Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

CONVENTION D'OPERATION n°XXX
Epfl du Dauphiné | Commune de Voiron | CAPV
Opération « Parvis de l'Espace Grand Angle »

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 XXX XXXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommé « epfl du Dauphiné »

D'une part,

La commune de Voiron, collectivité garante, représentée par son maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXXX, en date du XX XXX, déposée en préfecture le XX XXX,

Ci-après dénommée « collectivité garante »

Et

La communauté d'agglomération du Pays Voironnais, représentée par son président en exercice, agissant en vertu d'une délibération n°XXX, en date du XX XXXX, déposée en préfecture le XXX,

Ci-après dénommée « CAPV »

D'autre part,

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

Sommaire

TITRE I. PREAMBULE 3
TITRE II. CADRE CONVENTIONNEL 3
Article 1. Contexte général et objet de la convention 3
Article 2. Dispositions concernant la communication des parties 3
Article 3. Convention de portage préexistante 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. Requalification foncière et immobilière 5
Article 8. Modalités de gestion transitoire 6
TITRE IV. CESSIONS des biens immobiliers 6
Article 9. Modalités de cession 6
Article 10. Bilan d'opération 6
Article 11. Paiement fractionné 7
TITRE V. AUTRES MODALITES 8
Article 12. Résiliation anticipée 8
Modalités de résiliation 8
Effets de la résiliation 8
Article 13. Litiges 8
TITRE VI. ANNEXES 10

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

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 Commune de Voiron intervient à la présente convention en tant que collectivité garante et commune d'assiette de l'opération.

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais intervient à la présente convention en tant que membre adhérent à l'epfl du Dauphiné.

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

Le projet, objet de la présente convention, concerne une opération d'aménagement dans le secteur de l'Espace Grand Angle, dans la commune de Voiron. Dans ce cadre, la maitrise publique du foncier est nécessaire.

La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'epfl du Dauphiné et les collectivités partenaires du projet d'aménagement pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'epfl du Dauphiné est ainsi chargé d'acquérir et de gérer les biens immobiliers identifiés dans les articles suivants, ainsi que d'effectuer des travaux de proto-aménagement, afin d'opérer une cession de parcelles nues à la collectivité garante.

Article 2. 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.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

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 3. Convention de portage préexistante

L'epfl du Dauphiné et la collectivité garante sont déjà liés par la convention de portage n°2018-01 signée le 18 juin 2018.

La présente convention porte sur le même périmètre que la convention initiale. Elle vient réactualiser les délais prévus pour acquérir l'ensemble des parcelles, réaliser les travaux de proto-aménagement et assurer le remboursement de l'établissement. Elle prend en compte les nouvelles modalités de portage issues de la délibération cadre de l'établissement n°2025DL037 en date du 22 mai 2025.

Il convient également de faire intervenir la CAPV comme signataire de la présente convention en tant que membre de l'epfl du Dauphiné.

Par conséquent, la présente convention abroge et remplace la convention d'opération précitée n°2018-01.

Article 4. Durée et terme de la convention

La présente convention est conclue dans l'objectif de réaliser le projet en 2027, année cible de sortie du projet, et pour une durée maximale de 5 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

L'espace culturel dénommé « Grand Angle » à Voiron souffre d'un manque de visibilité depuis le boulevard Becquart Castelbon et le boulevard de la République.

Les acquisitions foncières et les travaux de proto-aménagement prévus dans la présente convention ont pour but d'accroître cette visibilité par l'aménagement d'espaces publics au lieu et place des bâtis existants.

La réalisation de cette opération d'aménagement d'espaces publics fait l'objet d'un emplacement réservé n°20 « extension et requalification Espace Grand Angle ».

Article 6. Périmètre d'intervention

L'ensemble du périmètre d'intervention est sous maîtrise publique, de sorte que l'ensemble des acquisitions prévues dans la convention d'opération initiale n°2018-01 signée le 18 juin 2018 ont été réalisées et qu'aucune autre acquisition n'est prévue.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

Ce périmètre d'intervention est détaillé en annexe 1, il porte sur les parcelles AV 100, 125, 132, 136, 137, 138, 139, 140, 141, pour une emprise totale de 2433 m², sur la commune de Voiron.

Ainsi,

- la parcelle AV 125 est sous maîtrise de la commune (pour 2 appartements) et de l'epfl du Dauphiné (pour 1 appartement, 1 chambre et 1 local commercial),

- Les parcelles AV 100, 137, 139, 141 sont sous maîtrise communale,

- La parcelle AV 132 est sous maîtrise de l'epfl du Dauphiné (3 appartements et un local commercial+ annexes) ainsi que les parcelles AV 136 (3 appartements et 1 local commercial), AV 138 et 140 (annexe du local commercial sis sur AV 125).

