien.



Toujours plus de visibilité grâce au fichier AMEPI : lorsque vous nous confiez un mandat de vente exclusif Foncia premium sans engagement de durée minimum, nous partageons l'annonce de votre bien à toutes les agences membres d'AMEPI, ce qui vous permet de toucher un nombre encore plus important d'acquéreurs potentiels sans changer d'agence ou d'interlocuteur.



La stratégie Foncia pour vendre votre bien vite et mieux

Mandat exclusif Foncia premium sans engagement de durée minimum

**VENDEZ MIEUX,
PLUS VITE
ET EN TOUTE LIBERTÉ
AVEC FONCIA**



La fin de la période d'irrévocabilité

Le saviez-vous ? Un mandat de vente exclusif est habituellement soumis à une période d'irrévocabilité de trois mois pendant laquelle une seule agence peut vendre un bien¹. Chez Foncia, parce que nous sommes convaincus de l'efficacité de nos équipes pour vendre vite et au meilleur prix votre bien immobilier, nous avons décidé de supprimer cette contrainte de trois mois, tout en vous faisant profiter des avantages du mandat exclusif. Nous sommes le premier réseau national à proposer dans toutes nos agences, un mandat exclusif sans engagement de durée minimum. Plus de délais irrévocables, vous êtes libre de mettre fin à notre mandat exclusif Foncia premium à tout moment et sans justification.

L'efficacité et la liberté pour votre projet

Souscrire au mandat de vente exclusif sans engagement Foncia premium, c'est d'abord faire le choix de l'efficacité :

- une vente trois fois plus rapide²
- deux fois moins de négociation sur le prix³ par rapport à un mandat de vente simple.

Le mandat Foncia premium, c'est d'ailleurs 90 % de clients satisfaits et 95 % de recommandations⁴.

1- Sans que le mandat ne puisse être dénoncé au risque de verser une indemnité compensatoire au mandataire

2- En moyenne, 3 fois plus de ventes à 90 jours en mandat premium par rapport à un mandat simple

3- Chiffres Foncia 2019 : sur l'intégralité des ventes Foncia en France, les variations de prix sur les mandats premium sont en moyenne deux fois moins importantes que sur les mandats simples

4- Chiffres arrêtés au 27 janvier 2021 sur Immodvisor.com sur la base de 9 040 avis clients



La stratégie Foncia pour vendre votre bien vite et mieux

Mandat simple VS mandat exclusif sans engagement de durée

MANDAT SIMPLE (avec engagement)

Mandat non exclusif avec prestations de vente de premier niveau

MANDAT PREMIUM (sans engagement de durée minimum)

Mandat exclusif avec prestations complémentaires sans surcoût

AUDIT ET ESTIMATION DU BIEN ✓

- Évaluation des critères de géodécision
- Remboursement des diagnostics
- Panoplie d'outils de valorisation (photos professionnelles, visite virtuelle, relooking 3D, etc.)

COMMERCIALISATION ✓

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION ✓

- Plan de communication renforcé
- Partage avec le réseau d'agences Foncia

VISITES ✓

ASSISTANCE JURIDIQUE ✓

CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT ✓



Les offres et les services complémentaires pour vous et l'acquéreur

COURTAGE FINANCIER

Pour faciliter le projet d'achat des acquéreurs, Foncia a sélectionné plusieurs partenaires financiers dont la mission est de négocier auprès des banques le crédit le plus intéressant pour eux.

Notre engagement : leur garantir les meilleures conditions de prêt (montant, durée, taux, frais, etc.) dans les meilleurs délais et leur faire gagner du temps en leur permettant de visiter des biens qui correspondent à leur projet.

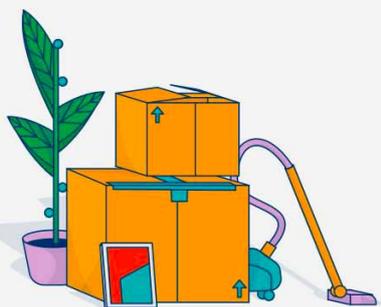
Pour en savoir plus, contactez votre conseiller immobilier.



DÉMÉNAGER SEREINEMENT

Pour éviter le stress du déménagement, vous pouvez, en quelques clics ou sur simple appel téléphonique, ouvrir votre nouveau compteur électrique, commander vos cartons, louer un utilitaire, obtenir une aide dans vos démarches administratives, résilier vos différents contrats d'eau, d'électricité, d'internet...

