Délibération n°DEL-16-0054

Projet Toulouse Euro Sud Ouest (TESO) : Adoption d'une convention d'opération avec l'EPFL

L'an deux mille seize le jeudi dix-huit février à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	88
Procurations :	40
Date de convocation :	12 février 2016

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Guy LAURENT, Mme Josiane MOURGUE
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE,

	Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, Mme Marthe MARTI, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Marie-Dominique VEZIAN
Mme Roseline ARMENGAUD	Monique COMBES
Mme Lysiane MAUREL	Francis SANCHEZ
Mme Sophie LAMANT M. Laurent MERIC	Vincent TERRAIL-NOVES Danielle PEREZ
M. Maurice GRENIER	Robert MEDINA
M. Bernard KELLER M. Bernard LOUMAGNE	Michel FRANCES Jean-Louis MIEGEVILLE
M. Michel ALVINERIE M. Patrick JIMENA M. Damien LABORDE Mme Elisabeth MAALEM Mme Karine TRAVAL-MICHELET	Gérard ANDRE Michèle BLEUSE Anne BORRIELLO Guy LAURENT Joël CARREIRAS
M. Michel AUJOULAT	Pascale LABORDE
M. Gilles BROQUERE	Thierry FOURCASSIER
Mme Corinne VIGNON ESTEBAN	Ida RUSSO
M. Robert GRIMAUD	Aline FOLTRAN
M. Patrick DELPECH	Patrice RODRIGUES
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
M. Jacques SEBI	Michel ROUGE
M. Bruno COSTES	Marie-Jeanne FOUQUE
M. Jacques DIFFIS	Raymond-Roger STRAMARE
M. Bernard SOLERA	Aviv ZONABEND
M. Christophe ALVES Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES M. Franck BIASOTTO M. Jean-Jacques BOLZAN Mme Marie-Pierre CHAUMETTE Mme Hélène COSTES-DANDURAND M. Romain CUJIVES Mme Vincentella DE COMARMOND Mme Marie DEQUE M. Djillali LAHIANI M. Antoine MAURICE Mme Claude TOUCHEFEU Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Christine ESCOULAN Emilion ESNAULT Annette LAIGNEAU Sacha BRIAND Nicole MIQUEL-BELAUD Francis GRASS François BRIANCON Isabelle HARDY Charlotte BOUDARD Philippe PLANTADE Régis GODEC Pierre COHEN Jean-Claude DARDELET
Mme Mireille ABBAL M. Daniel FOURMY M. Jacques TOMASI	Claude RAYNAL Monique DURRIEU Martine BERGES

Conseillers excusés

Colomiers	M. Arnaud SIMION
Cugnaux	M. Philippe GUERIN
Gagnac	M. Michel SIMON
Toulouse	Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Jacques ROUCH
Tournefeuille	Mme Danielle BUYS

Délibération n° DEL-16-0054

Projet Toulouse Euro Sud Ouest (TESO) : Adoption d'une convention d'opération avec l'EPFL

Exposé

Toulouse Métropole et ses partenaires ont engagé, dans le cadre de Toulouse Euro Sud Ouest (TESO), un ambitieux projet de transport et d'aménagement urbain au centre de l'agglomération.

Ce projet porte, parmi d'autres objectifs, une ambition de renouvellement urbain pour les quartiers constitués à proximité de la gare Matabiau, à Toulouse. Cette ambition s'articule avec un objectif de mutation de fonciers aujourd'hui dédiés à des activités industrielles et ferroviaires.

C'est dans ce contexte et pour répondre à ces enjeux qu'une convention cadre d'études partenariales et plusieurs avenants ont été signés par Toulouse Métropole depuis 2009 et que par délibération du 30/09/2010 modifiée le 13/12/2013, l'assemblée délibérante a instauré un périmètre d'étude sur les quartiers de Matabiau-Marengo-Périole-Raynal au titre de l'article L111-1 du code de l'Urbanisme.

En 2014 et 2015, plusieurs études, dont le plan guide urbain, ont permis de faire mûrir le projet urbain. Ces éléments ont permis d'identifier les secteurs prioritaires du projet urbain de Toulouse Euro Sud-ouest, et ainsi d'affiner la stratégie foncière portée par la Collectivité en lien avec l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Grand Toulouse.

Dans ce cadre, un périmètre d'action foncière a été identifié par la collectivité. Il comprend plusieurs îlots dont l'aménagement ou le renouvellement urbain est envisagé : il s'agit des îlots Lyon/Maroc, Cheminots/ Saint Laurent et Jumeaux/Chabanon tels que délimités dans le plan annexé à la présente délibération.

Une démarche d'acquisition, par voie amiable ou par préemption, des biens compris dans ce périmètre a été engagée dès 2011 par la métropole et par l'EPFL. Il s'agit d'une démarche négociée menée dans un souci d'anticipation en amont de toute procédure réglementaire.

Toulouse Métropole, la Ville de Toulouse et l'EPFL disposent à ce jour d'une maîtrise foncière encore partielle mais significative de ce secteur. En effet, à la date du 31 décembre 2015, l'EPFL a d'ores et déjà procédé, pour le compte et à la demande de Toulouse Métropole, à l'acquisition de 222 biens immobiliers comprenant notamment 181 logements et 16 locaux commerciaux pour un montant global de 28,69 millions d'euros.

Au regard des enjeux et des objectifs de renouvellement urbain de ce secteur et afin d'en assurer la maîtrise foncière totale, il convient de poursuivre ces acquisitions et que la Métropole contractualise avec l'EPFL à l'échelle de l'opération TESO - périmètre d'action foncière prioritaire- par le biais d'une convention d'opération foncière.

Il s'agit d'une convention cadre ayant pour objet d'acter le principe et les conditions d'acquisition par l'EPFL, à la demande de Toulouse Métropole, de l'ensemble des biens immobiliers compris dans le périmètre d'action foncière prioritaire du projet TESO, d'en définir les modalités de mise en œuvre, de portage, de gestion notamment financière et de formaliser les engagements réciproques des parties.

Elle vaut également avenant, sur la durée et les conditions financières, aux conventions de portage conclues entre Toulouse Métropole et l'EPFL et concernant des biens déjà acquis par l'EPFL.

Dans le périmètre défini, l'EPFL aura pour mission de mener les négociations foncières avec les propriétaires concernés, acquérir les immeubles par voie amiable ou par préemption, assurer leur portage, leur gestion, et les revendre au terme du portage foncier.

Cette convention d'opération prendra effet à sa date de signature pour se terminer le 31 décembre 2025.

La durée de portage par l'EPFL des biens situés dans les îlots Lyon/Maroc et Jumeaux / Chabanon s'achèvera le 31 décembre 2020 tandis le portage des biens situés sans l'îlot Cheminot/saint Laurent prendra fin le 31 décembre 2025.

