

Quartier Mirail Université – Adoption de la convention de portage de l'EPFL suite à l'acquisition, par préemption, du bien situé 85, chemin du Mirail et cadastré à Toulouse Mirail (842), section BA n° 84 de 4.870 m²

Habitat et opérations foncières
22-0586

Mesdames, Messieurs,

La Mairie de Toulouse, par courrier en date du 5 décembre 2018, a demandé à l'EPFL du Grand Toulouse de procéder, pour son compte, à l'acquisition par préemption d'un ensemble immobilier situé 85, chemin du Mirail cadastré à Toulouse-Mirail (842) section BA n° 84, d'une superficie de 4 870 m².

L'acquisition de ce bien a été formalisée le 16 septembre 2021, par acte notarié, moyennant le prix de 950 000 €, auquel s'ajoute la somme de 60 000 € TTC de commission d'agence hors frais d'acquisition.

Il convient à présent de définir les conditions de portage, par l'EPFL, de ce foncier. A cet effet, il est proposé d'approuver le projet de convention de portage, ci-annexé et déjà validé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL du 25 mars 2022, dont les principales dispositions sont :

- la durée de portage de 12 ans ;
- le champ d'intervention : équipement /renouvellement urbain ;
- le taux annuel des frais de gestion, égal à 0,9 % du prix d'acquisition du bien pour la période du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au 31 décembre 2021 et calculé à partir du 1^{er} janvier 2022 dorénavant au réel, sur la base des frais constatés lors du vote du compte administratif de l'année, ramené au stock total de l'EPFL, et actuellement, à défaut, dans l'attente de ce nouveau taux, de 0,9 %;
- le taux annuel des frais financiers bonifiés, égal à 1,26 % du prix d'acquisition du bien, pour la période du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au 3 décembre 2021 et égal à partir du 1^{er} janvier 2022 à un taux calculé au réel, sur la base du stock net de Toulouse Métropole, rapporté au stock total, multiplié par la taux égal aux intérêts supportés par l'EPFL rapporté à son stock net, et actuellement, à défaut, dans l'attente de nouveau taux de 1,025 %;
- les conditions financières de rachat.

En conséquence et si tel est votre avis, je vous propose, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal décide d'approuver les termes de la convention de portage entre la Mairie et l'EPFL du Grand Toulouse, telle qu'annexée à la présente délibération, concernant le portage de l'ensemble immobilier situé 85, chemin du Mirail cadastré à Toulouse-Mirail (842) section BA n° 84, d'une superficie de 4 870 m², libre de toute occupation, acquis par l'EPFL par préemption.

Article 2 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée ainsi que l'ensemble des actes et documents subséquents.

Délibération du Conseil Municipal

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

reçue à la Préfecture le

Jean-Luc MOUDENC

Délibération N° DEL-2022-599

OBJET : TOULOUSE « Toulouse-Diffus-Equipement » Approbation de la convention de portage relative à un ensemble immobilier situé à Toulouse, 85, Chemin du Mirail, cadastré 842 section BA n°84 (CP 21-041)

Séance du 25 mars 2022 à 10 h 30

L'an deux mille vingt-deux le vingt-cinq mars à 10 h 30, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse, régulièrement convoqué, s'est ainsi réuni à Toulouse, dans les locaux de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, sous la présidence de Sacha BRIAND, Président de l'EPFL.

Date de convocation le 14 mars 2022

Participants

12 Délégués titulaires présents	
Toulouse Métropole	
	M. BERGOUX Patrick M. BRIAND Sacha Mme DELMOND Ghislaine M. LAHIANI Djillali Mme LAMANT Sophie Mme PLAGNEUX-BERTRAND Agnès Mme RUSSO Ida M. SANCHEZ Albert M. SEBI Jacques Mme SOUSSI Nadia
Communauté de Communes de la Save au Touch	
	M. GUYOT Philippe
Communauté d'Agglomération du SICOVAL	
	M. MOGICATO Bruno
3 Délégués suppléants présents	
Toulouse Métropole	
	M. RIQUET Clément <i>en l'absence de Mme ESCUDIER Julie excusé</i> Mme ALLAL Fella <i>en l'absence de Mme MIQUEL-BELAUD Nicole excusé</i> M. FOUCHOU-LAPEYRADE Jean-Pierre <i>en l'absence de M. SUSIGAN Alain excusé</i>
5 Délégués titulaires excusés ayant donné pouvoir	
M. COGNARD Gaëtan donne pouvoir à Mme PLAGNEUX-BERTRAND Agnès M. ESPLUGAS LABATUT Pierre donne pouvoir à M. BRIAND Sacha Mme LAIGNEAU Annette donne pouvoir à Mme DELMOND Ghislaine Mme MARTY Souhayla donne pouvoir à Mme SOUSSI Nadia M. PLANTADE Philippe donne pouvoir à Mme RUSSO Ida	
9 Délégués titulaires excusés	
Toulouse Métropole	
	M. ANDRÉ Gérard M. ARSAC Olivier M. CARNEIRO Grégoire Mme FAURE Dominique M. FOURCASSIER Thierry M. GASC Jean-Pierre M. ROUGÉ Michel M. VAILLANT Romain
Communauté d'agglomération du SICOVAL	
	M. FOREST Laurent

Mme Nadia SOUSSI a été nommée secrétaire.

Exposé

L'EPFL du Grand Toulouse a procédé, à la demande de la Ville de Toulouse, à la préemption en date du 7 décembre 2018, à un prix inférieur à celui de la DIA, de l'ensemble immobilier situé sur la Commune de Toulouse, 85, Chemin du Mirail, cadastré 842 section BA n°84, d'une superficie de 4 870 m², appartenant à M Chaal.

Le bien, situé dans le périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville du Grand Mirail, est considéré comme un foncier fondamental pour la réussite du projet de renouvellement urbain du secteur. Cette acquisition permettra donc de constituer une réserve foncière en vue de permettre le repositionnement et l'extension de la halte-garderie Université. Elle permettra également de réaliser une voie de désenclavement entre l'Impasse des Vergers et le Chemin du Mirail. Le reliquat sera destiné à accueillir une opération de diversification de l'habitat.