Pour en savoir plus, [cliquez ici](#)





Les offres et les services complémentaires pour vous et l'acquéreur



ÉQUIPEMENT ET ENTRETIEN DE CHAUFFAGE

Pour pouvoir vous chauffer en toute sécurité, Foncia vous propose, grâce à son partenaire Proxiserve, des tarifs préférentiels :

- 15 € de remise sur les contrats d'entretien de la chaudière à gaz ou le forfait sans engagement,
- jusqu'à 90 € de remise pour l'achat d'une chaudière, chauffe-eau ou radiateur.

Pour en savoir plus,

[cliquez ici](#)



SERVICE ASSISTANCE CLÉS 24H/24, 7J/7

Pour éviter le stress lié à la perte ou à l'oubli de vos clés, Foncia vous offre un an d'abonnement au service assistance clés qui vous permet de faire garder un double de vos clés de logement et/ou de véhicule. En cas de perte ou d'oubli de vos clés, un agent de sécurité agréé vous les restitue en environ 1 heure à l'adresse de votre choix, partout en France, 24h/24, 7j/7, même la nuit et les jours fériés.

Pour en savoir plus, contactez votre conseiller immobilier.





Quels documents à réunir pour la vente de votre bien ?



POUR TOUS TYPES DE BIENS

- Titre de propriété
- Pièces d'identité
- Documents relatifs aux travaux réalisés si ces derniers ont modifié l'aspect extérieur, l'affectation des locaux, divisé ou réuni des lots...
- Les coordonnées du notaire
- Taxe foncière
- Attestation ramonage de la cheminée
- Attestation entretien de la chaudière
- Les diagnostics techniques :
 - Amiante
 - Plomb
 - Termites
 - Notice sur la sécurité des piscines
 - Gaz
 - Electricité
 - État des risques et pollutions
 - DPE
- Un jeu de clés

POUR UN BIEN INDIVIDUEL

- Permis de construire
- Déclaration d'achèvement de travaux
- Certificat de conformité
- Assurance Dommage Ouvrage
- Servitudes éventuelles existantes
- Assainissement
- Garantie décennale



Conseils et astuces pour optimiser la vente

Afin que les potentiels acquéreurs soient mis dans les meilleures conditions possibles au moment des visites et ainsi optimiser vos chances de vendre vite et au meilleur prix, nous avons réuni ici quelques conseils.

AVANT LA VISITE

LES TRAVAUX ET LA DÉCORATION

Pas besoin de vous lancer dans d'importants travaux, en revanche, quelques petites réfections pourront faire la différence au moment des visites : huiler la porte qui grince, réparer la fenêtre difficile à ouvrir, repeindre un mur délavé...

Afin que les acquéreurs puissent se projeter, veillez également à ce que la décoration soit la plus neutre possible en évitant les éléments décoratifs trop marqués.



L'ASPECT EXTÉRIEUR

Pour que les visiteurs aient une bonne première impression de votre bien et les mettre dans de bonnes conditions, pensez à l'environnement extérieur : un portail et une boîte aux lettres en bon état, un jardin bien entretenu et rangé, une haie taillée...

L'ASPECT INTÉRIEUR

Pour rendre l'environnement de votre bien agréable et permettre aux visiteurs de s'y projeter, pensez à rendre les pièces lumineuses en ouvrant largement les volets, à bien aérer avant les visites et à ranger le mieux possible.





Conseils et astuces pour optimiser la vente

PENDANT LA VISITE

VOTRE RÔLE

Afin que les acquéreurs soient en pleine confiance et qu'ils se sentent libre d'exprimer leur ressenti, nous vous invitons à vous absenter durant les visites. Cela permettra également d'éviter une impression de pièces exigües et nous pourrons plus facilement les orienter vers les atouts de votre bien que nous avons identifiés comme importants pour eux.



VOS ANIMAUX

Certains acquéreurs peuvent être incommodés par des animaux de compagnie, ou même y être allergiques. Il est donc préférable de les tenir à l'écart lors des visites.



COVID-19 : CONSIGNES POUR FACILITER LA VISITE DE VOTRE BIEN EN TOUTE SÉCURITÉ

- Merci de respecter les gestes barrières, dont le port d'un masque et la distanciation.
- Veillez à ouvrir toutes les portes avant la visite, pour éviter à une personne extérieure de le faire.
- Veillez à ouvrir vos fenêtres afin de ventiler les pièces avant et après chaque visite.
- Pensez avant et après la visite à vous laver les mains.
- N'hésitez pas à vous absenter ou vous isoler pendant la visite.





Les étapes de la vente

