



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MERCREDI 29 SEPTEMBRE 2021

EXTRAIT DE DELIBERATION N° 2021-090 / 9-1

Les membres du Conseil Municipal de la Ville de VOIRON, légalement convoqués le 23 septembre 2021, se sont réunis en séance à huis clos à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Julien POLAT, Maire.

Les conseillers présents au nombre de 28 formant la majorité des membres en exercice, le Président déclare, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, que le Conseil Municipal peut délibérer.

Présents : J-P. ALIBEU, Y. ALLARDIN, C. AMACHANTOUX, A. BELLEVILLE, F. BEVILACQUA, P. BONNARDON, F. BRABRI, M. CHASSON, P. CHUNG-PEREZ, G. DA COSTA, A. FAVIER, N. FAYOLLE, B. GATTAZ, B. GRANDCAMP, B. HUET, A. LE BOURDONNEC, E. LIVERNAIS, M. MISTRE, C. MOLLIERSABET, A. MOREAU, A. MOTTE, B. PARIS-BERNARD, J. POLAT, L. RUELLO-MOGORE, B. SARRAT, B. SEVEN, J. VIAL, N. VUILLERMOZ-BIRON.

Représentés : C. BADREDDINE, H. BARADEL, F. DUFFOUR, N. JULLIARD, A. GAL, M. GUICHERD-DELANNAZ, S. VALENTIN.

La secrétaire de séance désignée est F. BEVILACQUA.

OBJET : PATRIMOINE - FONCIER : Signature de la convention de portage foncier EPFL du Dauphiné par la Ville de Voiron du site de l'hôpital de Voiron

Rapporteur : Anthony MOREAU

EXPOSE : Le nouvel hôpital de Voiron a déménagé mi-septembre et a ainsi quitté définitivement le site qu'il occupait.

La Ville de Voiron a exprimé son souhait de requalifier ce site en un nouveau morceau de ville, maillé au centre-ville situé en contrebas.

L'ambition est d'y constituer un nouveau quartier de la ville accueillant à terme des fonctions mixtes de logements et de services. Son développement participera de façon directe et décisive au confortement urbain prévu au PLU de la collectivité.

De plus, la requalification de la friche industrielle située en contrebas sur les bords de Morge contribuera à la reconquête environnementale de ce secteur en lien avec les problématiques contemporaines de renaturation urbaine. L'objectif sera de purger la partie inutile de ces friches pour retrouver un site naturel en proximité immédiate de notre ville.

La présente délibération vise à autoriser Mr le Maire à signer la convention de portage de cet ensemble par l'EPFL du Dauphiné. Cette convention est ainsi le premier pas fait en vue de l'aménagement du site. Elle prévoit que l'EPFL, pour le compte de la Ville, acquière l'intégralité du tènement, en assure le proto-aménagement et cède, au fur et à mesure de leur viabilisation, les différents lots aménagés.

.../...

Voiron, ville porte de Chartreuse

1 - Définition du bien objet de la convention

Le périmètre total de ce site s'élève à 12,7 ha, entièrement sis sur la commune de Voiron. L'ensemble du tènement y compris les accès et voiries de dessertes sont de domanialité privée et appartiennent à ce jour au Centre Hospitalier Universitaire Grenoble-Alpes.

Le tènement comprend précisément :

- une friche industrielle soumise aux risques d'inondation en fond de vallée de la Morge sur 1,8 ha,
- des côteaux boisés sur 6,9 ha,
- une partie bâtie constructible sur 4 ha.

C'est l'intégralité de ce bien qui sera donc acquis par l'EPFL pour une valeur de 2 Millions d'euros strictement conforme à l'avis de France Domaines en date du 14 septembre 2021.

2 - Modalités d'interventions Ville/EPFL fixées par la convention

Tout portage foncier par l'EPFL du Dauphiné fait l'objet d'une convention de portage signée à minima entre l'EPFL et la collectivité garante.

La convention opérationnelle proposée en annexe à ce projet de délibération a pour premier objet de déterminer les modalités d'intervention entre l'EPFL du Dauphiné et la ville de Voiron, collectivité garante, pour la réalisation de leurs missions respectives sur ce chantier.

L'EPFL sera chargé :

- d'acquérir le tènement,
- d'étudier les programmes de travaux de requalification foncière et d'effectuer, après accord de la collectivité, les travaux correspondants,
- gérer et sécuriser les biens immobiliers concernés sur toute la durée de l'opération,
- céder les fonciers à un tiers ou à la collectivité garante au fur et à mesure de leur viabilisation.

