

CONVENTION D'OPERATION n°2026-58519

**Epfl du Dauphiné | Commune de Moirans | Communauté d'Agglomération du
Pays Voironnais**

Opération « Les écoles Veil du centre-ville »

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 XX XXX,

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°XXXX, en date du 27 février 2026, déposée en préfecture le XX XXX,

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°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « CAPV »

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	5
Article 7. Organisation des acquisitions	6
Calendrier des acquisitions	6
Modalités d'acquisition.....	6
Article 8. Requalification foncière et immobilière	7
Article 9. Modalités de gestion transitoire.....	8
TITRE IV.CESSIONS des biens immobiliers.....	9
Article 10. Modalités de cession.....	9
Article 11. Bilan d'opération.....	9
Article 12. Paiement.....	10
Article 13. Suivi de l'opération.....	10
Article 14. Résiliation anticipée	10
Modalités de résiliation.....	10
Effets de la résiliation.....	11
Article 15. Litiges.....	11
TITRE V. 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.

La collectivité dispose de la compétence de construction, d'entretien et de fonctionnement des bâtiments scolaires et des conditions matérielles de scolarité du premier degré (écoles maternelles et élémentaires) et à ce titre souhaite conduire un projet de nouveau groupe scolaire regroupant sur un même site les écoles Simone Veil 1, 2 et 3 actuellement localisées sur plusieurs secteurs.

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 tout ou partie du foncier 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

Une étude de stratégie foncière et immobilière a été réalisée par l'epfl du Dauphiné à la demande de la commune de Moirans, dans le cadre de la restructuration de son centre-ville et de la réflexion portant sur la mutualisation des écoles nommées Simone Veil 1, Simone Veil 2 et Simone Veil 3. Elle est mise à disposition des parties à la convention.

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

Article 3. Dispositions concernant la communication des parties

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 2033, l'année cible de sortie du projet et pour une durée maximale de 10 ans. La présente convention s'achève au terme de la durée précitée, à compter de la date de signature des parties.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

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

TITRE III. L'OPERATION

Article 5. Projet et programme

Le projet d'intervention foncière porte sur une emprise foncière totale de 12 819 m², permettant le regroupement des 3 écoles Simone Veil 1 à 3 ainsi que de la cantine scolaire au sein d'un seul et unique site dont l'intégration urbaine sera à accompagner.

Le regroupement de ces équipements répond à un triple objectif : la mutualisation des moyens et ressources dispersés actuellement sur plusieurs sites, la modernisation des conditions d'accueil des élèves, enseignants et familles, le renforcement de la sécurité des enfants, en évitant leurs déplacements sur l'espace public entre différents équipements scolaires.

Par ailleurs, dans le cadre de la réflexion engagée par la commune de Moirans sur la restructuration de son centre-ville (notamment au regard des enjeux de mobilité et d'attractivité), une étude de stratégie foncière a été initiée en partenariat avec l'EPFL du Dauphiné.

En articulant cette démarche avec la volonté de la commune de s'inscrire dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de limiter les impacts environnementaux et sociaux du projet, plusieurs enjeux transversaux ont été identifiés. Ceux-ci peuvent être synthétisés autour des trois axes suivants :

- Identifier un site situé à proximité immédiate des établissements scolaires existants permettant le maintien et la consolidation d'une offre de service public au sein du centre-ville ;
- Favoriser une logique de remembrement foncier à partir de fonciers publics existants, afin de limiter les acquisitions à des parcelles complémentaires strictement nécessaires à la constitution du tènement foncier requis pour le regroupement des trois écoles et à la bonne intégration urbaine du projet ;
- Orienter la réflexion en matière d'urbanisation en cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette, en privilégiant une démarche de renouvellement urbain du cœur de ville.

Article 6. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention foncière porte sur une emprise totale de d'environ 12 819 m², sise sur la commune de Moirans.

Une grande partie de cette emprise de projet est déjà propriété de la commune. Une autre partie appartient à des propriétaires privés. Le remembrement de ce secteur de projet permet de constituer une emprise foncière conséquente nécessaire à la réalisation du projet décrit à l'article précédent.