Chaque acquisition par l'EPFL, aux conditions prévues dans la convention cadre, donnera lieu à l'établissement d'une convention de portage spécifique désignant le biens acquis, son prix d'achat par l'EPFL, son financement, et le calcul des frais de portage estimés pendant la durée du portage.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement et Politique foncière en date du 21 janvier 2016,

Vu le projet de convention d'opération foncière et ses annexes,

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

Décide :

Article 1
D'adopter le projet de convention d'opération foncière – TESO- périmètre d'action foncière prioritaire avec l'EPFL et ses annexes

Article 2
Que cette convention d'opération vaut avenant sur les durées et les modalités financières du portage aux conventions de portage déjà signées listées en annexe 2 de la convention d'opération

Article 3
D'autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'opération, les conventions de portage pour chaque bien acquis par l'EPFL qui en découlent et tous actes et documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Résultat du vote :

Pour	128
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 23/02/2016

Reçue à la Préfecture le 25/02/2016

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

Jean-Luc MOUDENC

CONVENTION D'OPÉRATION FONCIERE (COF)

« Projet Toulouse Euro Sud Ouest – périmètre d'action foncière prioritaire »

Entre

Toulouse Métropole

et

l'EPFL du Grand Toulouse

La présente convention d'opération foncière est établie :

Entre les soussignés :

La Métropole dénommée « Toulouse Métropole », représentée par M..... ,....., habilité à la signature de la présente convention par arrêté de délégation du Président du …..... et par délibération du Conseil Métropolitain en date du 18 février 2016,
dont le siège est situé 6, rue René Leduc, BP 35821 – 31505 Toulouse cedex 5
ci-après dénommée **«Toulouse Métropole» ou « la Collectivité »**

d'une part,

Et :

L'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse, représenté par …....., agissant au nom et comme représentant du dit Établissement Public, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du……. ,
dont le siège est situé 1 place de la Légion d'Honneur BP 35821, 31505 Toulouse Cedex 05,
ci-après dénommé « **l'EPFL.** »,

d'autre part.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

LE CONTEXTE

Toulouse Métropole et ses partenaires ont engagé, dans le cadre de Toulouse EuroSudOuest, un ambitieux projet de transport et d'aménagement urbain au centre de l'agglomération.

Ce projet porte, parmi d'autres objectifs, une ambition de renouvellement urbain pour les quartiers constitués à proximité de la gare Matabiau. Cette ambition s'articule avec un objectif de mutation de fonciers aujourd'hui dédiés à des activités industrielles et ferroviaires.

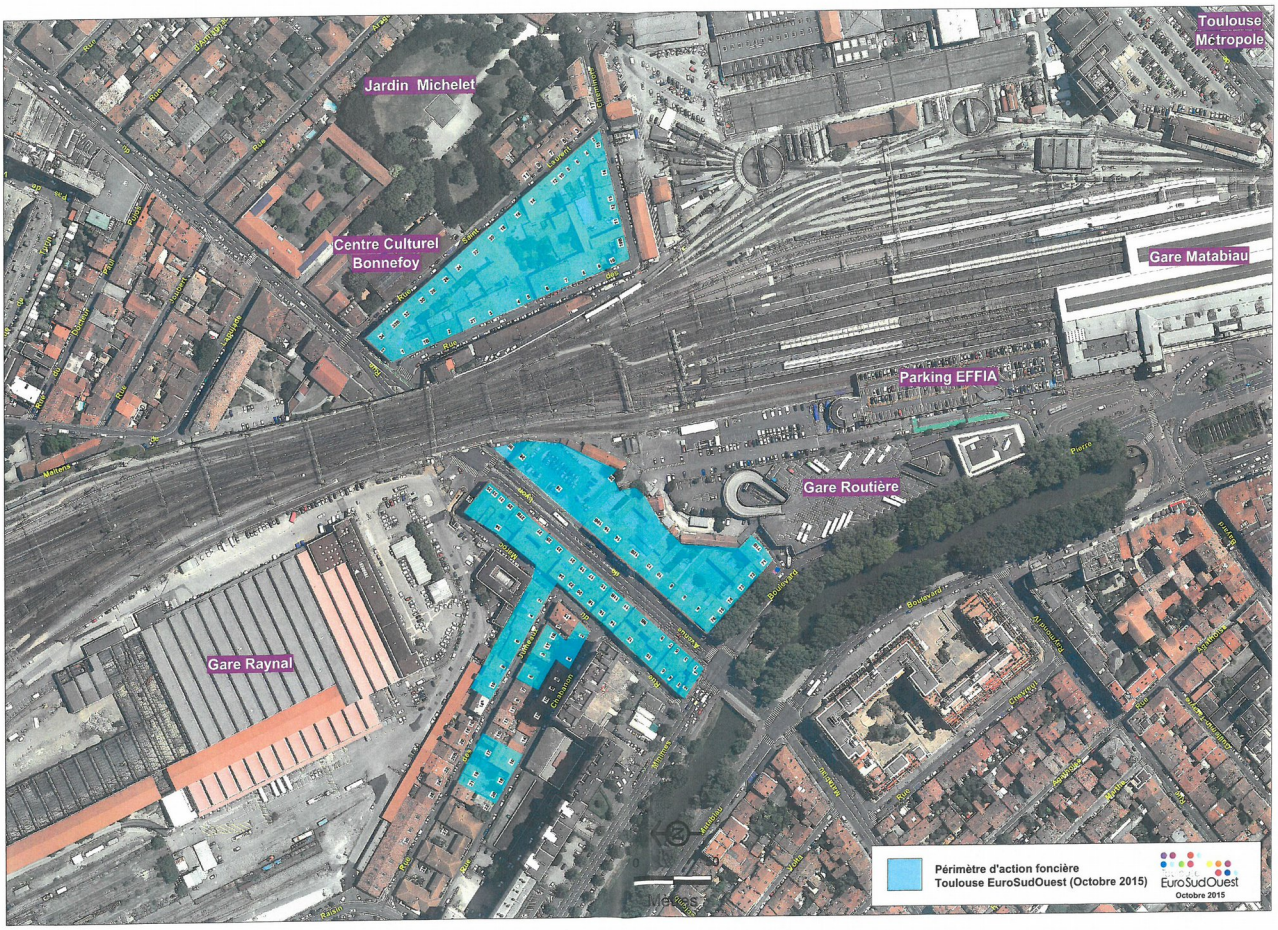
C'est dans ce contexte et pour répondre à ces enjeux qu'une convention cadre d'études partenariales et plusieurs avenants ont été signés par Toulouse Métropole depuis 2009 et que par délibération du 30/09/2010 modifiée le 13/12/2013, l'assemblée délibérante a instauré un périmètre d'étude sur les quartiers de Matabiau-Marengo-Périole-Raynal au titre de l'article L111-1 du code de l'Urbanisme.

En 2014 et 2015, plusieurs études ont permis de faire mûrir le projet urbain :

- Le Plan Guide Urbain du projet Toulouse EuroSudOuest (groupement BAU-B) ;
- L'étude de faisabilité urbaine et architecturale de la mutabilité de la halle SERNAM et des espaces fonciers associés (groupement BAU-B) ;
- L'étude d'esquisse de l'environnement de l'îlot ferroviaire (AREP et agence Duthilleul) ;
- L'étude de circulation sur les boulevards du Canal du Midi (Transitec et BAU-B).

Ces éléments ont permis d'identifier les secteurs prioritaires du projet urbain de Toulouse EuroSudOuest, et ainsi d'affiner la stratégie foncière portée par la Collectivité avec l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Grand Toulouse.

