

CONVENTION D'OPERATION n°2026-45445
Epfl du Dauphiné | Commune de Moirans | Communauté d'Agglomération du
Pays Voironnais
Opération « Ex EHPAD de Moirans »

Entre les Soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par son directeur en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 26 février 2026, déposée en préfecture le

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Moirans, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, Madame Valérie ZULIAN, agissant en vertu d'une délibération n°DEL2026-010, en date du 29 janvier 2026, déposée en préfecture le 3 février 2026,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

Et

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, représentée par son Président en exercice, Monsieur Bruno CATTIN, agissant en vertu d'une décision n° , en date du , déposée en préfecture le ,

Ci-après dénommée « CAPV »

Et

L'EHPAD de Moirans « Les Terrasses de la Sure », représenté par son directeur Laurent Gresse, agissant en vertu d'un arrêté de nomination en date du 1er septembre 2019,

Ci-après dénommée « EHPAD de Moirans »

D'autre part,

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE	3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL	3
Article 1. Contexte général et objet de la convention	3
Article 2. Etudes préalables	3
Article 3. Dispositions concernant la communication des parties	4
Article 4. Durée et terme de la convention.....	4
TITRE III.L'OPERATION.....	4
Article 5. Projet et programme	4
Article 6. Périmètre d'intervention	4
Article 7. Organisation des acquisitions	5
Calendrier des acquisitions	5
Modalités d'acquisition.....	5
Article 8. Requalification foncière et immobilière	6
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	7
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	7
Article 10. Modalités de cession.....	7
Article 11. Bilan d'opération.....	8
Article 12. Minoration foncière	9
Article 13. Paiement.....	10
TITRE V. AUTRES MODALITES	10
Article 14. Suivi de l'opération	10
Article 15. Résiliation anticipée	10
Modalités de résiliation.....	10
Effets de la résiliation.....	10
Article 16. Litiges.....	11
TITRE VI.ANNEXES.....	11

TITRE I. PREAMBULE

L'epfl du Dauphiné est un établissement public local foncier à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres, collectivités adhérentes, des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 et de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code précité.

Ainsi, l'epfl du Dauphiné intervient pour le compte de la collectivité garante en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de constituer des réserves foncières, de requalifier le foncier, de faciliter la mise en œuvre de son projet. En outre, son action s'inscrit dans le cadre de son 5ème programme pluriannuel d'intervention (PPI), validé le 10 février 2022.

Les parties entendent définir leurs modalités d'intervention respectives afin de réaliser le projet, objet de la convention dans le respect du service public. La relation de coopération instaurée entre les parties se conclue par la présente convention opérationnelle.

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

TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL

Article 1. Contexte général et objet de la convention

La présente convention concerne un projet dans le secteur du centre-ville dans la commune de Moirans. Dans ce cadre, la maîtrise publique de l'ensemble de l'unité foncière, propriété de l'EHPAD des Terrasses de la Sûre, est nécessaire.

L'Epfl du Dauphiné est chargé d'effectuer dans un premier temps des études préalables, d'acquérir des biens immobiliers, d'effectuer des travaux de proto-aménagement et de gérer ces biens. Puis, dans un second temps, l'epfl du Dauphiné est chargé de céder l'ensemble des biens en maîtrise foncière à un porteur de projet ou aux collectivités impliquées dans le portage, dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 2. Etudes préalables

Des études préalables ont été réalisées par l'epfl du Dauphiné entre 2023 et 2025, à la demande de la commune de Moirans et en partenariat avec la CAPV et l'EHPAD « Les Terrasses de la Sûre » de Moirans, actuel propriétaire du site, dans le cadre des marchés d'études relatifs à la stratégie et à l'évaluation foncières et immobilières du site. Elles sont mises à disposition des parties à la convention.

Les études nécessaires à l'acquisition seront intégrées au bilan de l'opération menée par l'epfl du Dauphiné.

Article 3. Dispositions concernant la communication

L'epfl du Dauphiné s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à rappeler qu'il intervient pour le compte de collectivité garante, par exemple sur les panneaux de chantier, ainsi que la participation financière de celle-ci.

De même, lorsque la collectivité garante mènera à bien son projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'epfl du Dauphiné, la communication alors mise en place devra rappeler l'intervention de l'établissement et faire apparaître le montant de sa participation financière.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la présente convention à toute manifestation ou évènement lié au projet commun.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet avant 2034, l'année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 14 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

Pendant toute la durée de la convention, l'epfl du Dauphiné assure le portage des biens acquis ainsi que le financement des dépenses opérationnelles réalisées dans le cadre de la requalification foncière.