Parcelles	Superficie parcelles	Copropriété	Typologie	Lot de copropriété	Propriétaires
AV 100, 137, 139, 141	1959 m²	NON	terrain + bâtis	NON	COMMUNE
AV 0132	120 m²	OUI	1 appart (76m²) + dépendances	lot 5,6	EPFL
			1 appart (80m²) + dépendances	lot 4, 8, 9	EPFL
			1 appart (77,5m²) + dépendances	lot 3,7,10	EPFL
			1 commerce (54m²)	lot 1 et 2	EPFL
AV 138	52 m²	NON	local commercial		EPFL
AV 140	11 m²	NON	local commercial		EPFL
AV 0125	139 m²	OUI	local commercial	lots 1, 2, 3, 11	EPFL
			un appart (95 m²), un galetas, un studio à rénover, combles	lots 5,8,9,10	EPFL
			1 appart (40m²)	lot 6 et 7	COMMUNE
			1 appart (70m²)	lot 4	COMMUNE
AV 0136	152 m²	NON	1 appart (49m²)		EPFL
			1 appart (55m²)		
			1 appart (105m²)		
			1 local commercial (85m²)		

Article 7. Requalification foncière et immobilière

Nature des travaux de requalification foncière

Il est convenu entre les parties que l'epfl du Dauphiné pourra engager 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, ils sont **estimés à environ 400 000 € HT** (études préalables comprises).

Dans la mesure où le coût des travaux à porter par l'epfl du Dauphiné 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.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- le curage des locaux,
- la démolition totale, ainsi que le désamiantage des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site,
- le tri sélectif et la mise en bennes et transport en décharge agrée,
- La purge totale des fondations sur l'emprise des bâtiments existants,
- le remblai des évacuations et le nivellement du terrain.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

L'epfl du Dauphiné pourra procéder de sa propre initiative, sans que des propriétaires 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.

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.

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. Dans ce cadre, 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.

Article 8. 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. Il se réserve le droit d'effectuer tous travaux qu'il estime nécessaires en sa qualité de propriétaire responsable.

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 9. Modalités de cession

La collectivité garante a vocation à devenir propriétaire des biens acquis par l'epfl du Dauphiné pour son compte et s'engage sans réserve à racheter lesdits biens avant le terme de la présente convention.

La cession à la collectivité garante peut intervenir à tout moment, dès lors qu'elle en fait la demande écrite.

Article 10. 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 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.),

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

- 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 :

La cession sera faite sur la base du **prix de marché, estimé à ce jour à 150 000 € HT + TVA à 20%.**

Elle sera soumise à l'avis du pôle évaluations de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère.

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

→ 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.

Par ailleurs, lorsque le prix de cession est inférieur au prix de revient, l'écart est nommé déficit foncier.

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 11. Paiement fractionné

Il est mis en place un échéancier de paiement afin d'étaler l'effort que représente le rachat du bien pour les finances de la collectivité garante.

Le paiement fractionné correspond au paiement avant la fin de portage d'une partie du prix de revient.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

Les parties conviennent de la mise en place d'un paiement fractionné en 5 échéances annuelles de la manière suivante : 331 000 € en 2027 et 368 500 € pour les années de 2028 à 2031.

Le prix de vente du bien à la collectivité garante, une fois les travaux de pro-aménagement intervenu, étant estimé à ce jour à 150 000 € HT, une TVA de 20% sera appelée en sus au moment de la vente prévue en 2027.

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

TITRE V. AUTRES MODALITES

Article 12. 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 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 13. 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

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

restée infructueuse au terme d'un délai de 30 jours ouvrés (le cachet de la poste faisant foi sur l'accusé de réception, faisant foi).