Suite à la fixation judiciaire du prix du 10 décembre 2019 et à l'arrêt de la cour d'appel rendu le 17 mars 2021, l'acquisition a été formalisée par acte notarié en date du 16 septembre 2021, pour un montant de NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000 €) auquel s'ajoute SOIXANTE MILLE EUROS TTC de commission d'agence (60 000 euros TTC), et hors frais d'acquisition.

Il convient désormais de définir les conditions de portage, par l'EPFL, de cet ensemble immobilier.

A cet effet, je vous propose d'approuver le projet de convention de portage, ci-annexé, dont les principales dispositions concernent :

- la durée du portage de 12 ans,
- le champ d'intervention : Equipement/ Renouvellement urbain
- le taux annuel des frais de gestion, égal à 0.9 % du prix d'acquisition du bien pour la période du 1.10.2021 jusqu'au 31.12.2021 et calculé à partir du 1^{er} janvier 2022 dorénavant au réel, sur la base des frais constatés lors du vote du compte administratif de l'année, ramené au stock total de l'EPFL, et actuellement, à défaut, dans l'attente de ce nouveau taux, de 0,9 %,
- le taux annuel des frais financiers bonifiés, égal à 1,26 % du prix d'acquisition du bien, pour la période du 1.10.21 au 31.12.2021, et égal à partir du 1^{er} janvier 2022 à un taux calculé au réel, sur la base du stock net de Toulouse Métropole, rapporté à son stock total, multiplié par le taux égal aux intérêts supportés par l'EPFL rapporté à son stock net, et actuellement, à défaut, dans l'attente de ce nouveau taux de 1,025 %,
- les conditions financières de rachat.

Décision

Vu le courrier du 5 décembre 2018 de la Ville de Toulouse ;

Vu l'acte notarié d'acquisition du 16 septembre 2021 ;

Vu le projet de convention de portage annexé ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver la convention de portage entre l'EPFL du Grand Toulouse et la Ville de Toulouse concernant l'ensemble immobilier situé à Toulouse 85, Chemin du Mirail, cadastré 842 section BA n°84, d'une superficie de 4 870 m².

Article 2 :

D'autoriser le Directeur ou son représentant à signer la convention de portage ainsi que l'ensemble des actes et documents subséquents.

Nombre de délégués en
Exercice : 29
Présents : 15
Pouvoirs : 5
Pour : 20
Contre : 0
Abstentions : 0
Non participations au vote : 0

Acte certifié exécutoire,

Reçu en préfecture : 31 MARS 2022
le

Publié et notifié : 31 MARS 2022
le

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,





CP : N° 2021-041

OPERATION : TOULOUSE DIFFUS EQUIPEMENT

CONVENTION DE PORTAGE

Entre :
«La Commune de TOULOUSE»
et
l'EPFL du Grand Toulouse

à « TOULOUSE »
85, Chemin du Mirail
Parcelle 842 BA section 84

PROJET

Entre les Soussignés :

- « **La personne publique cocontractante** » : **La Ville de Toulouse** représentée par son adjointe au maire Madame Annette LAIGNEAU, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date duet par arrêté de délégation des pouvoirs de Monsieur le Maire en date du 16 juillet 2020, ci-après dénommée «**La personne publique cocontractante**»,

d'une part,

- **L'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse**, représenté par son Directeur, Monsieur Pascal COURCIER, spécifiquement habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration en date du, et en vertu des pouvoirs conférés par la délibération en date du 24 février 2015 ci-après, dénommé « **l'EPFL** », dont le siège est situé au 7 Rue René Leduc, BP. 35821, 31505 Toulouse Cedex 05.

d'autre part.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

L'EPFL est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de :

- la constitution de réserves foncières en application des articles L 221-1 et L 221-2 du Code de l'Urbanisme,
- la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du même Code, et notamment la mise en œuvre du P.L.U.i.h et de la politique de logement social, l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'infrastructures, la valorisation d'espaces naturels ou agricoles...

Les actions ou opérations ont pour objet :

- ❖ de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- ❖ d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- ❖ de réaliser des équipements collectifs,
- ❖ de mettre en œuvre un projet urbain,
- ❖ de permettre le renouvellement urbain,
- ❖ de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- ❖ de sauvegarder ou mettre en valeur les espaces agricoles et naturels périurbains.

« *La personne publique cocontractante* » a saisi l'EPFL pour lui demander de bien vouloir procéder, pour son compte, à l'acquisition d'un bien désigné à l'article 2 ci-dessous, ainsi qu'à son portage.

Ce bien a été acquis dans le cadre des champs d'intervention de l'EPFL, tels que définis dans ses statuts.

La présente convention est conforme au règlement d'intervention en vigueur de l'EPFL.

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

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage, de gestion et de rétrocession par l'EPFL, pour le compte de « *La personne publique cocontractante* », de l'ensemble immobilier ci-dessous désigné.

Elle définit aussi les engagements respectifs de l'EPFL et de « *La personne publique cocontractante* », qui sollicite l'EPFL pour agir à sa demande et pour son compte.

Il est indiqué que l'ensemble des modalités relatives au portage de bien(s) est précisé dans le règlement d'intervention de l'établissement, dont le signataire de la présente convention a eu communication.

La présente convention vaut promesse d'achat par « *La personne publique cocontractante* » ou toute autre personne qui s'y substituerait, à l'EPFL.

Un avenant de clôture sera établi et signé par les parties, après la signature de l'acte de cession totale du « bien » par l'EPFL du Grand Toulouse au profit de « *La personne publique cocontractante* » ou de toute autre personne désignée par cette dernière. Cet avenant récapitulera l'ensemble des éventuelles dépenses faites et recettes encaissées pendant la durée de portage.