TITRE III. L'OPERATION

Article 5. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur une opération de réhabilitation des bâtiments pour accueillir une programmation mixte de logements sociaux et d'activités économiques, sociales et solidaires ainsi qu'une restructuration de l'espace public. Le site est actuellement complètement fermé au public. L'objectif du projet est de pouvoir rendre le site traversant, poreux et qu'une partie de la programmation bâtie puisse être ouvert au public.

Il est à préciser que le site est dans un périmètre établi de fouilles archéologiques rendant difficile une mise en œuvre opérationnelle du projet à court ou moyen terme.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de d'environ 4 522 m², sise sur la commune de Moirans.

Le tènement foncier comprend deux bâtiments actuellement vacants et anciennement utilisés par l'EHPAD de Moirans qui en est toujours propriétaire.

- ↳ Bâtiment Les Glycines (bâti en forme de T situé à l'est du tènement)
 - Année de construction inconnue – estimation années 1980
 - Bâti en R+3 côté ouest (dénivelé du terrain) et R+2 côté Est (accès place Charles de Gaulle)
- ↳ Bâtiment Les Iris (bâti rectangulaire situé à l'ouest du tènement)
 - Année de construction inconnue – estimation années 1980
 - Bâti en R+2

Le site est accessible depuis trois accès :

- ↗ un accès véhicules et piétons situé au sud par la rue de Kerdréan ;
- ↗ un accès piétons (véhicules à confirmer) situé au nord-est par la Place Charles de Gaulle au niveau du passage public du couvent des Cordeliers ;
- ↗ un accès piétons direct au bâtiment Les Glycines situé à l'est par la Place Charles de Gaulle.

Les biens et droits immobiliers sont ci-après-désignés :

- Parcelle n° AT0247, 74 m²
- Parcelle n° AT0248, 74 m²
- Parcelle n° AT0249, 71 m²
- Parcelle n° AT0250, 1 203 m²
- Parcelle n° AT0251, 128 m²
- Parcelle n° AT0252, 98 m²
- Parcelle n° AT0253, 1 407 m²
- Parcelle n° AT0517, 154 m²
- Parcelle n° AT0520, 1 207 m²

Le périmètre est détaillé en annexe 1.

Article 7. Organisation des acquisitions

Aucune acquisition ne pourrait être effectuée par l'epfl du Dauphiné avant que la présente convention soit exécutoire, à l'exception d'acquisitions menées préalablement soit au titre d'une précédente convention à laquelle la présente fait suite ou soit au titre d'une préemption.

A partir du moment où la présente convention est exécutoire, les acquisitions par voie amiable se feront sur simple décision du directeur de l'epfl du Dauphiné.

Calendrier des acquisitions

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

Modalités d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions, l'epfl du Dauphiné s'engage à respecter les textes en vigueur en matière de consultation préalable des services de l'Etat (pôle d'évaluation de la DDFIP 38, ex France Domaines). Seul l'epfl est habilité à saisir les services concernés.

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

Par exception, l'epfl peut acquérir des biens faisant l'objet d'une occupation à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Dans ce cas, les parties prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de transfert provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants.

Lorsque l'epfl du Dauphiné acquiert des biens en vertu de la présente convention, il est habilité à mettre en œuvre différents modes d'acquisition, dont le suivant qui a été privilégié :

1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné procède à des processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera présenté annuellement à l'ensemble des parties.

Dans ce cas, l'epfl du Dauphiné procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de vente et des actes de toutes natures, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

Le site est la propriété d'un seul propriétaire identifié, l'EHPAD des Terrasses de la Sure de Moirans, cosignataire de la présente convention. Le propriétaire a d'ores et déjà indiqué au cours des études préalables encadrées par la convention d'études visée à l'article 2 de la présente convention, son intention de céder l'intégralité de son bien à l'epfl du Dauphiné dans des modalités à définir entre les parties.

Article 8. Requalification foncière et immobilière

Conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'epfl du Dauphiné est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même code. L'epfl du Dauphiné assure la passation des marchés publics de travaux en ses qualités de maître de l'ouvrage et de pouvoir adjudicateur, conformément au code des marchés publics.

Requalification foncière

Le coût des travaux de requalification foncière nécessaires à la réalisation du projet est estimé à environ 330 000 € HT, comprenant :

- Le curage des locaux,
- La déconstruction,
- Le tri sélectif,
- La mise en bennes et transport en décharge agréée,
- L'abattage,
- Le remblai des évacuations,
- Le nivellement du terrain,
- Etc.