La Ville de Voiron sera pour sa part chargée de :

- déterminer le programme et choisir le mode opératoire d'aménagement du site,
- choisir un ou des porteurs de projet,
- autoriser l'EPFL à céder les fonciers à des tiers,
- acquérir les fonciers non valorisés à l'EPFL.

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais intervient à la convention en tant que membre de droit de l'EPFL. Elle n'agira cependant pas sur la programmation et les travaux sauf à ce qu'elle souhaite ultérieurement s'y engager au titre de ses compétences. De même, l'aménagement, le choix des opérateurs désignés pour mettre en oeuvre le projet et le déficit final éventuel de l'opération resteront de la responsabilité de la Ville.

3 - La mise en place de quatre tranches d'aménagement

La convention prévoit de diviser le site en quatre entités distinctes qui feront chacune l'objet d'une intervention spécifique :

... / ...

- **Tranche 1** : la friche industrielle en fond de vallée de la Morge, d'une superficie d'environ 1,8 ha fera l'objet d'une requalification foncière en vue d'une valorisation environnementale, au moins partielle, restant à ce jour à définir. Ces bâtiments seront rachetés par la commune à l'EPFL à leur prix de revient suivant travaux.
- **Tranche 2** : les coteaux boisés sur près de 6,9 ha seront remis à la Ville dès 2022. Ils incluent la Tour Barral et devront faire l'objet d'une gestion adaptée compte tenu de leur valeur remarquable.
- **Tranche 3** : la partie bâtie située en contrebas, ainsi que les terrains constructibles, dénommée « partie basse », d'une superficie d'environ 2,5 ha, feront l'objet d'une opération de restructuration urbaine avec la déconstruction de quelques éléments bâtis, la réhabilitation du bâtiment dit de médecine et l'implantation de constructions nouvelles possibles dans une cohérence d'aménagement de l'ensemble du site ;
- **Tranche 4** : la partie bâtie située le plus en amont, dénommée « partie haute », d'une superficie d'environ 1,5 ha, fera l'objet d'études complémentaires permettant de définir le meilleur scénario d'intervention (réhabilitation ou déconstruction/reconstruction) sur le secteur.

Les tranches d'aménagement sont prévues pour se succéder les unes à la suite des autres de 2022 à 2027, charge à la commune de bien valider, pour chaque tranche, le programme d'intervention de l'EPFL.

4 - Revente des lots aménagés : prix de cession des terrains par l'EPFL aux opérateurs

La convention fixe le principe que le prix de cession des biens acquis par l'EPFL sera établi à la date de cession et ne pourra pas être inférieur aux dépenses supportées par l'établissement incluant :

- le prix d'acquisition,
- les coûts liés aux procédures d'acquisition (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre, contentieux, etc.),
- les coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux liés aux travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...),
- les coûts particuliers de surveillance et de protection,
- les coûts de portage (impôts locaux, assurance, entretien),
- les frais financiers.

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

La collectivité devra donner son accord préalable à chaque cession mais s'engage d'ores et déjà dans la convention à :

- financer le déficit qui pourrait résulter de ventes de l'EPFL inférieures à leur prix de revient.

- racheter à l'EPFL l'ensemble des tènements non cédés à l'issue de la convention.

5 - Participation financière de l'EPFL

La Ville a pu négocier dans le cadre de cette convention une subvention de l'EPFL de 50 % des travaux de démolition prévus sur la tranche 1 dans la limite de 600.000 euros. C'est une contribution importante de l'établissement à la prochaine renaturation du site qui fera également l'objet de demandes de subventions spécifiques (fonds friche par exemple).

6 - La durée de la convention

La convention est établie pour une durée de 6 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur incluant toutefois un étalement du dernier paiement (tranche 4) sur 3 ans suivant la fin de la convention.

La convention pourra par ailleurs être prolongée de deux ans par avenant.

PROPOSITION :

Vu l'avis favorable de la Commission Finances, Administration Générale, Commerce et Sécurité du 20 septembre 2021,

Le rapporteur propose au Conseil Municipal :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'opération relative au portage foncier par l'EPFL du Dauphiné du site de l'ancien hôpital de Voiron pour le compte de la Ville de Voiron.

Le projet de convention est annexé à la présente délibération.

DECISION : La proposition est **ADOPTÉE** par **30 voix POUR - 4 CONTRE (A. BELLEVILLE, A. FAVIER, B. HUET, M. MISTRE) - N. JULLIARD ne prend pas part au vote**
AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations
Acte certifié exécutoire depuis
son dépôt en préfecture.