Un périmètre d'action foncière a été identifié par la collectivité dès 2011. Ce périmètre a fait l'objet de plusieurs actualisations dont la dernière date de novembre 2015.Il comprend plusieurs îlots dont l'am énagement ou le renouvellement urbain est envisagé : il s'agit des îlots Lyon/Maroc, Cheminots/ Saint Laurent et Jumeaux/Chabanon tels que délimités dans le plan ci-dessous.



La démarche engagée par la Collectivité et l'EPFL a consisté, depuis 2011, à préempter systématiquement ou acquérir à l'amiable des propriétaires vendeurs les biens immobiliers situés dans ces îlots . Il s'agit d'une démarche négociée menée dans un souci d'anticipation en amont de toute procédure réglementaire et plus contrainte telle que la déclaration d'Utilité Publique.

Toulouse Métropole, la Ville de Toulouse et l'EPFL disposent à ce jour d'une maîtrise foncière partielle du secteur d'intervention prioritaire.

A la date du 31 décembre 2015, 222 acquisitions ont d'ores et déjà été effectuées par l'EPFL dans le secteur d'intervention foncière concerné, comprenant 181 logements et 1 local professionnel/d'activité, 16 locaux commerciaux (murs) dont 11 sont grevés d'un bail commercial

et 24 locaux divers (celliers, caves, parkings).
Le montant global de ces acquisitions s'élève fin 2015 à 28,69 millions d'euros et concerne environ 23217 m² de foncier.

La présente convention s'inscrit dans le cadre du Programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF) et au règlement d' intervention (RI) de l'EPFL en vigueur à la date de signature des présentes.Les acquisitions réalisées ou à réaliser dans la cadre de l'opération TESO-périmètre d'action foncière prioritaire- rentrent dans le champ d'intervention de l'EPFL « réserve foncière pour renouvellement urbain ».
Elles sont financées par l'enveloppe du PPIF (programme Pluriannuel d'intervention) de l'EPFL affecté aux acquisitions de la Métropole, dont le montant est d'environ 28 millions par an, soit une capacité d'intervention globale pour le compte de la métropole égale à 140 millions sur la période de chaque PPIF d'une durée de 5 ans.

Toulouse Métropole confirme par la présente son intérêt à poursuivre l'acquisition des immeubles compris dans le périmètre d'intervention foncière prioritaire au regard des enjeux et des objectifs précédemment énoncés.

La présente convention cadre a pour objet d'acter le principe et les conditions d'acquisition par l'EPFL, de l'ensemble des biens immobiliers compris dans ce périmètre, d'en définir les modalités de mise en œuvre, de portage, de gestion et de formaliser les engagements réciproques des parties.

De plus, elle vaut avenant aux conventions de portage précédemment conclues entre l'EPFL et Toulouse Métropole et concernant les biens immobiliers déjà acquis par l'EPFL dans ce périmètre.

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

PARTIE I : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 : OBJET
En accord avec Toulouse Métropole, l'EPFL procédera aux acquisitions foncières et immobilières, au portage, à la gestion et à la revente des biens acquis dans les secteurs d'intervention délimités à l'article 2 des présentes.

La présente convention a donc pour objet de définir, dans le cadre du projet urbain Toulouse Euro Sud Ouest (TESO),:
- les missions confiées par Toulouse Métropole à l'EPFL
- les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL pour le compte de Toulouse Métropole,
- les engagements réciproques des parties.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention d'opération s'applique au périmètre du projet « Toulouse Euro Sud Ouest - périmètre d'intervention foncière prioritaire» indiqué en annexe 1 des présentes.

Ce périmètre prioritaire comprend les parcelles, bâties ou non bâties, listées en annexe 1 des présentes situées dans les îlots suivants (cf plan de délimitation des îlots et état parcellaire en

annexe 1 des présentes) :

- l'îlot Lyon /Maroc : n° 1 à 38 Avenue de Lyon, rue du Maroc, n° 2 à 10 rue des Jumeaux, n°71 à 76 boulevard Pierre Sémard
- l'îlot Cheminot /Saint Laurent : n°s 1 à 14 rue des Cheminots, n°s 2 à 32 bis rue Saint Laurent
- les deux îlots Jumeaux / Chabanon : n°s 17 à 21 rue des Jumeaux/ 16 à 20 rue Chabanon et n°s 1bis à 5 rue des Jumeaux/2 -4 rue Chabanon

ARTICLE 3 : MISSIONS DE l'EPFL

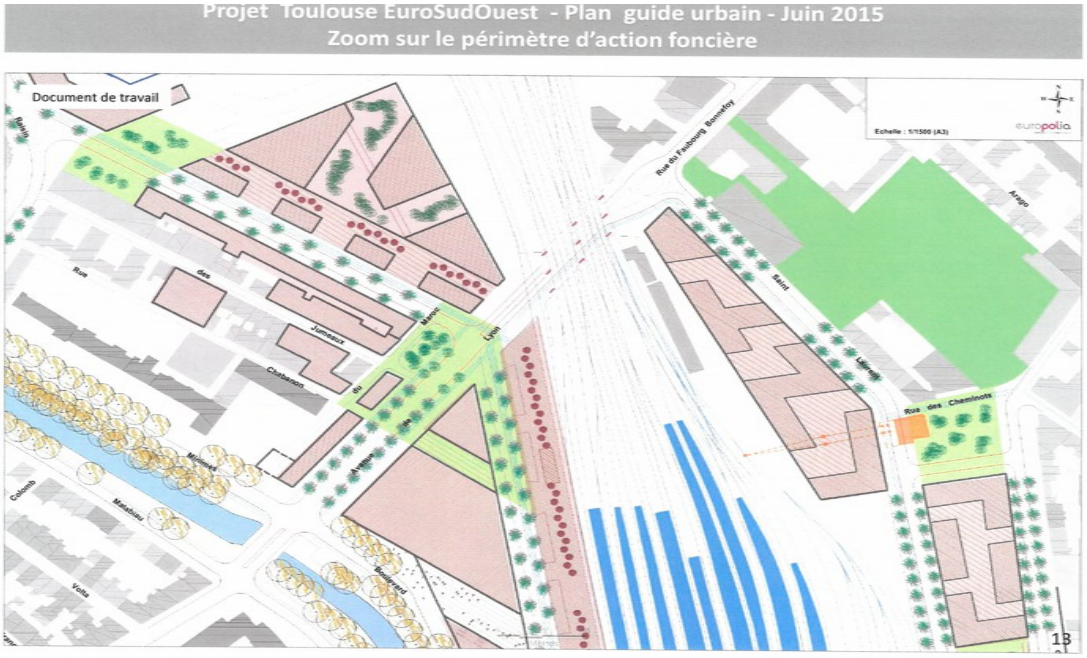
Dans le périmètre défini à l'article 2, Toulouse Métropole demande à l'EPFL de réaliser les missions suivantes :

- mener des négociations foncières avec les propriétaires des biens restant à acquérir dans le périmètre d'action foncière prioritaire
- acquisition des immeubles (terrains nus, ensembles immobiliers bâti, lors de copropriété, et/ou fonds de commerce) par voie amiable, par exercice des droits de préemption ou de priorités sur délégation,
- portage foncier
- revente des biens à Toulouse Métropole ou au tiers désigné au terme du portage
- gestion immobilière : travaux d'entretien, de maintenance, d'adaptation des immeubles, location ou mise à disposition des biens, voire à titre exceptionnel au relogement des occupants
- une mission de proto-aménagement : démolition le cas échéant des immeubles et travaux de dépollution, à la demande et selon le calendrier de Toulouse Métropole
- veille et études foncières à la demande de Toulouse Métropole

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPFL s'assurera, en cas de besoin, du concours de toute personne, professionnel ou expert dans le domaine immobilier, dont l'intervention ou le conseil s'avéreront nécessaires : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, architecte....
L'EPFL informera la Collectivité en cas de recours aux services rémunérés d'un prestataire extérieur pour l'une ou l'autre de ces missions.

