

Conseil d'Administration du 24 juin 2025
 Extrait du registre des délibérations

Délibération N° DEL-2025-1107

OBJET : ESCALQUENS « Centre - Habitat » - Adoption de la convention de portage CP n°25-017 entre la Commune d'ESCALQUENS et l'EPFL du Grand Toulouse relative à l'ensemble immobilier situé 19 avenue du Lauragais cadastré section ZE n° 402, d'une superficie cadastrale de 628 m²

Séance du 24 juin 2025 à 10 h 00

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-quatre juin à 10 h 00, 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 13 juin 2025

Participants

15 Délégués titulaires présents	
Toulouse Métropole	
	M. ANDRE Christian M. ANDRÉ Gérard M. BERGOUGNOUX Patrick M. BRIAND Sacha Mme FAURE Dominique M. GASC Jean-Pierre M. LAHIANI Djillali Mme MARTY Souhayla M. ROUGÉ Michel Mme RUSSO Ida M. SANCHEZ Albert M. SEBI Jacques M. SUSIGAN Alain M. VAILLANT Romain
Communauté d'Agglomération du SICOVAL	
	M. CHERUBIN Laurent
2 Délégués suppléants présents	
Toulouse Métropole	
	M. SENTOUS Thierry <i>en l'absence de M. CARNEIRO Grégoire excusé</i> Mme AMPOULANGE Françoise <i>en l'absence de M. COGNARD Gaëtan excusé</i>
3 Délégués titulaires excusés ayant donné pouvoir	
M. ARSAC Olivier donne pouvoir à Mme MARTY Souhayla M. ESPLUGAS LABATUT Pierre donne pouvoir à M. BRIAND Sacha Mme MIQUEL-BELAUD Nicole donne pouvoir à M. ANDRÉ Gérard	
9 Délégués titulaires excusés	
Toulouse Métropole	
	Mme DELMOND Ghislaine Mme ESCUDIER Julie Mme LAIGNEAU Annette Mme LAMANT Sophie Mme PLAGNEUX-BERTRAND Agnès M. PLANTADE Philippe Mme SOUSSI Nadia
Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain	
	M. GUYOT Philippe
Communauté d'agglomération du SICOVAL	
	M. FOREST Laurent

M. Romain VAILLANT a été nommé secrétaire.

Exposé

Par courrier du 16 janvier 2025, la Commune d'ESCALQUENS a demandé à l'EPFL du Grand Toulouse de bien vouloir procéder, pour son compte, à l'acquisition par préemption au prix de la dernière enchère, dans le cadre de l'adjudication de l'ensemble immobilier situé à Escalquens, 19 avenue du Lauragais cadastré section ZE n° 402, d'une superficie cadastrale de 628 m², propriété de l'indivision PAREDE-BESSET, ainsi qu'à son portage.

Cette acquisition permettra de constituer une réserve foncière s'inscrivant dans le cadre du projet de restructuration du centre-ville intégré au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bien jouxte le périmètre de l'orientation d'aménagement du PLU en cours de révision et son aménagement pourra être intégré conformément à ceux envisagés dans le cadre de cette restructuration tels que la programmation de logements au programme local de l'habitat et notamment à vocation sociale, d'équipements, la création d'espaces publics.

Par arrêté de Monsieur le Directeur de l'EPFL du Grand Toulouse en date du 4 mars 2025, déposé à la préfecture le même jour, l'EPFL a préempté ledit bien au prix de 141 000 euros, représentant le montant de l'adjudication suite à enchère, montant auquel s'ajouteront les frais afférents à l'adjudication.

Cette acquisition a été formalisée par une déclaration de substitution après exercice du droit de préemption, établie par le greffe du Tribunal Judiciaire de Toulouse, en date du 7 mars 2025 pour un montant de CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (141 000 €), et hors frais d'adjudication et émoluments d'avocat.

Il convient, à présent, 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 : 10 ans
- le champ d'intervention : Habitat
- Les frais de structure : le taux des frais de structure annuel est calculé au réel, sur la base des frais constatés lors du vote du compte administratif de l'année, ramené au stock total de l'EPFL, Durant le portage, les taux annuels applicables seront conformes aux dispositions du Règlement d'Intervention en vigueur et des délibérations de l'EPFL fixant ces taux. Pour information le taux en vigueur au 1er Juillet 2025 est de 0,60 %,
- Les frais financiers : le taux des frais financier calculé, au réel, sur la base du stock net du SICOVAL, rapporté à son stock total, multiplié par le taux égal aux intérêts supportés par l'EPFL rapporté à son stock net, Durant le portage, les taux annuels applicables seront conformes aux dispositions du Règlement d'Intervention en vigueur et des délibérations de l'EPFL fixant ces taux. Pour information le taux en vigueur au 1er Juillet 2025 est de 1,84 %,
- les conditions financières de rachat.

Décision

Le Conseil d'Administration,

Vu la saisine de la commune d'Escalquens,

Vu l'avis délivré par France Domaines,

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal Judiciaire de Toulouse et la déclaration de substitution,

Vu le projet de convention de portage ci-annexé,

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

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le projet de convention de portage entre la Commune d'Escalquens et l'EPFL du Grand Toulouse concernant l'ensemble immobilier situé à Escalquens, 19 avenue du Lauragais cadastré section ZE n° 402, d'une superficie cadastrale de 628 m².