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

Il est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné engagera les travaux de proto-aménagement dès que les conditions de réalisation de tels travaux seront réunies.

Le programme de ces travaux sera établi en concertation avec la collectivité garante.

Dans la mesure où le coût des travaux à porter par l'EPFL serait supérieur à l'enveloppe provisionnée, l'engagement de travaux complémentaires ne pourra se faire que sur la base d'un courrier signé de la collectivité garante, validant le programme ainsi que le nouvel estimatif des travaux

Requalification immobilière

L'epfl réalisera les travaux de réhabilitation interne et externe, pour un montant prévisionnel de 205 000 € HT.

Ces travaux portent sur :

- La reprise des éléments de structure,
- Remblai aux abords du bâti,
- Etc...

Ils visent à conférer au bien un état compatible avec l'usage futur prévu par le projet.

Fouilles archéologiques

Le site se trouve dans une zone connue pour « sa sensibilité archéologique ». Ainsi, l'epfl du Dauphiné procédera aux démarches nécessaires auprès de la DRAC afin de suivre les étapes nécessaires de l'archéologie préventive, que sont le diagnostic et la fouille. L'Epfl du Dauphiné sera en mesure de faire la demande anticipée de prescription sur la base des études déjà réalisées et d'études complémentaires menées par la Commune. Les coûts relatifs à la conduite de cette étape sont évalués à 1 million d'euros de manière indicative, pour ne pas sous-estimer les conséquences.

La phase de fouille préventive prend fin à réception de l'attestation de libération de terrain remise par le Service régional de l'archéologie.

Article 9. Modalités de gestion transitoire

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

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

En cas d'occupation(s) illicite(s), l'epfl du Dauphiné informera les signataires des démarches engagées.

TITRE IV. CESSIONS DES BIENS IMMOBILIERS

Article 10. Modalités de cession

En application de la présente convention, l'epfl s'engage à céder les biens immobiliers acquis, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du projet. Dans tous les cas, ces cessions feront l'objet d'une demande écrite de la collectivité garante.

1. Cession à l'un des signataires de la convention opérationnelle

La cession des biens détenus par l'epfl pourra se réaliser au profit de l'un des signataires de la convention opérationnelle, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet.

2. Cession directe à un ou des tiers

La cession auprès d'un ou de tiers désigné (s) par la collectivité garante est la modalité, qui sera privilégiée.

Les parties s'engagent à respecter les règles de transparence en matière de cession des biens et à se conformer aux dispositions légales en vigueur.

Ainsi, le choix de (des) acquéreur(s) devra pouvoir s'appuyer sur un processus de sélection (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, publication en agence immobilière, etc...), afin de retenir l'offre foncière la mieux disante (en prix en en qualité) pour la réalisation dudit projet.

Dans le cadre d'une opération où la maîtrise foncière est assurée pour partie par l'epfl du Dauphiné et pour partie par un autre opérateur, la cession du foncier détenu par l'epfl pourra se réaliser directement au profit de ce tiers, dès lors qu'il répond aux enjeux et intentions du projet souhaité par la collectivité garante.

3. Garantie de rachat par la collectivité garante du portage, au terme de la convention

Si des biens n'ont pu être préalablement cédés, tel que prévu ci-dessus, la collectivité garante a vocation à devenir propriétaire et à assurer le rachat des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte avant le terme de la présente convention.

Article 11. Bilan d'opération

Le bilan d'opération des biens portés par l'epfl du Dauphiné sera établi à la date de cession. Il permet de définir les modalités de sorties de portage, sur la base de l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération.

Prix de revient :

Le prix de revient comprend l'ensemble des dépenses effectuées consenties par l'epfl du Dauphiné dans le cadre de l'opération :

- Prix d'acquisition,
- Coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- Coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- Montant de la TVA.

Et éventuellement, complété des dépenses suivantes :

- Coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) ou de requalification immobilière,
- Coûts particuliers de surveillance et de protection,
- Coûts d'études préliminaires.

Et éventuellement, réduit par les recettes suivantes :

- Loyers perçus,
- Subventions, etc...

Prix de Cession :

Le prix de cession est établi en cohérence avec le prix de marché et dépend également du processus de sélection de l'acquéreur (appel à projet, vente via agence, vente à aménageur.).

La cession sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Des Services Publics de l'Isère.

Si la cession est effectuée à un prix inférieur au prix de revient, ce choix devra s'appuyer sur un argumentaire explicite : offre mieux disante retenue à la suite de processus de sélection concurrentiel, bilan d'opération détaillé produit par le bailleur social désigné pour l'opération...