ARTICLE 4 : ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR ENVISAGE PAR TOULOUSE MÉTROPOLE

A ce jour, Toulouse Métropole envisage sur le secteur objet des présentes plusieurs orientations d'aménagement.Le Plan Guide Urbain a d'ores et déjà permis de définir les principaux principes d'aménagement du secteur : desserte et maillage viaire, espaces publics, implantation et volumétrie des bâtiments.



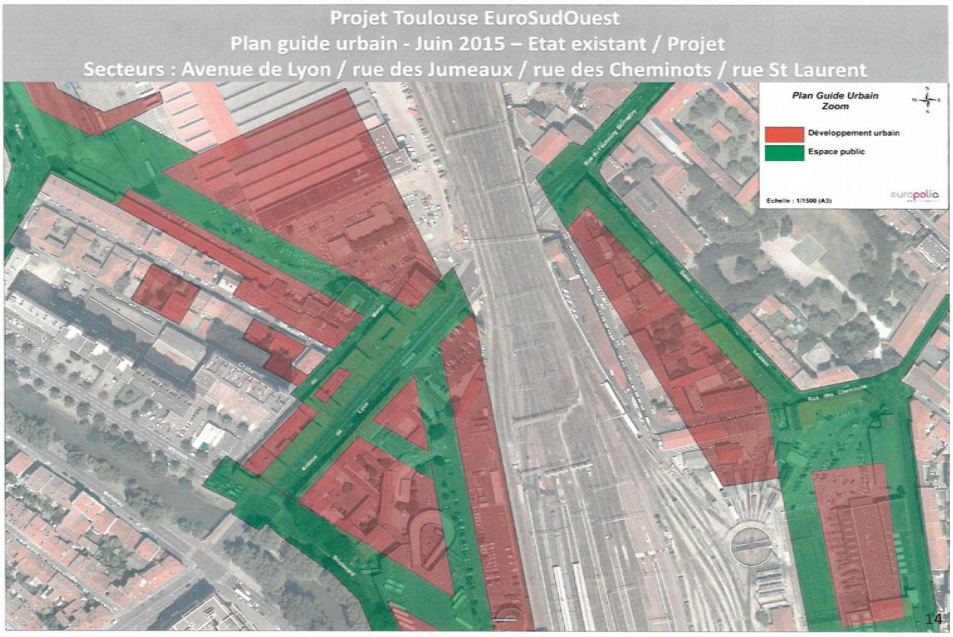
Le périmètre d'étude dispose d'un potentiel important pour la réalisation de programmes immobiliers, logements et tertiaires. Ce potentiel « théorique » identifié dans le Plan Guide Urbain, a fait l'objet d'échanges avec les professionnels de l'immobilier tertiaire et du logement.

Il ressort de ces échanges :

- une confirmation de la part des opérateurs de logements, pour la réalisation d'opérations de rénovation urbaine, même de taille réduite, dans les tissus urbains constitués,
- une forte réticence des professionnels de l'immobilier d'entreprises pour envisager le développement de programmes tertiaires sur les emprises de la SERNAM et le secteur Raynal sans aménagement et développement immobilier préalables des espaces libérés par la gare routière et le Parcotrain, et sans l'affirmation d'un caractère tertiaire fort dans le secteur de l'avenue de Lyon, qui correspond au périmètre d'études.

Ces analyses, qui offrent de véritables perspectives opérationnelles, orientent la programmation à venir sur ce secteur de Toulouse :

- à court terme, avant une maîtrise foncière complète du secteur, le renouvellement urbain du secteur de l'avenue de Lyon doit s'orienter vers des projets de logements et d'espaces publics en lien avec le PEM (Pôle d'Echange Multimodale) de Toulouse Matabiau. Des effets d'opportunité ne sont pas à exclure pour des projets tertiaires mais il est évident qu'ils dépendront d'un changement d'image du secteur et donc d'interventions préalables en matière de rénovation urbaine.
- à moyen terme, une fois le foncier totalement maîtrisé, le projet de renouvellement urbain doit s'orienter en priorité vers la réalisation d'une programmation tertiaire, en lien avec les développements immobiliers plus conséquents prévus à l'emplacement de la halle SERNAM.



A cette fin, la Collectivité envisage d'engager les procédures préalables à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à disposer d'un levier réglementaire pour maîtriser les fonciers indispensables à la mise en œuvre du projet.
Néanmoins, la mise en œuvre de cette procédure implique d'importants délais et les premières hypothèses de planification opérationnelle et de calendrier prévisionnel laissent entrevoir l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique au plus tôt fin 2018/début 2019.

ARTICLE 5 : VOLET D'INTERVENTION DANS LE PPIF ET FINANCEMENT DES ACQUISITIONS PAR L'EPFL

Pour cette opération, l'intervention de l'EPFL s'inscrit dans le volet habitat du PPIF.La destination future des biens acquis par l'EPFL dans ce cadre est la suivante : « constitution d'une réserve foncière mixte, en vue de l'aménagement d'une zone, visant à la réalisation d'un ou plusieurs programmes à vocation d'activités et de logements, comportant au minimum notamment de logement sociaux. Le pourcentage du programme immobilier de l'opération, dédié au logement social sera de 25% de surface de plancher minimum».

L'EPFL contracte des emprunts de type Gaïa (emprunt à taux réduit) auprès de la Caisse de dépôts et Consignations pour le financement de cette opération.

Dans ce cadre, la Collectivité s'engage à respecter son obligation de réaliser une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements sociaux calculé sur la base de la surface de plancher totale du programme.
A défaut et dans la mesure où l'EPFL serait redevable d'une pénalité au titre des capitaux empruntés, Toulouse Métropole s'engage à rembourser sans délais ladite pénalité à l'EPFL du Grand Toulouse.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature, pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2025 et au plus tard à la date de rétrocession du dernier bien acquis par l'EPFL dans le cadre de cette convention..

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE ET DE SUIVI DE LA CONVENTION

- **mise en œuvre de la COF:**

L'EPFL exercera les missions décrites à l'article 3 dans le respect des conditions et modalités décrites en parties II,III , IV et V des présentes.
Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

Toulouse Métropole et l'EPFL désignent les directions et interlocuteurs suivants pour la mise en œuvre de la présente convention :

- Au sein de Toulouse Métropole :
suivi de la convention : Direction des Opérations Foncières
acquisitions/reventes : Direction des opérations Foncières
gestion des biens : Direction de l'Immobilier
frais de portage : Direction des Opération Foncières/direction des Finances

- Au sein de l'EPFL :
suivi de la convention : domaine opérationnel-mission foncière
acquisitions/reventes : domaine opérationnel-mission foncière
gestion des biens : Domaine opérationnnel-gestion locative
frais de portage : domaine fonctionnel/comptabilité -finances

- **organisation générale du suivi**

La présente convention fera l'objet d'un suivi régulier : elle donnera lieu, au minimum une fois par trimestre, à une rencontre entre les services et personnes compétentes de Toulouse Métropole et et de l'EPFL sur les questions foncières, financières et opérationnelles : avancée des négociations, des acquisitions et calendrier de l'opération, gestion des biens acquis, études en cours ou pour tout autre question concernant l'exécution de la présente convention et la gestion des biens acquis.