Il rappellera le prix de vente, notamment en fonction de l'option facultative. Il permettra d'arrêter les comptes définitifs de la gestion locative de ce bien.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES DE L'INTERVENTION FONCIERE

L'intervention foncière de l'EPFL a été réalisée, à la demande de « *La personne publique cocontractante* » par une préemption consacrée par un acte en date du 16 septembre 2021, reçu par Maître Laurence Dardauid, notaire à TOULOUSE.

La date de signature de l'acte de propriété constitue la date de démarrage des effets de la présente convention de portage.

Cette intervention foncière s'inscrit dans l'opération visée ci-dessous :

- **EPCI membre de l'EPFL : TOULOUSE METROPOLE**
- **Volet d'intervention : Equipement/ Renouvellement urbain**
- **Opération : Toulouse-Diffus-Equipement**
- **Commune : TOULOUSE**

Elle porte sur le bien décrit ci-dessous :

- **Référence cadastrale : 842 section BA n° 84**
- **Superficie de la parcelle cadastrale : 4 870 m² (foncier)**
- **Adresse ou Lieu-dit : 85, Chemin du Mirail**
- **Commune : TOULOUSE**
- **Nature : Maison d'habitation**
- **Surface utile (pour la partie bâtie)/: 257 m² environ**
- **Etat d'occupation au jour de l'acte: occupé par le vendeur**
- **Zone de règlement au POS / P.L.U. à la date de l'acte : UL 1**

En cas de préemption :

- **Date de la décision de délégation du DPU : 5 décembre 2018**
- **Date de l'arrête de préemption : 7 décembre 2018**

Le bien objet du portage ci-dessous précisé est désigné dans la présente convention comme « le bien ».

ARTICLE 3 : DUREE DU PORTAGE

Selon l'article 4.3 du règlement d'intervention de l'EPFL, la durée de portage du bien est constituée par la période séparant d'une part, la date de la signature l'acte d'acquisition par l'EPFL, et d'autre part, la date de revente par l'EPFL.

Etant précisé concernant les acquisitions menées dans le cadre d'une procédure d'expropriation tel que mentionné à l'article 3.5 du Règlement d'intervention, « la date d'effet pour déterminer le point de démarrage de la durée de portage est la date de l'ordonnance d'expropriation du bien immobilier/de l'ensemble immobilier.

Article 3.1. : Durée de la période de portage

Dans le cadre de la présente convention de portage, L'EPFL s'engage à maintenir dans son stock le bien désigné à l'article 1, durant une période de **12 années** et ce, à dater de son acquisition le **16 septembre 2021**.

L'EPFL, au terme de cette période, s'engage, à rétrocéder ledit bien à « *La personne publique cocontractante* », ou à toute autre personne désignée par cette dernière.

« *La personne publique cocontractante* » s'engage à acquérir ledit bien **12 années** après la date d'acquisition par l'EPFL soit le 15 septembre 2033, au plus tard.

L'EPFL, notifiera, à « *La personne publique cocontractante* », au minimum 9 mois avant la fin du portage, l'obligation de mettre en œuvre les procédures de rachat dudit bien.

A défaut de réponse de « *La personne publique cocontractante* », l'EPFL pourra inscrire le produit de la vente du bien concerné à un tiers au projet de budget en cours d'élaboration.

Article 3.2 : Prorogation de la durée de portage et absence de rétrocession à la date de fin de portage

Le portage peut faire l'objet d'une seule prorogation, d'une durée égale ou inférieure à la durée initiale et au maximum en cumulée de vingt ans, à condition que la demande de prorogation soit adressée à l'EPFL au minimum six mois avant la date de fin de portage, soit le 15 mars 2033 au plus tard, et qu'elle précise les éléments justifiant cette demande.

L'appréciation du maintien du portage pour une période supplémentaire relève de la seule décision du conseil d'administration de l'EPFL, après étude de sa faisabilité juridique et financière. En cas de refus de prorogation et d'absence de volonté d'acquisition de la personne publique, l'EPFL pourra inscrire le produit de la vente du bien concerné à un tiers au projet de budget en cours d'élaboration.

Article 3.3 : Substitution et désignation d'un acquéreur tiers

« *La personne publique cocontractante* » pourra demander à l'EPFL que la cession se réalise, au profit d'une autre personne publique, d'un aménageur, d'un opérateur social, ou de tout autre tiers, dûment habilité par « *La personne publique cocontractante* ».

« *La personne publique cocontractante* » reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer le rachat en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

ARTICLE 4 : DESTINATION(S) DU BIEN

Au jour de la signature de la présente convention de portage, la destination prévue par « *La personne publique cocontractante* », arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

« Le bien, situé dans le périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville du Grand Mirail, est considéré comme un foncier fondamental pour la réussite du projet de renouvellement urbain du secteur. Cette acquisition permettra donc de constituer une réserve foncière en vue de permettre le repositionnement et l'extension de la halte-garderie Université. Elle permettra également de réaliser une voie de désenclavement entre l'Impasse des Vergers et le Chemin du Mirail. Le reliquat sera destiné à accueillir une opération de diversification de l'habitat »

ARTICLE 5 : PRIX D'ACHAT DU BIEN

Le prix d'achat du bien est égal au prix d'acquisition et aux frais divers d'acquisition.

Article 5.1 : Prix d'acquisition du bien

Le prix d'acquisition du bien est égal à la valeur vénale du bien acquis.

- ✓ de NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000 euros) pour la valeur vénale,
- ✓ de CINQUANTE MILLE EUROS HT (50 000 euros HT) de commission d'agence

- ✓ Soit un prix d'acquisition global de UN MILLIONS D' EUROS HT (1 000 000 EUROS)

- ✓ Ce prix est susceptible d'évolution, au regard d'éventuelle(s) indemnité(s) d'éviction ou de relogement versée(s) à tout occupant. Le montant de l'indemnité sera ajouté au prix sous forme d'un avenant à la présente convention, dès signature du protocole d'accord.