Si la cession est effectuée à une collectivité, elle sera faite sur la base du prix de marché.

Dans le cas spécifique d'une revente à un aménageur dans le cadre d'une concession, si le bilan de l'opération d'aménagement présente un déficit, celui-ci sera supporté par la collectivité concessionnaire. Dans ce cas de figure, le prix de cession à l'aménageur sera calculé comme étant le prix de revient déduction faite de la minoration foncière et la collectivité garante participera au déficit dans le cadre du bilan global de l'opération d'aménagement.

Solde du bilan d'opération :

A la cession, que ce soit à la collectivité garante ou à un tiers, le solde à devoir par la collectivité garante est établi de la manière suivante :

Solde = [Prix de cession + annuités de fractionnement perçues] – [prix de revient constaté - minoration prise en charge par l'epfl du Dauphiné]

→ Si le solde est négatif, la collectivité poursuit l'échéancier de paiement des annuités à concurrence du solde. La dernière annuité est ajustée si besoin en fonction de la réalité du prix de revient.

→ Si le solde est positif : L'epfl du Dauphiné rembourse à la collectivité le trop-perçu l'année après la cession du dernier des biens acquis.

La minoration est précisée à l'article suivant.

Régime fiscal TVA :

Le régime fiscal de la cession au regard de la TVA sera appliqué en tenant compte de : la nature du bien acquis par l'Epfl du Dauphiné, de la nature du bien cédé, du régime fiscal de l'acquisition (qui diffère selon que l'acquéreur est un opérateur social ou non, une collectivité, un particulier).

L'epfl a choisi d'opter pour un régime de TVA sur l'ensemble des cession pratiquées, dans le respect de la réglementation en vigueur, et même si elles peuvent bénéficier d'un régime d'exception.

Article 12. Minoration foncière

S'il est constaté que le prix de cession est inférieur au prix de revient, l'epfl pourra participer financièrement à la prise en charge du déficit foncier. Cette participation, appelée minoration est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'epfl lors de la cession d'un bien immobilier à un porteur de projet.

Néanmoins, le déficit foncier doit nécessairement être financé en majeure partie par la collectivité garante qui verse sa quote-part de participation au déficit soit à l'EPFL, soit directement au porteur de projet.

Ainsi, l'epfl pourra participer financièrement à une hauteur maximum de 49% du déficit foncier constaté dans la limite d'un pourcentage du prix de revient : 10% pour une opération en renouvellement urbain, 15% en développement économique, et 20% pour un projet de

revitalisation des centralités faisant l'objet d'une ORT ou d'un programme de participation, appelée minoration, consiste en une réduction du reste à charge pour les collectivités ou du prix de cession à aménageur.

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

Dans le cadre d'un projet d'aménagement réalisé en régie ou via un aménageur désigné par la collectivité garante, la minoration sera consentie sous réserve que l'opération d'aménagement soit déficitaire.

Article 13. Paiement

Selon le type de portage choisi dit « long terme », il est mis en place un échancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, la prise en charge éventuelle d'une partie du risque associé à l'opération ou du rachat du bien.

Le paiement fractionné correspond au paiement avant la fin de portage d'une partie du prix de revient et/ou du reste à charge pour la collectivité.

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné sur les exercices 2030 à 2039 inclus. Le montant de chaque annuité est de 171 444 €.

La dernière annuité sera ajustée en fonction du bilan définitif de l'opération de portage foncier, à la cession effective du bien. Le paiement fractionné ne peut en effet être supérieur au prix de revient réel.

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 14. Suivi de l'opération

Les parties conviennent, par le biais d'un Comité de Pilotage constitué de représentants de chacune d'elles, de se réunir au moins une fois par an afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.

Article 15. Résiliation anticipée

Modalités de résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Elle peut également être résiliée pour un motif légitime par l'une des parties, moyennant un délai de prévenance de 3 mois.

Il est dès à présent convenu que la modification de la destination des biens prévus à l'Article 6 de la présente convention rendant l'intervention de l'epfl non conforme avec ses compétences légales et statutaires, est un motif légitime de dénonciation à l'initiative de l'epfl du Dauphiné.

Effets de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'epfl. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'epfl s'engage à remettre à la collectivité garante l'ensemble des pièces du dossier issu l'inventaire dressé à cette occasion.

La collectivité garante est tenue de rembourser les dépenses et f
Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit :

- Résiliation à l'initiative de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est portée :

Remboursement, dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention, des dépenses et frais acquittés par l'epfl par la commune.