L'EPFL du Grand Toulouse fera parvenir annuellement à Toulouse Métropole le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient par bien acquis et porté.

Les conditions de chaque acquisition par l'EPFL sera présentée, avant la formalisation de l'accord par acte authentique, aux élus et services de Toulouse Métropole réunis en comité d'engagement Foncier.

- **Suivi des acquisitions foncières réalisées par l'EPFL : conventions de portage spécifiques**

La convention d'opération foncière vaut accord cadre et saisine par Toulouse Métropole de l'EPFL pour l'acquisition , aux conditions énoncées dans les présentes, de l'ensemble des biens listés en annexe 1.
Dans le cadre du suivi de la COF, chaque acquisition de biens par l'EPFL dans le cadre des

présentes fera l'objet, après le transfert de propriété, d'une convention de portage spécifique, qui sera dûment signée par les représentants de Toulouse Métropole et de l'EPFL.
Cette fiche établie pour chaque immeuble , dont le modèle type est joint en annexe 3, comportera:
- la désignation et les caractéristiques du bien acquis,
- le prix d'acquisition et les modalités de son financement
- la date et les modalités juridiques du transfert de propriété (amiable, préemption....)
- le calcul des frais de portage estimés au titre de cette acquisition pendant la durée du portage (annexe financière à la fiche)

- **gestion des biens acquis par l'EPFL :**

la gestion des biens acquis sera assurée par l'EPFL qui en rendra compte chaque semestre au Comité d'engagement foncier de Toulouse Métropole ou toute instance qui s'y substituerait, réunissant les représentants de l'EPF et les services compétents de Toulouse Métropole (Direction de l'Immobilier,....) et le cas échéant, en cas de mise à disposition des biens à son profit, les services concernés de la Ville de Toulouse .

ARTICLE 8 : EFFET JURIDIQUE DE LA CONVENTION D OPERATION: AVENANT AUX CONVENTIONS DE PORTAGE ANTERIEURES SIGNEES

La présente convention d'opération vaut avenant aux conventions portage entre Toulouse Métropole et l'EPFL listées en annexe 2 des présentes conclues et signées avant la date de la présente convention cadre.
Cet avenant a pour effet :
- de proroger les durées de portage des biens acquis selon les termes définis à l'article 11 ci-dessous
- de modifier certaines conditions financières de la revente en application des nouvelles dispositions prévues à l'article 18 des présentes

PARTIE II : ACQUISITIONS ET PORTAGE PAR L'EPFL

ARTICLE 9 : MODALITES D' AQUISITION-

La présente convention vaut saisine de l'EPFL pour l'acquisition des biens immobiliers compris dans le périmètre prioritaire.
Les acquisitions par l'EPFL se dérouleront conformément à l'évaluation de France Domaine ou le cas échéant au prix fixé par le juge de L'expropriation par voie amiable ou par exercice du droit de préemption urbain.

- *Acquisitions amiables* :

Cette forme d'acquisition est prioritairement recherchée par les parties dans le cadre de cette opération.
L'EPFL mènera les négociations foncières avec les propriétaires des biens concernés qui souhaitent vendre et tiendra Toulouse Métropole informé au fur et à mesure des accords amiables recueillis.
Le Comité d'engagement Foncier de Toulouse métropole décidera le moment venu de confier à l'EPFL une démarche proactive de négociations foncières avec les propriétaires de certains biens dont la maîtrise sera identifiée comme plus stratégique et plus prioritaire que d'autres.
Les acquisitions amiables effectuées par l'EPFL se feront, au maximum, au prix estimé par

France Domaine.
Tout dépassement de l'offre de prix par rapport de l'évaluation des Domaines sera soumise à l'accord préalable de Toulouse Métropole par décision du comité d'engagement foncier.
Toulouse Métropole informera l'établissement de toutes les opportunités de vente dont elle aura eu connaissance concernant les biens situés dans le secteur d'action foncière prioritaire de TESO.

- *Exercice des droits de préemption urbain et de priorité*

L'exercice du droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFL du Grand Toulouse, par délibération du conseil de la Métropole, sur le périmètre de la présente convention.
Toulouse Métropole s'engage donc à cet effet à fournir à l'EPFL :
- les délibérations du conseil de la Métropole instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPFL sur les secteurs d'intervention foncière prioritaire
- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) portant sur des bien compris dans le périmètre d'intervention foncière prioritaire au maximum dans les 15 jours après réception.

France Domaine sera saisi par l'EPFL. L'avis domanial sera porté à la connaissance de la Métropole et une copie transmise à la DOF dès réception.
Dans le cadre de l'organisation décrite à l'article 6 précité, le comité d'engagement foncier sera informé et décisionnaire en amont des conditions d''exercice du droit de préemption par l'EPFL.
En cas de désaccord du propriétaire sur le prix , l'EPFL pourra saisir le juge d'expropriation pour procéder à la fixation judiciaire du prix.

- *acquisition par voie d'expropriation* :

En cas d'obtention d'une déclaration d'utilité publique concernant l'opération d'aménagement impactant le périmètre objet des présentes, l'EPFL pourra éventuellement être chargé de mener la procédure d'expropriation
Le moment venu, une convention spécifique viendra préciser les conditions de mise en œuvre de cette procédure par l'EPFL .

ARTICLE 10 : FINANCEMENT DES ACQUISITIONS PAR L'EPFL

Toutes les acquisitions réalisées par l'EPFL dans le cadre de la présente convention seront financées au minimum à hauteur de 1/3 par la Taxe Spéciale d'Equipement(TSE), le reste par l'emprunt via le prêt Gaïa.

ARTICLE 11 : DURÉES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS

Le portage des biens acquis par l'EPFL dans les îlots Lyon/Maroc et Jumeaux /Chabanon s'achèvera le 31 décembre 2020.
Le portage des biens acquis par l'EPFL dans l'îlot Cheminots/ Saint Laurent s'achèvera le 31 décembre 2025 correspondant au terme de la présente convention d'opération

La signature de l'ensemble des actes de cession des immeubles compris dans les îlots compris dans le périmètre prioritaire interviendra au plus tard dans un délai de trois mois suivant les deux dates d'anniversaire de fin de portage.

Dans le cas d'une demande de prorogation de portage pour les biens compris dans le périmètre de l'îlot Lyon/Maroc et les îlots Jumeaux/Chabanon, l'appréciation du maintien du portage pour une

période supplémentaire relève de la seule décision de l'EPFL. Les conditions financières seront réétudiées en conséquence.
La demande de prorogation doit être adressée à l'EPFL neuf mois avant la date d'anniversaire de sortie de réserve et s'accompagne des éléments justifiant cette demande.Les durées de portage prorogées ne pourront excéder la durée de validité de la présente convention cadre et auront pour terme le 31 décembre 2025 au plus tard.

