



la vie des territoires, l'avis des projets.

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration  
Séance du 27 mars 2025**

**OBJET : ACTIVITE FONCIERE - 4 - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VOIRONNAIS**  
(collectivité garante) – COMMUNE DE TULLINS – Opération « Ancien site Paraboot » -  
Cession de la parcelle AL 523 à la société Impact Promotion

Délibération n°8

Le vingt-sept mars deux mille vingt-cinq à midi, le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier local du Dauphiné (EPFL D) s'est réuni sur la convocation et la présidence de Monsieur Laurent AMADIEU.

Nombre d'administrateurs en exercice : **18**

Nombre d'administrateurs présents ou représentés : **12**

**Administrateurs présents : 7**

M. AMADIEU, M. CORBET, M. DESPESSE (présent jusqu'à la délibération n°25DL032), Mme MARDIROSSIAN, M. MOREAU, M. OLLEON, Mme PANTEL,

**Administrateurs absents ayant donné pouvoir : 5**

Mme BELAIR à Mme PANTEL, M. CARDIN à Mr CORBET, M. CLAPPAZ à M. DESPESSE, Mme MARTIN-GRAND à M. MOREAU, M. QUEIROS à M. AMADIEU

**Administrateurs absents et excusés : 6**

Mme BARDIN-RABATEL, M. LONGO, M. MATHIEU, M. MOCELLIN, Mme SAURAT, M. CATTIN

Monsieur Jean-Luc CORBET a été nommé secrétaire de séance.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné n°22DL010\_PPI n° 5 en date du 10 février 2022 actant le 5<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Intervention de l'établissement,

Vu la délibération n°22DL036 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en date du 16 juin 2022 détaillant les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'études,

Considérant :

- La convention de portage n°2020-13 signée le 20 juillet 2020 entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, ainsi que son avenant n°1 en date du 18 avril 2024 prolongeant la durée de portage jusqu'au 6 mai 2025 avec prolongation possible,
- Que ladite convention de portage prévoit la cession du site à un tiers désigné par la collectivité garante,
- Que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a acquis l'ancien site de l'usine Paraboot cadastré parcelle AL 523 sur la commune de Tullins et d'une superficie cadastrale de 16 371 m<sup>2</sup>, par acte notarié du 7 mai 2020,
- Que le coût de revient de l'opération foncière visant à recycler ce tènement immobilier est estimé à 1 160 000 € HT à fin 2025, intégrant les coûts des travaux de requalification foncière (déconstruction, désamiantage) réalisés par l'établissement et une subvention au titre de volet « recyclage foncier » du Fonds friche de l'ordre de 400 000 €,
- Que ce coût de revient de l'opération tel qu'estimé est encore incertain car la subvention du fonds friche n'a pas été encaissée par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné ; car une correction de la taxe foncière 2024 doit être opérée par les services fiscaux ; enfin car le calcul du prorata de taxe foncière 2025 sera arrêté au moment de la vente,
- Qu'une mise en concurrence a été faite pour la cession de ce foncier par le « service aménagement, planification, économie » de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, avec des contacts pris avec plusieurs opérateurs et des visites du site effectuées avec certains d'entre eux en 2022 et 2023,
- Qu'à l'issue de cette mise en concurrence, la société Impact Promotion a été retenue comme acquéreur du tènement immobilier cadastré AL 523 pour la création d'une zone d'activité d'environ 20 lots constructibles pour de l'activité artisanale,
- L'offre en date du 31 janvier 2023, réactualisée par courrier du 23 décembre 2024, émanant de la société Impact Promotion pour l'acquisition de la parcelle AL 523 au prix de 410 000 € HT, assortie de conditions suspensives (notamment la réalisation d'études géotechnique et environnementale ne révélant pas le besoin de réaliser de soutènements, de fondations spéciales, ou de traitement lié à une éventuelle pollution et l'obtention des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires au projet),
- Que le déficit foncier est donc estimé à 750 000 € à échéance fin 2025,

- Que l'opération est éligible au titre de la minoration foncière pour développement de l'activité économique à hauteur de 15% du prix de revient de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné dans la limite de 49% du déficit foncier, soit un montant estimatif de l'ordre de 174 000 €,
- Que la communauté d'agglomération du Pays Voironnais s'engage à financer le reste à charge du déficit foncier, soit un montant estimatif de l'ordre de 576 000 €, qui sera payé en 4 annuités à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à compter de l'année 2025, soit trois annuités fixes à payer en 2025, 2026 et 2027 d'un montant de 135 000 €, puis une dernière annuité à payer en 2028 dont le montant sera précisé lorsque toutes les données seront arrêtées au moment de la cession du foncier,
- Le régime de TVA immobilière applicable à cette mutation est celui de la TVA immobilière sur le prix total,
- L'avis du pôle d'évaluations domaniales de la DDFIP de l'Isère en date du 6 août 2024,
- La délibération de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, collectivité garante, qui est prévue en date du 25 mars 2025 validant les modalités de cession et de prise en charge du déficit foncier.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné :

- Valide la cession à la société Impact Promotion, ou toute société dans laquelle elle se substituera, au prix de 410 000 € HT, de la parcelle cadastrée AL 523 d'une superficie cadastrale de 16 371 m<sup>2</sup>, pour la création d'une zone d'activité d'environ 20 lots constructibles pour de l'activité artisanale,
- Prend acte d'un montant de déficit foncier estimé de l'ordre de 750 000 €,
- Valide la prise en charge par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné d'une partie du déficit foncier à hauteur de 15% du coût de revient de l'opération foncière pour un montant à ce jour estimé à 174 000 €, au titre de la minoration foncière pour développement de l'activité économique,
- Prend acte de la participation de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais au déficit foncier de l'opération au montant estimatif de l'ordre de 576 000 € qui sera payé en 4 annuités à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à compter de l'année 2025, soit trois annuités fixes à payer en 2025, 2026 et 2027 d'un montant de 135 000 €, puis une dernière annuité à payer en 2028 dont le montant sera calculé au moment de la cession du foncier,
- Décide que de nouvelles délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais et du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné devront être prises pour arrêter le coût de revient définitif de l'opération foncière et la dernière annuité à devoir en 2028 à l'établissement, ainsi que le montant définitif de la minoration foncière.

### **Conclusions – Adoptées à l'unanimité**

Pour extrait conforme,  
Le Président

Laurent AMADIEU