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

Cession des biens à collectivité garante dans un délai maximal de 6 mois. Un bilan de portage (dépenses-recettes) sera transmis sous un délai d'1 mois à la collectivité garante.

Article 16. Litiges

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé, le litige est porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble, à l'initiative de la partie diligente, suivant la production à l'autre partie d'une mise en demeure restée infructueuse au terme d'un délai de 30 jours ouvrés (le cachet de la poste figurant sur l'accusé de réception, faisant foi).

TITRE VI. ANNEXES

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en 4 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune
de Moirans

Pour la CAPV

Pour l'epfl du
Dauphiné

Pour l'EHPAD de
Moirans

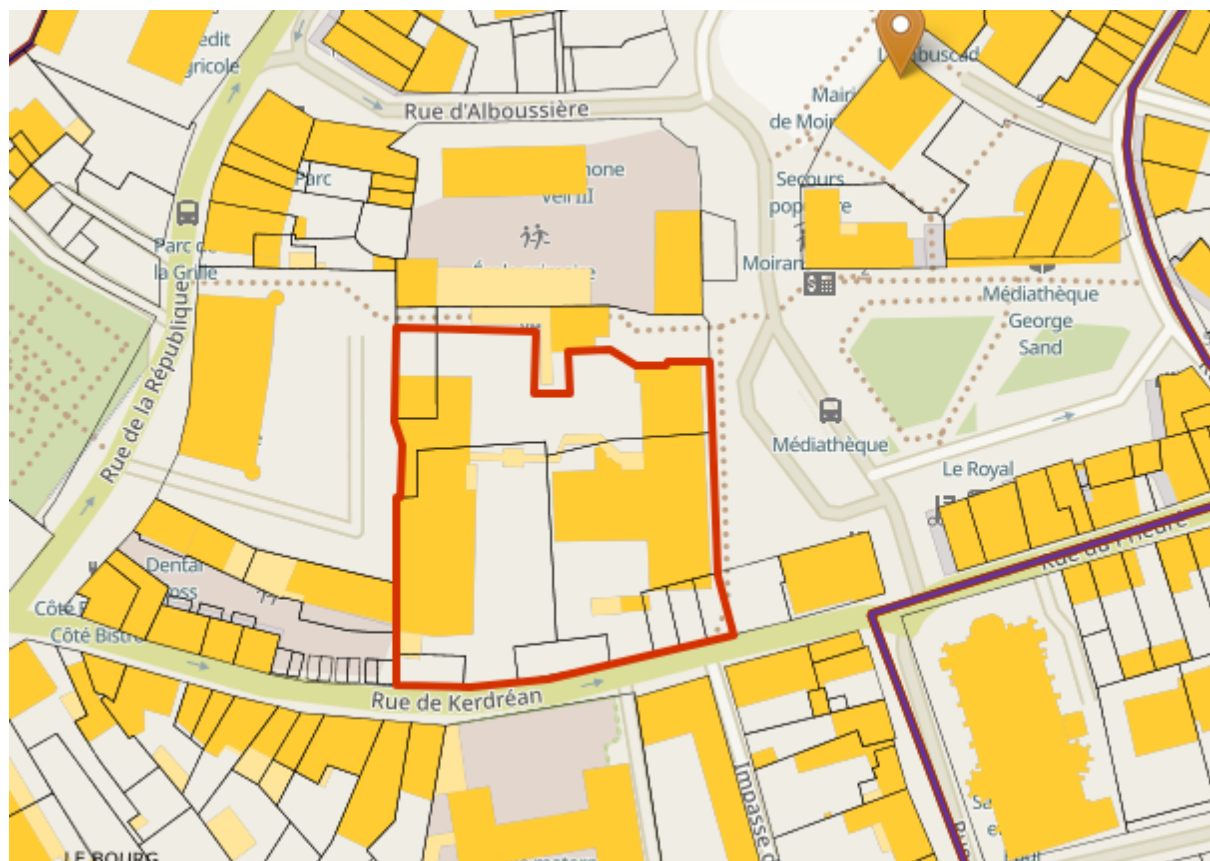
Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Monsieur Le Directeur
Laurent GRESSE

Annexe 1 : plan de l'opération



Accès Voitures et/ou Piétons



Couvent des Cordeliers (AC1)

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20260226-26DL026-DE

Participation de la collectivité garante à la garantie de rachat - Type de portage : complexe à long terme									
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
Montant fractionné de la participation au prix de revient / garantie de rachat en € HT					171 444 €	171 444 €	171 444 €	171 444 €	1 714 441 €
					171 444 €	171 444 €	171 444 €	171 444 €	1 714 441 €