ARTICLE 12 : FRAIS DE PORTAGE
Ces frais, conformes au règlement d'intervention de l'EPFL, correspondent aux dépenses liées au portage des biens et se décomposent en trois catégories : les frais de gestion de portage, la participation aux frais financiers et les taxes et impôts
Le calcul des frais de gestion et frais financiers a pour base le prix d'acquisition initial du bien(hors frais d'acte).
Les frais de portage sont calculés à partir du 1er jour du mois suivant la date de signature de l'acte d'acquisition jusqu'au dernier jour du mois précédent la signature de l'acte de cession.

12.1 - Frais de gestion
Des frais de gestion seront dus pour le portage de chaque immeuble acquis, sur la base d'un taux de 0,9 % applicable au prix d'acquisition de chaque bien immobilier. Ces frais seront facturés à Toulouse Métropole ou à un tiers désigné, au terme de la durée de portage de l'immeuble, au moment de sa revente.

12.2 - Participation aux frais financiers
Une participation aux frais financiers pour le portage de chaque immeuble est due par Toulouse Métropole, entre la date d'acquisition du bien par l'EPFL et la date de cession. Elle est calculée par l'EPFL sur la base d'un taux prêt Gaïa de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par l'EPFL appliqué au prix d'acquisition et bonifié à hauteur d'un tiers par l'autofinancement assuré par la Taxe Spéciale d'Equipement.Le taux moyen appliqué est celui connu à la date d'acquisition du bien.

Le taux révisable du prêt Gaïa en vigueur, à la date de signature de la présente convention est de 1,35 %/ an, soit un taux bonifié de 0,9%. Ce taux, indexé sur le livret d'épargne A va évoluer au cours de la durée du portage. L'EPFL du Grand Toulouse s'engage à informer Toulouse Métropole annuellement de ces évolutions du taux.

12.3 – autres frais
Ils sont constitués des impôts et taxes supportées par l'EPFL au titre des biens acquis.
Ces frais seront remboursés annuellement, au réel, par Toulouse Métropole, sur présentation des avis d'imposition et justificatifs de paiement.
Afin de favoriser la préparation budgétaire de la Collectivité, lors de chaque acquisition d'un bien immobilier par l'EPFL, Toulouse Métropole sera informé, par le biais de la convention de portage désignée à l'article 7, du montant estimé des taxes foncières et d'habitation et connues le jour du transfert de propriété.

12.4 – modalités de paiement des frais de portage
Le remboursement des taxes foncières et impôts est exigible à la date anniversaire de l'acquisition des lots et sont réglés à l'EPFL dans les deux mois suivant la réception par la Collectivité de l'appel de fonds.

Ces frais seront remboursés annuellement, au réel, par Toulouse Métropole, sur présentation des avis d'imposition et justificatifs de paiement.
Le remboursement des frais de gestion et financiers intervient lors de la revente du ou des biens.
Il est rappelé que les acquisitions déjà réalisées dans le secteur objet des présentes en 2011 et 2012 ont fait l'objet d'une facturation des frais financiers et de gestion jusqu'à leur date anniversaire d'acquisition en 2013. Depuis 2013, le remboursement des frais, hors remboursement de la taxe foncière due, est reporté au terme du portage.
Au terme du portage, un avenant de clôture conclu entre Toulouse Métropole et l'EPFL fera état de l'option choisie ou non par la Collectivité pour le paiement des frais de gestion et de la participation aux frais financiers.
Si l'option choisie est celle du remboursement à l'EPFL de ces frais, indépendamment de la cession (cas de revente à un tiers désigné) la somme correspondante, qui a valeur de subvention à l'EPFL, devra être versée au plus tard deux mois après la signature de l'avenant de clôture.

PARTIE III : GESTION DES BIENS ACQUIS

ARTICLE 13: CONDITIONS GENERALES DE GESTION IMMOBILIÈRE PAR L'EPFL

Les biens acquis par l'EPFL seront gérés par ce dernier sauf demande expresse et formelle de mise à disposition du bien faite par Toulouse Métropole ou la commune de Toulouse.

La gestion des biens acquis par l'EPFL se fait aux conditions générales suivantes :

- L'EPFL assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, dont l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel. Il souscrira toute assurance lui incombant en tant que propriétaire.
- L' EPFL exercera à l'égard des tiers l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître du fait de l'usage du bien ou des travaux exécutés.
- L'EPFL recherchera en priorité à éviter ou supprimer la vacance durable des biens acquis dans le cadre des présentes

L' EPFL assurera les missions suivantes :
- gestion locative : recherche d'un occupant si le bien acquis est libre lors de l'acquisition, ou poursuite de la gestion des locataires en place, mise en location par voie de convention d'occupation à titre précaire et révocable, vérification des assurances des occupants
- travaux de sécurisation et d'entretien courant des biens acquis : travaux d'urgence, de remise en exploitation, tels que définis aux articles 5.2 et 5.3 du règlement d'intervention 2015 approuvé par l'EPFL
- gestion des occupations illégales : constatation par huissier, dépôt de plainte, actions en justice, en référé ou autre, visant à l'expulsion des occupants illégaux, mise en œuvre des éventuelles procédure d'expulsion
- rechercher le cas échéant des solutions de relogement de certains occupants

ARTICLE 14 : GESTION COMPTABLE DES BIENS

14.1 – bilan d'exploitation

Il sera établi un compte d'exploitation prévisionnel, pour l'ensemble des biens acquis par l'EPFL , sur la durée du portage et décliné par année civile.
Un bilan d'exploitation sera établi chaque année décliné par bien, par ensemble immobilier(copropriété) ou le cas échéant et sur demande de Toulouse Métropole, par îlot
Le dit compte intégrera :
- les recettes constituées par les loyers, redevances et indemnités d'occupation
- les dépenses constituées par l'acquisition, la rémunération des tiers, prestataires, les travaux de toutes natures, les charges de copropriété, les charges de relogements, et l'ensemble des charges supportées (frais d'assurance, frais de poursuite, frais de procédure, ...).

14.2 – charges de copropriété
Les appels de fonds des charges de copropriétés supportés annuellement par l'EPFL conformément au détail établi par les syndics seront réglés et imputés au bilan d'exploitation décrit ci-dessus. Ce bilan tiendra compte de la part relative aux charges récupérables auprès du locataire.Les excédents ou déficits éventuels seront cumulés tout au long du portage des biens.

A terme, l'excédent ou le déficit final d'exploitation sera soit remboursé, soit débité par l'EPFL à Toulouse Métropole.

ARTICLE 15 : TRAVAUX DE PROTO AMENAGEMENT
A la demande expresse de Toulouse Métropole, et en cas de nécessité, l'EPFL pourra être amené à mener la démolition complète ou partielle des biens acquis pour permettre la revente de terrains nus.