Conformément au règlement d'intervention en vigueur, dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le prix d'acquisition du bien représente la valeur de l'offre écrite d'indemnité de la puissance expropriante ou par défaut le montant de l'avis des domaines toutes indemnités comprises. La convention de portage sera ensuite modifiée

par avenant pour ajustement au montant finalement payé aux expropriés à l'aboutissement des procédures de fixation judiciaire du prix.

Article 5.2 : Les frais divers d'acquisition

Ils correspondent aux frais de notaire et à tous les autres frais éventuels engendrés par l'acquisition dès la date de la lettre de saisine (géomètre, procédures, expertises, avocat, huissier,...) et sont appelés à être remboursés par « *La personne publique cocontractante* » ou tout tiers désigné par elle au terme du portage, lors de la cession du bien. Une fois connus, ils seront intégrés au prix de vente du bien.

ARTICLE 6 : FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

L'opération fait l'objet d'un financement pour un tiers par la Taxe Spéciale d'Équipement, pour le restant par l'emprunt.

Financement par l'emprunt :

L'opération foncière visant à la réalisation à moyen terme d'un programme à vocation d'*****, le financement pour deux tiers de l'acquisition du bien est effectué en recourant à des prêts courants, avec remboursement de capital in fine.

En cas de changement de destination par « *La personne publique cocontractante* » et, tout particulièrement, si la future utilisation ne correspond pas à un motif d'intérêt général voire au programme envisagé à la date d'acquisition, le Conseil d'Administration de l'EPFL se réserve le droit de statuer sur les conditions financières du remboursement des frais financiers suite à ce changement.

ARTICLE 7 : MODALITES FINANCIERES DE PORTAGE DU BIEN

Le portage du bien par l'EPFL fait l'objet d'une rémunération par « *La personne publique cocontractante* », sous la forme d'une facturation au terme du portage de frais dits de portage composés:

- de frais de gestion
- d'une participation aux frais financiers
- de frais divers, correspondant aux taxes.

Article 7.1 : Assiette de calcul des frais de portage

Les frais de portage sont dus pour chaque année de portage.

La base de calcul des frais de portage est le prix d'acquisition, susceptible d'évolution en cas de versement d'indemnité(s) (cf. article « 5.1 prix d'acquisition du bien »).

Les frais de portage sont calculés à partir du 1^{er} jour du mois suivant la date de signature de l'acte d'acquisition jusqu' au dernier jour du mois précédent la date de signature de l'acte de cession.

Article 7.2 : Frais de gestion du portage

Ce coût est facturé à « *La personne publique cocontractante* » à terme.

Jusqu'au 31 décembre 2021, le taux annuel est égal à 0,9%, applicable au prix d'acquisition du bien porté par l'EPFL.

A partir du 1^{er} janvier 2022, le taux sera calculé au réel et arrêté chaque année, en fonction des dépenses annuelles de structure constatées, lors de l'approbation des comptes de l'EPFL pour l'exercice concerné, rapportées au stock de l'Etablissement, arrêté au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Article 7.3 : Participation aux frais financiers

Une participation aux frais financiers est due par « *La personne publique cocontractante* pendant la durée de portage.

Pour la période du 1^{er} octobre jusqu'au 31 décembre 2021, elle est calculée sur la base du taux moyen des emprunts contractés par l'établissement, taux approuvé par le conseil d'administration et en vigueur à la date de signature de l'acquisition, appliqué au prix d'acquisition.

Le taux moyen appliqué à cette enveloppe est le taux bonifié.

Le taux moyen des emprunts contractés par l'établissement, approuvé par le conseil d'administration et en vigueur à la date de signature de l'acquisition est de **1,19 %/ an**.

A partir du 1^{er} janvier 2022, la participation aux frais financiers sera annuelle et calculée sur la base d'un taux moyen annuel égal au montant des intérêts rapporté au stock net de l'EPFL arrêté au 31 décembre de l'exercice, taux appliqué au ratio égal au stock net de Toulouse Métropole sur son stock total, arrêtés à la même date. Il est appelé à être actualisé au 1^{er} janvier de chaque année, suivant les mêmes conditions de calcul jusqu'au terme du portage.

Le montant du stock net porté pour le compte de Toulouse Métropole arrêté au 31 décembre de l'année de l'acquisition, est égal à son stock total (montant total des acquisitions moins montant total des cessions), moins le montant de son crédit de TSE arrêté au 31 décembre de l'année d'acquisition.

Article 7.4 : Autres frais divers de portage : impôts et taxes

Ils sont constitués des taxes foncières, supportées par l'EPFL durant le portage et sont établis au réel, sur la base des avis d'imposition.

ARTICLE 8 : GESTION DU BIEN

La gestion du bien acquis par l'EPFL se fait aux conditions suivantes :

Article 8.1 : Conditions générales

Dès la lettre de saisine ou dans le mois suivant « *La personne publique cocontractante* » s'engage, à communiquer à l'EPFL, via un questionnaire disponible ou tout autre écrit :

- L'utilisation effective que la collectivité souhaite attribuer au bien objet du portage,
- La durée souhaitée du portage,
- L'information éventuelle de l'EPFL sur les normes de sécurité du bien.

« *La personne publique cocontractante* » s'engage également, dans la mesure du possible :

- A apporter son assistance à l'EPFL essentiellement dans les domaines de la gestion sociale et l'exploitation économique des biens, de la sécurité aux personnes, de la sécurité aux biens et du respect de l'ordre public.
- A communiquer à l'EPFL, dès la saisine pour acquisition, ses orientations pour l'exploitation du bien : mise ou remise en location des biens, démolitions, mise ou remise en exploitation des terres agricoles, affectation des espaces extérieurs non bâtis et non agricoles (espaces verts, parking, terrains vagues, autres), mise à disposition de la collectivité, travaux de proto-aménagement, autres.

L'EPFL s'engage :

- A assumer, sauf exception (cf. mise à disposition), toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, dont l'exploitation, l'entretien des biens ainsi que leur sécurisation et gardiennage éventuel,
- A exploiter le bien afin d'en obtenir la meilleure utilisation sociale et économique pendant la période de portage,
- A rechercher en priorité à éviter ou supprimer la vacance durable des biens bâtis ou non bâtis.