Article 2 :

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

Nombre de délégués en	
Exercice :	29
Présents :	17
Pouvoirs :	3
Pour :	20
Contre :	0
Abstentions :	0
Non participations au vote :	0

Acte certifié exécutoire,

Reçu en préfecture : **27 JUIN 2025**
le

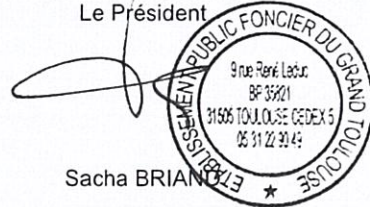
Publié et notifié : **27 JUIN 2025**
le

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Président



Sacha BRIANT



CP : N° 25-017

OPERATION : ESCALQUENS - Centre

CONVENTION DE PORTAGE

Entre :
La Commune d'ESCALQUENS
et
l'EPFL du Grand Toulouse

à ESCALQUENS

**19 avenue du Lauragais
Parcelle section ZE n°402**

PROJET



Entre les Soussignés :

- « **La personne publique cocontractante** » : **La Commune d'ESCALQUENS** représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc TRONCO, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du, ci-après dénommée « **La personne publique cocontractante** »,

d'une part,

- **L'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse**, représenté par son Directeur, Monsieur Marc VIGNERES, 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 21 juin 2022, ci-après, dénommé « **l'EPFL** », dont le siège est situé à Toulouse 1 Place de la Légion d'Honneur et dont l'adresse postale est 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 document d'urbanisme en vigueur 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 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 une déclaration de substitution après exercice du droit de préemption, établie par le greffe du Tribunal Judiciaire de Toulouse, en date du 7 mars 2025.

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 : **SICOVAL**
- Volet d'intervention : **Habitat**
- Opération : **ESCALQUENS - Centre**
- Commune : **ESCALQUENS**

Elle porte sur le bien décrit ci-dessous :

- Référence cadastrale : **ZE 402**
- Superficie de la parcelle cadastrale : **628 m² (foncier)**
- Adresse ou Lieu-dit : **19 avenue du Lauragais**
- Commune : **Escalquens**
- Nature : **bâti (maison)**
- Surface utile (pour la partie bâtie) : **81,52 m² environ**
- Etat d'occupation au jour de l'acte : **occupée**
- Zone de règlement au POS / P.L.U. à la date de l'acte : **U2**

En cas de préemption :

- Date de la décision de délégation du DPU : **21 février 2025**
- Date de l'arrête de préemption : **4 mars 2025**

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 de l'acte d'acquisition à 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 **10 années** et ce, à dater de son acquisition le **7 mars 2025**.

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 **10 années** après la date d'acquisition par l'EPFL soit le **6 mars 2035**, 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 6 septembre 2034 au plus tard, et qu'elle précise les éléments justifiant cette demande.

Dans le cas d'une demande de prorogation de portage, 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 :

« *Cette acquisition permettra de constituer une réserve foncière s'inscrivant dans le cadre du projet de restructuration du centre-ville intégré au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bien jouxte le périmètre de l'orientation d'aménagement du PLU en cours de révision et son aménagement pourra être intégré conformément à ceux envisagés dans le cadre de cette restructuration tels que la programmation de logements au programme local de l'habitat et notamment à vocation sociale, d'équipements, la création d'espaces publics* ».

L'acquisition, objet de la présente convention de portage devra impérativement suivre le motif d'intérêt général énoncé.

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 augmentée des indemnités diverses liées à l'expropriation/ des frais d'agence immobilière/ des frais de négociation.

En l'espèce :

- ✓ CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (141 000 €), pour la valeur vénale,

Soit un prix d'acquisition global de CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (141 000 €),

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 par la Taxe Spéciale d'Equipement et le cas échéant par l'emprunt. La part de financement par l'emprunt, rattachée à l'acquisition, est déterminée en fonction du montant du stock net porté pour le compte du SICOVAL arrêté au 31 décembre de l'année de l'acquisition, 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. Elle est appelée à être actualisée au 1^{er} janvier de chaque année, suivant les mêmes conditions de calcul jusqu'au terme du portage.

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 et suivant un taux calculé au réel chaque année, applicable au prix d'acquisition du bien porté par l'EPFL.

Le taux réel d'une année est arrêté en fonction des dépenses annuelles de structure constatées, lors de l'approbation des comptes de l'EPFL pour l'année concernée, 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.

Elle est 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 du SICOVAL (cf. article 6) sur son stock total, arrêtés à la même date.

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 sur 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

Continuation du bail en cours, dans l'attente des instructions de la Commune d'ESCALQUENS.

Article 8.4 : Travaux envisagés

Travaux de maintenance, dans l'attente de la Commune d'ESCALQUENS.

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 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 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, à ce jour, comme :

- un bien bâti de plus de 5 ans,

En l'état des connaissances actuelles sur l'application de la TVA sur les mutations d'immeubles, la revente sera selon le cas :

- soumise à TVA calculée sur le prix total,
- soumise à TVA calculée sur la marge,
- exonérée, avec option possible par l'EPFL pour taxation sur prix total ou sur marge.

En cas de changement de nature du bien entre son acquisition et sa revente ou d'évolution des textes fiscaux applicables en France et de la doctrine administrative fiscale Française sur la TVA sur marge (ex : démolition du bien, terrain non à bâtir devenu constructible), la TVA s'appliquera sur le prix total de la vente.

En cas de modification, lors de la revente du bien, des textes fiscaux applicables en France et de la doctrine administrative fiscale Française sur la TVA sur les mutations d'immeuble, il sera fait application par l'EPFL des nouveaux textes pouvant impacter les règles ci-dessus.

Article 9.3 : Option sur le prix de vente du bien : minoration foncière

Le SICOVAL a délibéré le 3 octobre 2022 sur le montant et les modalités d'utilisation du crédit de minoration affectés aux communes du Sicoval, sur le PPIF 2022-2026.

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

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 Escalquens,
Le

Le représentant de la
personne publique cocontractante
Monsieur Jean-Luc TRONCO

A Toulouse,
Le

Le directeur de l'EPFL du Grand Toulouse
Marc VIGNERES