ARTICLE 16 : ATTRIBUTION DES BIENS

16.1 – conditions générales
Concernant les biens occupés acquis par l'EPFL, le maintien dans les lieux des occupants, entreprises ou commerces en place sera privilégié.
L'EPFL a pour mission de remettre en location au plus vite les biens vacants .
Toulouse Métropole ou la Commune de Toulouse pourront transmettre à l'EPFL toute demande de location quelle aura reçu.
L'EPFL saisira par courrier la Collectivité au moins un mois avant le transfert de propriété pour connaître l'utilisation effective qu'elle souhaite donner au bien vacant en cours d'acquisition et notamment si elle souhaite bénéficier d'une mise à disposition à son bénéfice ou celui de la commune de Toulouse.
En l'absence de réponse de la Collectivité dans le mois qui suit cette saisine, l'attribution du logement ou du local relèvera de la seule décision de l'EPFL.
Les conventions d'occupation des biens libres appartenant à l'EPFL seront conclus à titre précaire et révocable, pour permettre la libération des lieux lors du démarrage de la phase opérationnelle..
Chaque convention rappellera les conditions juridiques et financières de mise à disposition du bien.
Pendant la durée de la présente convention, l'EPFL mobilisera les moyens nécessaires pour assurer la gestion optimale des biens acquis.Il pourra faire appel de façon accessoire à des prestataires ou mandataires pour assurer cette mission en informant la Collectivité au préalable, dans le cadre du bilan d'exploitation annuel, du coût induit par ces prestations complémentaires.
L'EPFL devenu propriétaire de l'ensemble des lots d'une copropriété procédera à la dissolution de cette dernière dans un objectif de simplification juridique et d'optimisation de la gestion du bien.

16.2 – conditions financières

A titre indicatif, la grille des tarifs des redevances qui seront perçues par l'EPFL pour l'occupation

des logements ou locaux professionnels acquis dans le cadre de la présente convention a été approuvée par délibération du conseil d'administration de l'EPFL du 10/12/2015, jointe en annexe 4 des présentes.

En ce qui concernant les biens acquis libres de toute occupation remis en location par l'EPFL , un abattement de 10 % est intégré dans la grille tarifaire ci-dessus compte tenu du caractère précaire et révocable des conventions signées.Ces montants sont susceptibles d'être révisés ou adaptés en fonction des caractéristiques des biens mis à disposition, des évolutions des valeurs locatives de référence du secteur et de la qualité des occupants.

16.3– mise à disposition gracieuse d'un bien au profit de la collectivité

En cas de mise à disposition au profit de la Métropole, une convention de mise à disposition à titre gratuit rappellera les conditions générales d'utilisation du bien, notamment sa durée qui ne pourra excéder la durée du portage, ainsi que la nature de l'utilisation et prévoira également que la Collectivité s'engage à gérer le bien loué à l'exclusion de toute sous -location rémunérée.
La jouissance du bien est accordée à compter de la date de signature de la convention de mise à disposition.

PARTIE IV : REVENTE DES BIENS ACQUIS

ARTICLE 17 : ENGAGEMENT DE RACHAT DES BIENS ACQUIS ET GARANTIE DE BONNE FIN

Au terme du portage soit au plus tard aux dates indiquées à l'article 11 précité, Toulouse Métropole s'engage à racheter à l'EPFL la totalité des biens qu'il a acquis par l'EPFL dans le cadre des présentes. L'EPFL, notifiera, à Toulouse Métropole, au minimum 9 mois avant la date anniversaire de sortie de réserve foncière, son intention de procéder à la cession des biens, sauf en cas de demande de rétrocession anticipée du bien par Toulouse Métropole.

Toutefois, à la demande expresse de Toulouse Métropole, la revente des biens pourra être réalisée au profit d'un tiers attributaire (autre personne publique, aménageur, opérateur social....) garant du projet de la collectivité.

Les cessions auront lieu par acte notarié et éventuellement par acte administratif si la cession intervient au profit de la Collectivité.

Toute cession à un opérateur autre que Toulouse Métropole comportera des clauses permettant de garantir le respect par le cessionnaire désigné des conditions fixées dans la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes.

ARTICLE 18 : CONDITIONS FINANCIERES DE LA REVENTE

18.1 – conditions générales : calcul du prix de revente des biens

Le prix de revente HT des biens acquis par l'EPFL au terme du portage est égal au prix de revient défini à l'article 6.3 du règlement d'intervention 2015 de l'EPFL.
Ce prix est constitué :
- du prix d' acquisition du bien (valeur vénale + frais d'agence immobilière),
- des frais divers d'acquisition et autres frais engagés par l'établissement (frais de notaire, négociateur, géomètre, expertise, avocat, huissier procédure, indemnités d'éviction ou rachat d'un fonds de commerce, frais de relogement...)
- des frais de portage,
déduction faite le cas échéant, des avances en capital effectués par la collectivité voire des subventions perçues au titre de cette opération foncière.
- du solde excédentaire ou déficitaire éventuel du bilan d'exploitation, qui sera facturé une fois le bilan de clôture effectué

Les frais notariés et d'actes liés à la rétrocession sont à la charge de l'acquéreur.

Le prix de rétrocession doit permettre de financer l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFL sur ces propriétés pendant les durées de portage indiquées à l'article 11.

18.2 – options sur le prix de revente du bien

Toulouse Métropole aura, au moment de la rétrocession du bien à la fin du portage, la possibilité d'opter pour un prix de revente avec ou sans facturation des frais de portage dus dès lors que l'acquisition par l'EPFL a fait l'objet d'un financement par la TSE pour 1/3 du prix au minimum.

Dans le cas de revente des biens par l'EPFL à Toulouse Métropole, ou à tiers substitué (organisme HLM, à l'aménageur ou à un promoteur/constructeur désignés par la Collectivité...), les parties définiront le prix de revente au vu, entre autres, du bilan d'exploitation du portage et du montant des frais de portage dus.
Les frais de portage pourront, à la demande de Toulouse Métropole, ne pas être facturés à l'acquéreur et imputés sur le retour sur autofinancement dont bénéficie Toulouse Métropole.

18.3 –Avenants de Clôture (clôture des comptes de gestion locative)
Postérieurement à chaque rétrocession de bien, sera établi un avenant de clôture de compte d'exploitation, tirant le bilan des dépenses engagées et recettes perçues par l'EPFL durant son portage.Le résultat, déficitaire ou excédentaire, sera soit facturé, soit remboursé par l'EPFL à Toulouse Métropole ou si la collectivité le demande, au tiers substitué.

PARTIE V : ENGAGEMENT COMPLEMENTAIRES DES PARTIES

ARTICLE 19 : ENGAGEMENTS DE TOULOUSE METROPOLE

Article 19-1 : abandon d'acquisition abandon par Toulouse Métropole

Si Toulouse Métropole demandait à l' EPFL de renoncer à l'acquisition d'un bien dans le cadre de son intervention foncière, objet de la présente convention, avant que l'EPFL n'ait procédé à son acquisition, notamment dans le cadre de préemption, Toulouse Métropole procèdera au remboursement à l'EPFL les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière.

Article 19-2 : définition du programme de l'opération et des modalités de mise en œuvre

Sur la base des études préalables en cours et à venir, la collectivité s'engage à définir, en lien avec l'EPFL, les programmes portant sur les secteurs visés à l'article 2 ainsi que leurs conditions de mise en œuvre en matière foncière.L'EPFL du Grand Toulouse sera invité par la Collectivité ou son mandataire aux réunions de travail abordant la le volet foncier de l'opération projetée et sur les aspects ayant un impact sur les missions menées par l'EPFL dans le cadre des présentes.