Fait en X exemplaires

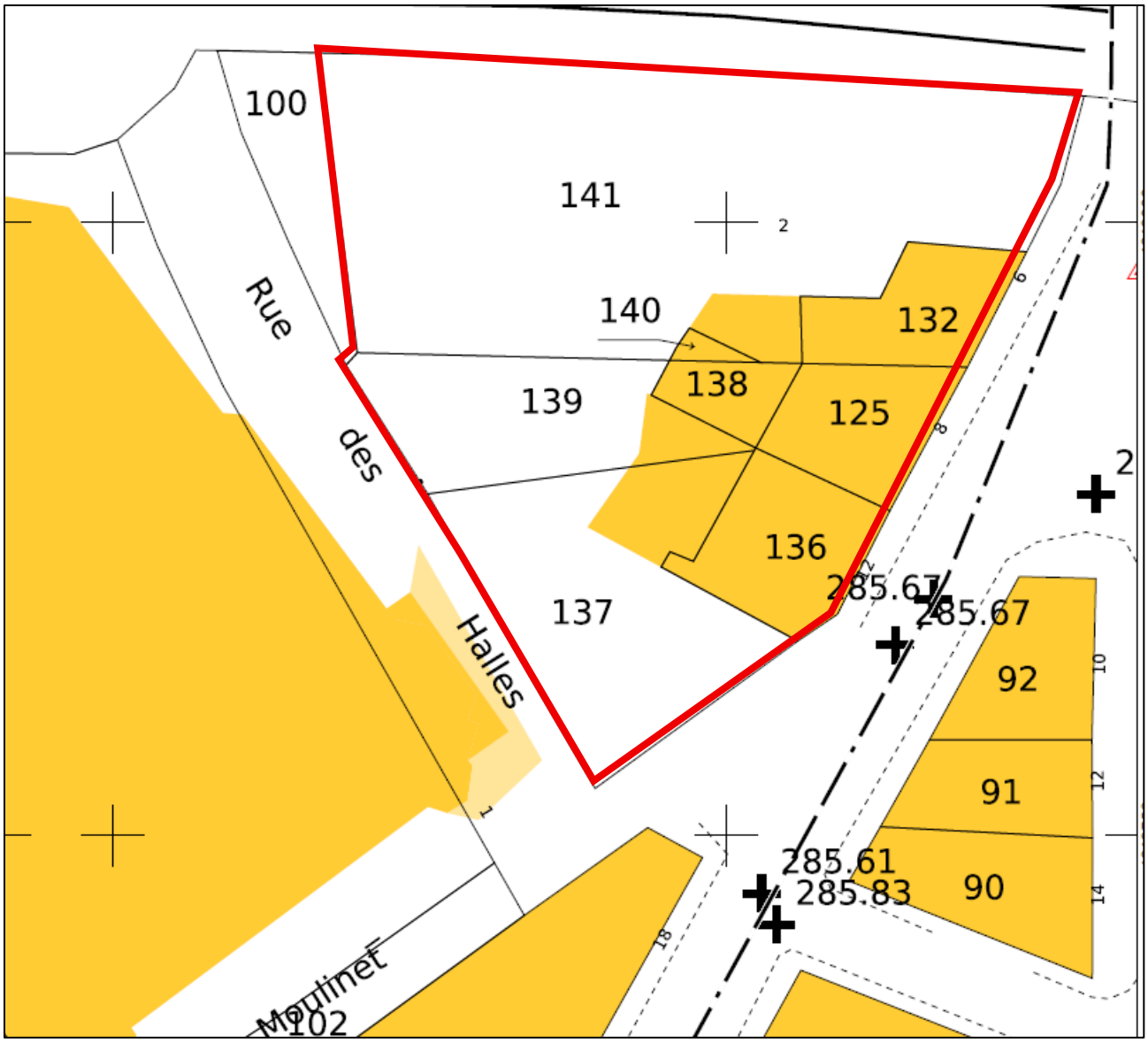
A Grenoble, le

Pour la commune	Pour l'EPCI	Pour l'epfl du Dauphiné
Le Maire	Le Président	Le Directeur Général Vincent REMY

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

TITRE VI. ANNEXES

ANNEXE 1 : Plan de l'opération



Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 038-447593104-20261007-26DL077-DE

ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel

epfl dauphiné

ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel d'opération
Opération "Espace grand Angle" - Commune de Voiron
juil-26

Estimation des dépenses HT	2020-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
1. Acquisition								**1 383 000 €**
Prix principal d'acquisition								
AV 132 - 6 boulevard de la République - 3 appartements T3 + 1 local commercial + annexes	450 000 €							450 000 €
AV 125, 138 et 140 - 8 boulevard de la République - 1 local commercial + 1 appartement T3 + 1 chambre et annexes	503 000 €							503 000 €
AV 136 - 12 boulevard de la République - 3 appartements + 1 local commercial + annexes	430 000 €							430 000 €
AV 137, 139, 141 - bâtis sur parcelles communales			euro symbolique					
Frais d'acquisition	34 000 €							34 000 €
Total coût d'acquisition	**1 417 000 €**							**1 417 000 €**
2. Travaux de requalification foncière								
Etudes et diagnostics avant démolition			40 000 €					40 000 €
Estimatif travaux de déconstruction et désamiantage			360 000 €					360 000 €
Total coût du portage			**400 000 €**					**400 000 €**
3. Portage								
Impôts fonciers	16 000 €	11 000 €	11 000 €					38 000 €
Frais de copropriété	9 000 €							9 000 €
Sécurisation et gardiennage : télésurveillance, ronde, gardiennage, protection mécanique	3 000 €	2 000 €	2 000 €					7 000 €
Frais de gestion patrimoniale divers	5 000 €	2 000 €	2 000 €					9 000 €
Total coût du portage	**33 000 €**	**15 000 €**	**15 000 €**					**63 000 €**
Dépenses totales estimées	**1 450 000 €**	**15 000 €**	**415 000 €**					**1 880 000 €**

Estimation des recettes HT	2020-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Loyers + recettes diverses	60 000 €	15 000 €						75 000 €
Prix de cession HT à la collectivité (+ 20% TVA à prévoir au moment de la vente en 2027)			0 €	37 500 €	37 500 €	37 500 €	37 500 €	150 000 €
Prise en charge du déficit de portage par la collectivité			331 000 €	331 000 €	331 000 €	331 000 €	331 000 €	1 655 000 €
Recettes totales estimées	**60 000 €**	**15 000 €**	**331 000 €**	**368 500 €**	**368 500 €**	**368 500 €**	**368 500 €**	**1 880 000 €**

TVA au moment de la vente uniquement = 30 000 €