Ce périmètre pourra évoluer par avenant selon les conclusions des études de programmation de l'équipement scolaire menées par ailleurs par la commune.

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

Parcelle	Superficie	Propriété
AT 297	1243	Communale
AT 298	687	Communale
AT 299	268	Communale
AT 300	3985	Communale
AT 575	1652	Communale
AT 594	121	Communale
AT 549	6	Communale
AT 578	12	Communale
AT 280	151	Privée
AT 281	272	Privée
AT 290	356	Privée
AT 292	604	Privée
AT 554	174	Privée
AT 556	173	Privée
AT 557	238	Privée
AT 561	839	Privée
AT 562	74	Privée
AT 563	12	Privée
AT 564	1	Privée
AT 565	610	Privée
AT 566	280	Privée
AT 567	319	Privée
AT 593	299	Privée
AT 279	30	Privée

AT 290	356	Privée
AT 453	56	Privée
AT 555	1	Privée

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 7 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 les différents modes d'acquisition suivant :

1. Acquisitions amiables

A l'aune du programme d'acquisitions susmentionné, l'epfl du Dauphiné s'engage à mener un processus de négociations amiables à compter de la date exécutoire de la présente convention. Un rendu compte sera présenté annuellement 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.

2. Exercice du droit de préemption, du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'epfl du Dauphiné peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers.

Pour la bonne exécution de la présente convention, la collectivité compétente s'engage à transmettre à l'epfl du Dauphiné toute décision de délégation du droit de préemption, qu'elle soit

à portée générale à l'intérieur du périmètre ou prise au cas par cas L213-3 et L240-1 du code de l'urbanisme.

Ces délégations peuvent intervenir en début ou en cours d'exécution de la présente convention.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'epfl du Dauphiné à la collectivité dans ses droits et / ou ses obligations est la suivante :

- Lors de la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une mise en demeure d'acquérir relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini dans la présente convention, la collectivité peut adresser à l'epfl du Dauphiné, par écrit, une invitation motivée à acquérir (motifs de droit et de fait).
- A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'epfl dispose de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la collectivité. Le rejet de la demande de la collectivité sera écrit et motivé.
- En cas d'acceptation, la collectivité s'engage à transmettre à l'epfl l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

3. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des biens concernés dans un délai de 3 ans à compter de la date exécutoire de la présente convention, la collectivité s'engage à mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique ou à solliciter l'epfl pour le faire.

A défaut de finalisation des acquisitions foncières, y compris par expropriation, avant l'année cible 2033, il sera admis que le projet tel que défini initialement ne se réalisera pas. Par conséquent, la maîtrise foncière du périmètre de l'opération n'est plus l'objectif porté par la collectivité garante. De ce fait, l'epfl du Dauphiné se réserve le droit de clôturer le bilan financier foncier (Cf. Art 11) et d'adapter en conséquence le montant des dernières échéances de paiement prévue à la convention.

Article 8. Requalification foncière et immobilière

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

Il est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné engagera les travaux de proto-aménagement dès que les conditions de réalisation de tels travaux seront réunies. Le programme de ces travaux sera établi en concertation avec la collectivité garante.

Les travaux peuvent être de quatre natures différentes :

1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'epfl du Dauphiné pourra procéder de sa propre initiative, sans que la collectivité garante, puissent s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites et pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis.

2. Travaux de requalification

L'epfl du Dauphiné assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec le projet.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

La démolition totale ou partielle, ainsi que le désamiantage des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;

La purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants ;

En cas de bâtiments à conserver, l'epfl pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert ;

3. Travaux de dépollution

Au cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'epfl du Dauphiné interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'epfl du Dauphiné établira et réalisera en concertation avec collectivité garante, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

4. Travaux de mise en état des sols et de sécurité du site

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

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

Article 9. Modalités de gestion transitoire

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

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

En l'espèce, il est convenu que la cession du bien se réalisera au profit de la commune de Moirans, collectivité garante.