Article 8.2 : Gestion comptable du bien

Les dépenses et recettes de gestion immobilière sont financées, pendant la durée du portage, par l'EPFL.

Les dépenses et recettes effectuées sur le bien sont affectées à la présente convention de portage.

Les sommes retenues pour le compte sont les sommes encaissées ou payées par l'EPFL selon sa comptabilité.

L'exploitation du bien vise, si possible, à un solde positif de la balance entre les dépenses et les recettes de gestion d'exploitation, et à minima à leur équilibre, pendant la durée prévisionnelle du portage. Cet équilibre ne pourra néanmoins être raisonnablement attendu que pour un bien bâti qui présente les caractéristiques d'un bien immobilier sécurisé et dans un état décent et si « *La personne publique cocontractante* » en demande la remise en location.

Le compte de gestion comporte les excédents ou déficits éventuels annuels de gestion locative, cumulés tout au long du portage des biens.

Entrent dans le cadre des dépenses de gestion locatives, les charges de copropriété et notamment leur solde, les travaux liés au maintien en état de biens loués ou portés (voir articles 5.2, 5.3 et 5.4 du règlement d'intervention), ainsi que les honoraires éventuels liés à la relocation et aux expertises nécessaires à la rétrocession.

Les dépenses de gestion locative prises en compte sont celles toutes charges comprises.

Entrent dans le cadre des recettes de gestion locative tous les produits liés à la location ou mise à disposition des biens à des tiers ou bénéficiaires de la convention de portage, ainsi que les remboursements de charges de copropriété et taxes d'ordures ménagères récupérables. Les recettes de gestion de locative prises en compte sont les recettes toutes taxes comprises, lorsque celles-ci sont dues de plein droit ou sur option, ou hors taxes, lorsque la location du bien est exonérée, une fois déduites les éventuelles Admissions en Non-Valeur.

Dans le cas de dépenses en lien avec des contrats de travaux, ou de maintenance, ou de service, ou de procédure, ou autres, relatives à plusieurs conventions de portage, l'EPFL retient une règle de ventilation des dépenses. La ventilation est forfaitaire au nombre de biens : le montant des dépenses est divisé par le nombre de biens bénéficiaires de l'intervention. La règle de ventilation est conservée par l'EPFL et pourra être communiquée à « *La personne publique cocontractante* » à sa demande.

Article 8.3 : Conditions de gestion retenues pour le bien

Gestion immobilière du bien bâti ; continuation des baux en cours de location (voir règlement d'intervention).

Article 8.4 : Travaux envisagés

/

Article 8.5 : Bilan d'exploitation lié à la gestion du bien

Un bilan d'exploitation relatif à la gestion immobilière du bien sera communiqué à « *La personne publique cocontractante* ».

Dans le cas de dépenses en lien avec des contrats de travaux, ou de maintenance, ou de service, ou de procédure, ou autres, relatives à plusieurs conventions de portage, l'EPFL retient une règle de ventilation des dépenses. La ventilation est forfaitaire au nombre de biens : le montant des dépenses est divisé par le nombre de biens bénéficiaires de l'intervention. La règle de ventilation est conservée par l'EPFL et pourra être communiquée à « *La personne publique cocontractante* » à sa demande.

Les excédents ou les déficits éventuels sont cumulés tout au long du portage du bien par l'EPFL.

Article 8.6 : Avenant de clôture du bilan d'exploitation et paiement du résultat

Au terme du portage, et une fois les rétrocessions intervenues, un avenant de clôture du compte de gestion de chaque bien sera établi.

Le solde, excédentaire ou déficitaire, du compte d'exploitation sera, suivant le résultat, soit remboursé, soit facturé par l'EPFL à « *La personne publique cocontractante* », voire au tiers s'y substituant, indépendamment du règlement des rétrocessions.

Cette opération est menée aux risques exclusifs de « *La personne publique cocontractante* ». En conséquence, ces autres frais, hors prix de cession, seront fixés de manière à financer l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFL pendant la durée de portage, figurant entre autre dans la présente convention.

ARTICLE 9 : CESSION DU BIEN

Le prix fixé dans l'acte de revente sera constitué du prix de vente hors taxes et de la TVA redevable (voir article 9.3 ci-après).

Article 9.1 : Prix de vente du bien hors taxes

Le prix fixé dans l'acte de revente sera constitué par le prix d'acquisition du bien hors taxes (cf. article 5-1), y compris les indemnités de toutes natures versées aux locataires ou ayants droit, les frais divers d'acquisition et autres frais engagés par l'EPFL, ainsi que les frais de portage tels que précisés dans l'article 7, déduction faite, le cas échéant, des remboursements en capital effectués par la collectivité, voire des subventions perçues au titre dudit bien par l'EPFL.

Les comptes définitifs de la gestion locative du bien feront l'objet, d'une facturation indépendante du paiement du prix de cession.

Tous les autres frais engagés par l'EPFL depuis le démarrage du portage du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par l'acquéreur à l'EPFL.

Il peut s'agir notamment:

- ✓ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPFL en cas de sinistre (Franchise) ;
- ✓ tous les frais nécessaires à la revente engagée par l'EPFL ;

Article 9.2 : TVA applicable

Le bien objet de la présente convention est considéré comme :

- un bien bâti de plus de 5 ans,

La vente sera :

- exonérée, avec option possible pour taxation sur prix total ou sur marge,

En cas de changement de nature du bien (ex : démolition du bien, passage de zone AU fermée à AU ouverte), la TVA s'applique sur le prix total de la vente.

Article 9.3 : Option sur le prix de vente du bien hors taxes

La présente acquisition étant pour partie financée par la TSE, « *La personne publique cocontractante* » aura dans le cadre de la saisine de l'EPFL (cf. article 3.1) préalable à la rétrocession du bien, à elle ou au tiers substitué à elle, le choix d'opter pour un prix de vente hors taxes avec minoration.