Le Maire de VOIRON,



Julien Polat
Julien POLAT



Bilan financier prévisionnel - Actions de portage et de requalification foncière
Opération "Ancien hôpital" - Voiron
vendredi 10 septembre 2021

| Estimation des dépenses HT | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 1. Acquisition | 2 079 800 € | 51 500 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 2 131 300 € |
| Prix principal d'acquisition | 2 000 000 € | 50 000 € | | | | | | 2 050 000 € |
| <i>Tranche 1 - friche</i> | 0 € | | | | | | | 0 € |
| <i>Tranche 2 - coteaux boisés</i> | 10 000 € | | | | | | | 10 000 € |
| <i>Tranche 3 - partie basse ancien hôpital</i> | 1 090 000 € | | | | | | | 1 090 000 € |
| <i>Tranche 4 - partie haute ancien hôpital</i> | 900 000 € | 50 000 € | | | | | | 950 000 € |
| Frais d'acquisition | 60 000 € | 1 500 € | | | | | | 61 500 € |
| Etude de capacité | 19 800 € | | | | | | | 19 800 € |
| 2. Travaux de requalification foncière | 45 000 € | 750 000 € | 1 950 000 € | 750 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 3 495 000 € |
| Etudes préliminaires | 45 000 € | | | | | | | 45 000 € |
| Etudes avant travaux - Tranche 1 | | 50 000 € | | | | | | 50 000 € |
| Travaux Tranche 1 | | 600 000 € | 600 000 € | | | | | 1 200 000 € |
| Etudes avant travaux - Tranche 3 | | 50 000 € | | | | | | 50 000 € |
| Travaux Tranche 3 | | | 600 000 € | | | | | 600 000 € |
| Etudes avant travaux - Tranche 4 | | 50 000 € | | | | | | 50 000 € |
| Travaux Tranche 4 | | | 750 000 € | 750 000 € | | | | 1 500 000 € |
| 3. Portage | 75 000 € | 201 000 € | 106 000 € | 102 500 € | 147 500 € | 147 500 € | 147 500 € | 927 000 € |
| Impôts fonciers | | | | | | | | 0 € |
| Entretien, fluides | | | | | | | | 0 € |
| Sécurisation, gardiennage | 75 000 € | 190 000 € | 95 000 € | 95 000 € | 140 000 € | 140 000 € | 140 000 € | 875 000 € |
| Assurance | | 11 000 € | 11 000 € | 7 500 € | 7 500 € | 7 500 € | 7 500 € | 52 000 € |
| 4. Mise en vente /cession | 0 € | 0 € | 10 000 € | 15 000 € | 0 € | 0 € | 0 € | 25 000 € |
| Publicité, appel à projet | | | | 5 000 € | | | | 5 000 € |
| Frais de division foncière ou immobilière | | | 10 000 € | 10 000 € | | | | 20 000 € |
| Dépenses totales estimées | 2 199 800 € | 1 002 500 € | 2 066 000 € | 867 500 € | 147 500 € | 147 500 € | 147 500 € | 6 578 300 € |

| Estimation des recettes HT | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total |
|---|------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Cession à la ville de Voiron - Tranche 1 | | | 208 500 € | 162 166 € | 162 166 € | 162 168 € | | 695 000 € |
| <i>Estimatif décôte epfl sur travaux de requalification foncière de la friche</i> | | | 600 000 € | | | | | 600 000 € |
| Cession à la ville de Voiron - Tranche 2 | | 10 000 € | | | | | | 10 000 € |
| Cession à un tiers - Tranche 3 (estimatif de charges foncières à percevoir) | | | | | 2 215 000 € | | | 2 215 000 € |
| Estimation de la participation de la ville de Voiron - Tranche 3 | | | | | 50 800 € | | | 50 800 € |
| Cession à un tiers - Tranche 4 (estimatif de charges foncières à percevoir) | | | | | | | 3 000 000 € | 3 000 000 € |
| Estimation de la participation de la ville de Voiron - Tranche 4 | | | | | | | 7 500 € | 7 500 € |
| Recettes totales estimées | 0 € | 10 000 € | 808 500 € | 162 166 € | 2 427 966 € | 162 168 € | 3 007 500 € | 6 578 300 € |

Les montants de décôte foncière de l'epfl et les participations de la commune seront ajustées au niveau des subventions perçues et des recettes attendues en matière de revente de charges foncières aux opérateurs