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 Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

Dans le cadre de la présente convention d'opération, il est d'ores et déjà établi que la cession sera effectuée à la collectivité garante, elle sera donc faite sur la base du prix de marché.

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. Paiement

Le type de portage choisi dit « long terme » permet de mettre en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente, pour les finances de la collectivité garante, le rachat du bien.

Les parties conviennent du paiement du bien sur les exercices 2027 à 2035 inclus. Le montant de chaque annuité est de 136 166 €.

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

Article 13. Suivi de l'opération

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

Article 14. Résiliation anticipée

Modalités de résiliation

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

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

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

Effets de la résiliation

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

La collectivité garante est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'epfl du Dauphiné dans les 6 mois suivant la décision de résiliation de la convention.

La résiliation emporte de plein droit :

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

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

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

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

Article 15. Litiges

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

TITRE V. ANNEXES

- Plan de l'opération
- Bilan prévisionnel

Fait en 3 exemplaires

A Grenoble, le

Pour la commune
de Moirans

Pour la CAPV

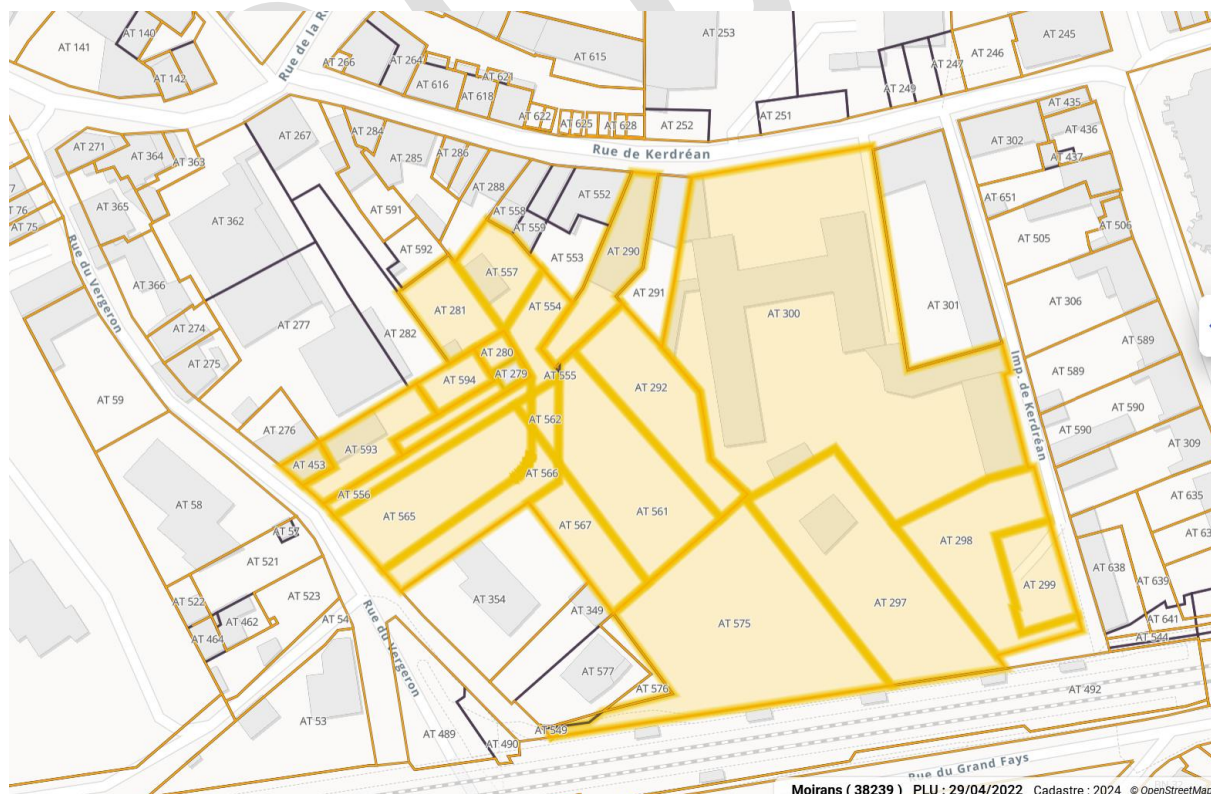
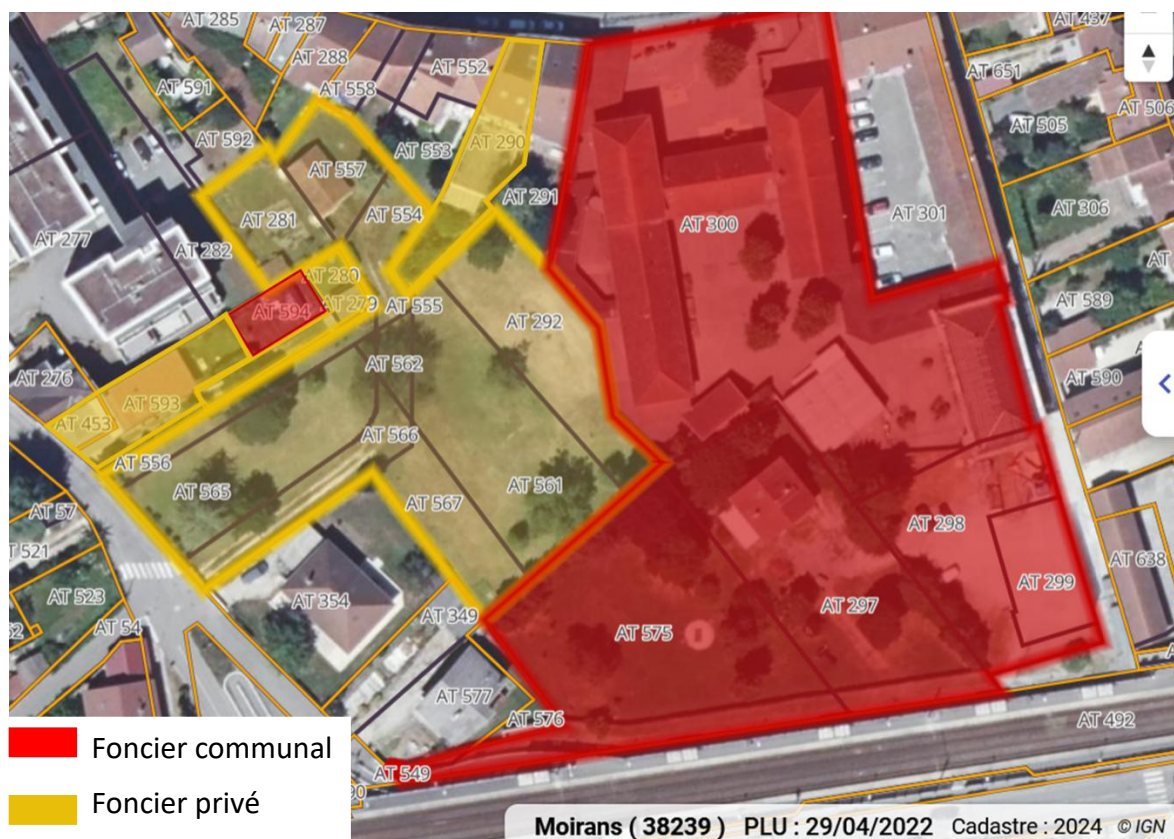
Pour l'epfl du Dauphiné

Le Maire

Le Président

Le Directeur Général
Vincent REMY

Annexe 1 : plan de l'opération



Synthèse bilan**Estimation des dépenses HT (coût de revient de l'opération)**

Dépenses HT	TOTAL
Coût acquisition et de gestion	1 190 498 €
Coût acquisition	1 162 498 €
Coût de portage	28 000 €
Coût ingénierie foncière*	35 000 €
Total dépenses € HT (coût de revient)	1 225 498 €

(*) y compris études techniques, diagnostics, honoraires AMO, Moe.

Participation de la collectivité
garante à la garantie de rachat
Type de portage : Long terme

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Montant fractionné de la participation à la garantie de rachat en € HT	- €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	136 166 €	1 225 498 €