Deux options, non cumulatives, sont offertes :

9.3.1 Option 1 : minoration équivalente au coût des frais de portage

Dans ce cas, la minoration effectuée est égale au montant des frais de portage dus, quels qu'ils soient (bonifiés ou non).

9.3.2 Option 2 : minoration égale à l'autofinancement initial

Dans ce cas, la collectivité aura le choix d'opter pour un prix de vente, avec une minoration égale à la part de l'acquisition initiale autofinancée par la TSE (cf. article 6 : « Financement de l'acquisition »).

Dans le cas, où le coût des frais de portage dépasserait la part d'autofinancement initial, pour rappel généralement égale au tiers du montant de l'acquisition réalisée par l'EPFL pour le compte de la collectivité, la part des frais de

portage non couverte par l'autofinancement serait due par cette même collectivité: le prix de vente sera alors égal au prix d'achat, augmenté des frais de portage non couverts par l'autofinancement.

ARTICLE 10 : MODALITES DE PAIEMENT

Article 10.1 : Modalités de règlement du prix de vente du bien

Le paiement du prix de vente du bien est exigible dès la signature de l'acte notarié.

Article 10.2 : Modalités de règlement des frais de portage

Le remboursement de ces frais tels que précisés à l'article 7 est réalisé en fin de portage. Il est exigible à la date de cession du bien.

Ces frais seront intégrés au prix de vente du bien, lors de sa rétrocession.

Article 10.3 : Modalités de paiement du bilan du compte de gestion

Le remboursement du solde, déficitaire ou excédentaire, résultant de l'avenant de clôture du compte de gestion interviendra dans les deux mois après établissement du titre ou du mandat émis par l'EPFL.

Article 10.4 : Modalités de paiement en cas de substitution d'acquéreur

Les mêmes obligations prévalent pour toute autre personne, qui se substituerait à « *La personne publique cocontractante* », dans le cas où « *La personne publique cocontractante* » déciderait que la cession se réalise au profit de ce tiers.

Article 10.5 : Délais de paiement

Tout paiement devra intervenir dans un délai d'un mois à la date de réception du titre par le cocontractant ou tout tiers désigné par elle.

A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

ARTICLE 11 : CONDITIONS PARTICULIERES

La présente convention de portage comporte les conditions particulières suivantes :

- néant.

ARTICLE 12 : ABANDON D'ACQUISITION

Si « *La personne publique cocontractante* » décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce avant que l'EPFL n'ait procédé à l'acquisition du bien, « *La personne publique cocontractante* » serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPFL l'ensemble des frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière et notamment les honoraires d'avocat, coût des expertises diverses (dépollution, etc). La lettre de saisine de « *La personne publique cocontractante* » vaut engagement pour le remboursement de ces dépenses.

ARTICLE 13 : SUSPENSION DES INTERVENTIONS DE L'EPFL

L'EPFL peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

ARTICLE 14 : CONTROLE DE « LA PERSONNE PUBLIQUE COCONTRACTANTE »

L'EPFL devra justifier annuellement auprès de « *La personne publique cocontractante* », tous les frais engagés au titre du portage.

Chaque année, un bilan d'exploitation relatif à la gestion du bien sera communiqué à « *La personne publique cocontractante* ».

Pendant la durée de la présente convention de portage, « *La personne publique cocontractante* » pourra, une fois par an, demander à l'EPFL tout élément relatif à l'acquisition du bien en cours et à sa gestion.

ARTICLE 15 : LITIGES ET CONTENTIEUX

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente.

ARTICLE 16 : CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION DE PORTAGE

La présente convention prend effet à la date de signature de l'acte de propriété par l'EPFL du Grand Toulouse.

Fait en deux exemplaires,

A Toulouse, le

Le représentant de la
personne publique cocontractante
Annette LAIGNEAU

A Toulouse, le

Le directeur de l'EPFL du Grand Toulouse
Pascal COURCIER

Modalités Financières de portage et de rétrocession pour le compte de : Toulouse		
Acquéreur désigné :		
		CP ou COP n° :
		Portage n° : 21-041
Parcelle :	842 BA 84	Adresse : 85 chemin du Mirail
Date d'acquisition :	16/09/2021	
Date de paiement du prix :		
Durée de portage en mois (T1) :		Durée de portage prévue en année (T2) : 12 ans
Date réelle de sortie :		

Prix d'achat du bien	
Valeur vénale	= 950 000,00 €
Indemnité(s) de emploi	= - €
Frais agence HT	= 50 000,00 €
Prix du bien HT (X) :	(X) = 1 000 000,00 €
	Part bonifiée du prix du bien : (Y) = 1 000 000,00 €
	Part non bonifiée du prix du bien : (Z) = - €
Frais annexe d'acquisition : Frais de notaire HT	= 8 466,44 €
Frais annexe d'acquisition : Frais de notaire TTC	= - €
Frais annexe d'acquisition : Autres frais d'acquisition	= - €
Prix d'achat du bien =	1 008 466,44 €

Bilan Frais de portage			
Frais de Portage annuels dus			
- Frais de Gestion jusqu'au 31/12/2021 :	0,90%	x (X) x 1 an = 9 000,00 €	- €
- Frais de Gestion au 01/01/2022 : Déterminer en juin 2023	0,00%	x (X) x 1 an = - €	- €
- Frais Financiers jusqu'au 31/12/21 : bonifié (01/02/20)	1,19%	x (X) x 1 an = 11 900,00 €	- €
- Frais Financiers au 01/01/2022 : Déterminer en juin 2023	0,00%	x (X) x 1 an = - €	- €
- Frais de portage déjà remboursés par le tiers		=	- €
		Sous-total HT =	- €
- Impôts TF		=	- €
- Impôts TF déjà remboursés par le tiers		=	- €
		Sous-total HT =	- €
		Total du bilan portage HT =	- €

Prix de vente du bien	
Prix de vente du bien : valeur vénale + frais agence + frais de notaire	= 1 008 466,44 €
Bilan de portage dû	= - €
	Prix de vente du bien HT = 1 008 466,44 €
Prix d'acquisition du bien : valeur vénale	= - €
	Marge Brute ou prix total = - €
Dépenses n'ayant pas ouvert de droit à déduction de TVA (dépenses avant le 01/01/2015)	= - €
	Base de calcul de TVA = - €
	TVA à 20 % = - €
Minoration sur cession	= - €
	Prix de vente du bien TTC = 1 008 466,44 €

Capacité de minoration	
Autofinancement à l'acquisition par la TSE (= 1/3 du prix d'achat du bien)	= 336 155,48 €
Consommation de TSE (si minoration)	
Retour brut sur TSE	= 336 155,48 €

Bilan de gestion	
Dépenses de gestion	
- Année N	= - €
- Année N+1	= - €
	Total des dépenses de portage HT = - €
Recettes de gestion	
- Année N	= - €
- Année N+1	= - €
	Total des recettes de portage HT = - €
	Total HT du bilan de gestion soumis à TVA = - €
	TVA à 20 % = - €
	Total TTC du bilan de gestion = - €



Habitat Opérations Foncières -

Délégation à l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse du droit de préemption urbain renforcé pour l'acquisition de l'ensemble immobilier situé 85, chemin du Mirail, cadastré Toulouse – Mirail Fontaine Lestang, section BA n°84, d'une superficie de 4870 m², propriété de Monsieur CHAAL Mohamed -

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 213-3 et R 213-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2122-22 – 15^{ème} et L 5211-10 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2013 relative à l'institution du Droit de Préemption Urbain sur la commune de Toulouse ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date des 17 décembre 1992, 20 avril 2001 et 21 juin 2002 relatives à l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la commune de Toulouse;

Vu les délibérations du Conseil de la Communauté urbaine des 28 juin 2012 et 27 juin 2013 relatives à l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la commune de Toulouse;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine du 24 avril 2014, portant élection du Président, des Vice-présidents et des membres du bureau ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2017 portant délégation d'attributions du Conseil de la Métropole au bureau et au Président;

Vu l'arrêté de délégation de fonctions du Président à Monsieur Dominique COQUART en date du 12 avril 2018 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 1^{er} octobre 2018 par la Ville de Toulouse, concernant la vente de l'ensemble immobilier situé 85, chemin du Mirail, cadastré Toulouse – Mirail Fontaine Lestang, section BA n°84, d'une superficie de 4870 m², propriété de Monsieur CHAAL Mohamed, au prix d'UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000 €) plus SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 €) de commission d'agence à la charge de l'acquéreur ;

Vu la demande de la Ville de Toulouse faite à l'EPFL du Grand Toulouse de préempter le bien décrit ci-dessus,

Vu l'avis des Domaines,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires, adressée par courrier électronique le 11 octobre 2018 au représentant du propriétaire, conformément aux articles L 213-2 et D 213-13-1 du Code de l'Urbanisme, portant prorogation des délais d'examen de la DIA ;

Vu la réception des pièces le 12 octobre 2018 ;

Vu la visite du bien effectuée le 18 octobre 2018 ;

Considérant dès lors que, conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme, le délai de la DIA, suspendu par la demande de visite du 11 octobre 2018, reprend à compter du jour de la visite soit le 18 octobre. La DIA, déposée le 1^{er} octobre 2018, voit son délai d'instruction prorogé jusqu'au 7 décembre 2018 inclus ;

EXPOSE DES MOTIFS

En application des dispositions de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, le Droit de Prémption Urbain Renforcé peut être délégué à l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse, établissement public ayant vocation à exercer ce droit.

Il est donc proposé d'accorder cette délégation de manière à permettre à l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse de poursuivre directement l'acquisition du bien ci-dessus référencé, dans le délai de deux mois à compter du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, prévu par le Code de l'Urbanisme.

Le bien, objet de la DIA, est situé dans le périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville du Grand Mirail est considéré comme un foncier fondamental pour la réussite du projet de renouvellement urbain.

En effet, cette acquisition permettra de constituer une réserve foncière, en vue de permettre le repositionnement et l'extension de la halte-garderie Université. L'acquisition de ce bien permettra également de réaliser une voie de désenclavement entre l'Impasse des Vergers et le Chemin du Mirail. Le reliquat sera destiné à accueillir une opération de diversification de l'Habitat.

DECIDE :

ARTICLE UNIQUE – Conformément aux dispositions des articles L 213-3 et R 213-1 du Code de l'Urbanisme, de déléguer à l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse, l'exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé dans le cadre de la Déclaration d'Intention d'Aliéner concernant la vente de l'ensemble immobilier situé 85, chemin du Mirail, cadastré Toulouse – Mirail Fontaine Les-tang, section BA n°84, d'une superficie de 4870 m², propriété de M. CHAAL Mohamed .

Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente décision, cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse.

Décision du Président : "Conformément à l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte au Conseil de la Métropole de la présente décision."

Publiée par affichage le **05 DEC. 2018**
Reçue à la Préfecture le **05 DEC. 2018**

Fait à Toulouse, le **05 DEC. 2018**
Pour Le Président
Le Vice Président
rue René Leduc
B.P. 35821
31505 TOULOUSE Cedex 5
Tél. 05 61 91 72 80
Fax 05 61 91 72 01
Dominique COQUART

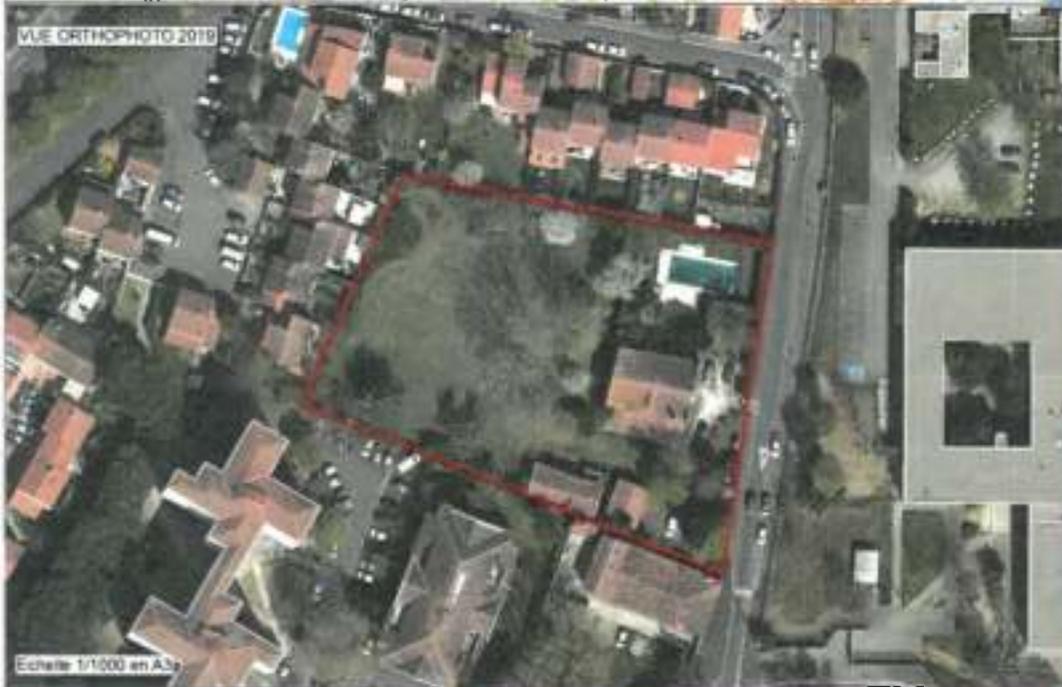


PLAN DE SITUATION



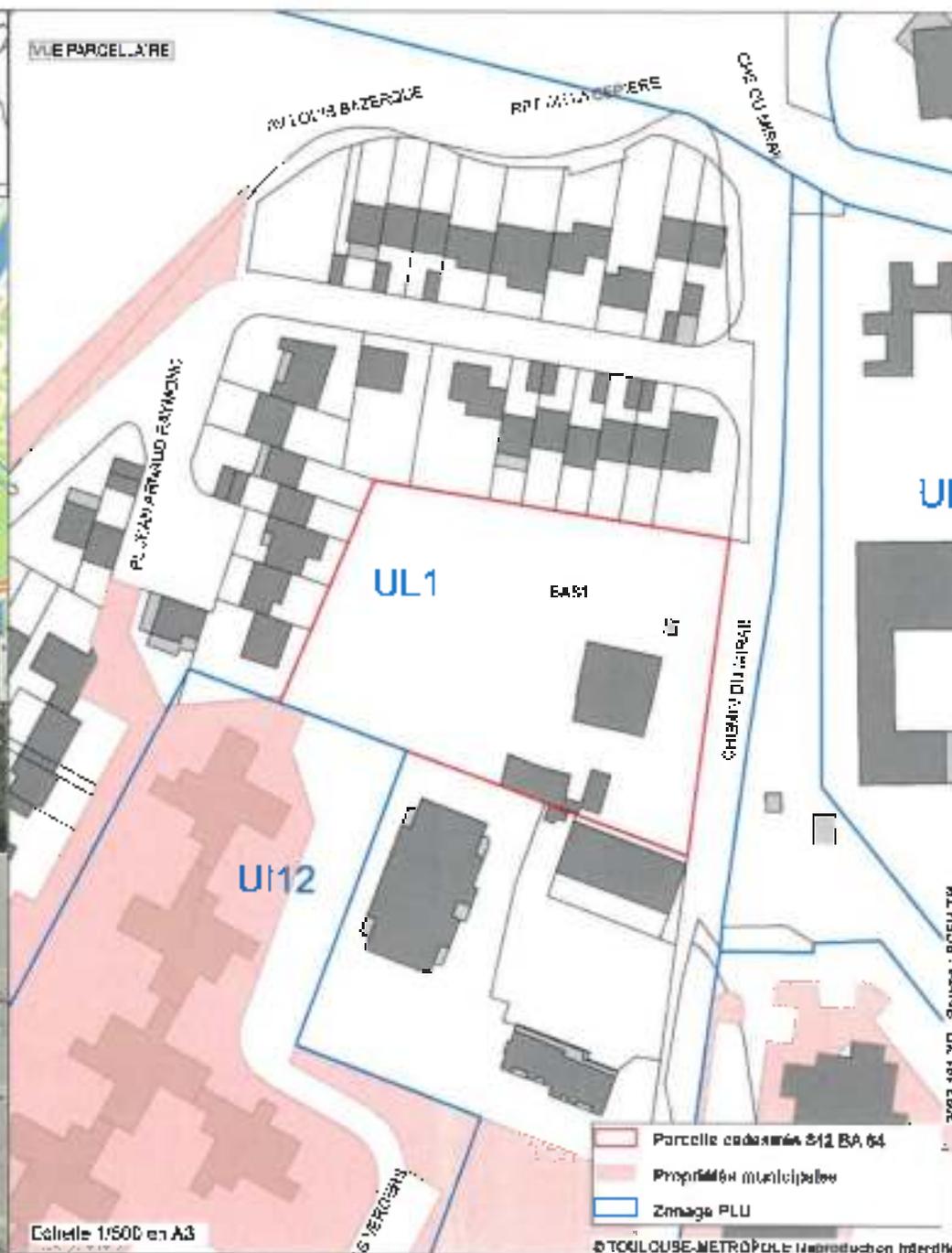
Echelle 1/25 000 en A2

VUE ORTHOPHOTO 2019



Echelle 1/1000 en A3

VUE PARCELLAIRE



Echelle 1/500 en A3

- Parcelle cadastrée 812 BA 64
- Propriété municipale
- Zone PLU

2022-101-XD - Source : BGF/ATM