Article 19-3 : : transmission des données

Toulouse Métropole s'engage à transmettre à l'EPFL du Grand Toulouse l'ensemble des données dont elle dispose, qui seraient utiles à la réalisation des missions confiées à l'EPFL dans le cadre de la convention d'opération. .

ARTICLE 20 : ENGAGEMENTS DE l'EPFL :

L' EPFL pourra réaliser ou faire réaliser le cas échéant les études, consultations et expertises foncières, juridiques et techniques nécessaires à l'exercice de ses missions décrites à l'article 3 pendant la durée de la présente convention .

L'EPFL s'engage à mener directement les négociations amiables avec les propriétaires des biens restant à acquérir dans le périmètre d'action foncière prioritaire concerné, sans recourir à un prestataire extérieur.

ARTICLE 21: AVENANT- RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à sa bonne mise en œuvre .
La présente convention peut être résiliée à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties par courrier recommandé ou acte extra judiciaire notifié au moins 9 mois avant la date de fin de la convention.

ARTICLE 22: LITIGES ET CONTENTIEUX

En cas de contestation ou de litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

Fait à Toulouse, le ……, en ….. exemplaires originaux,

Pour l'EPFL du Grand Toulouse Pour Toulouse Métropole

Le

Annexe n°1 : – plan et état parcellaire des immeubles compris dans le périmètre d'action foncière prioritaire

Annexe n°2 :liste des conventions de portage antérieures signées entre TM et EPFL , objets de l'avenant général sur la durée et les modalités financières

annexe 3 : convention de portage type, à signer après l'acquisition par l'EPFL de chaque immeuble

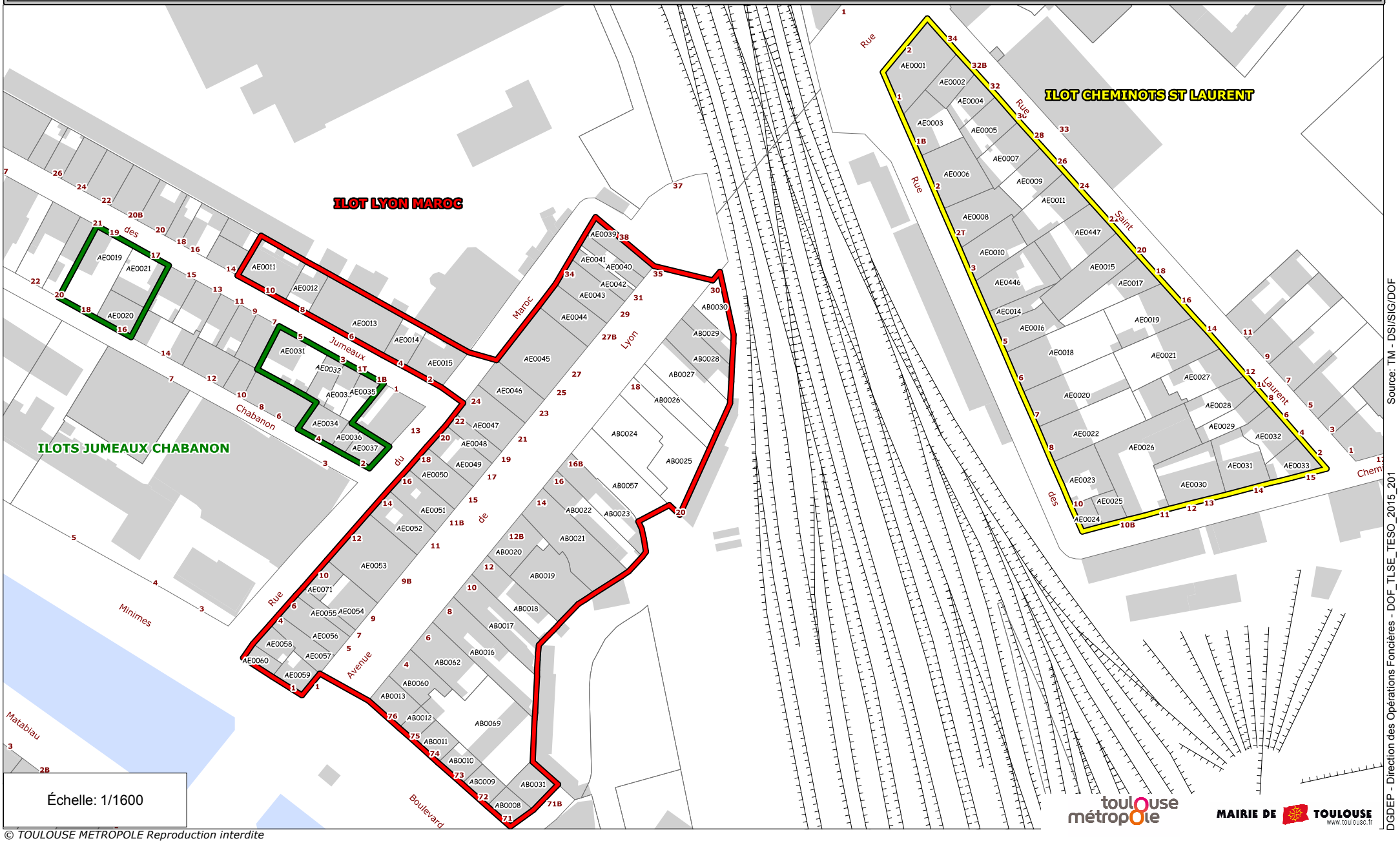
annexe 4 : délibération du conseil d'administration de l'EPFL du 10/12/2015 approuvant la grille de tarifs pour location ou mise à disposition des biens

Commune de TOULOUSE

Réalisé le: 17/11/2015

PROJET TOULOUSE EURO SUD OUEST
Annexe 1 à la convention d'opération
Périmètre d'action foncière prioritaire

N



Échelle: 1/1600

© TOULOUSE METROPOLE Reproduction interdite

toulouse métropole

MAIRIE DE TOULOUSE www.toulouse.fr

Source: TM - DSI/SIG/DOF

DGDEP - Direction des Opérations Foncières - DOF_TLSE_TESO_2015_201

TOULOUSE EURO SUD OUEST - PERIMETRE D'ACTION FONCIERE PRIORITAIRE
Liste des parcelles de l'ilôt Lyon / Maroc

Parcelle	Nom du propriétaire	Adresse	Surface (m²)
31555 804 AE 11	COP 10 RUE DES JUMEAUX	10 RUE DES JUMEAUX	262
31555 804 AE 12	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	8 RUE DES JUMEAUX	127
31555 804 AE 13	PACT HAUTE GARONNE	6 RUE DES JUMEAUX	412
31555 804 AE 14	COP 4 RUE DES JUMEAUX M PROVENZANO JEAN PAUL	4 RUE DES JUMEAUX	125
31555 804 AE 15	SCI DEUX JUMEAUX	2 RUE DES JUMEAUX	208
31555 804 AE 39	EPFL	35 AV DE LYON	137
31555 804 AE 40	COP 33 AV DE LYON	33 AV DE LYON	96
31555 804 AE 41	MME TRAN NEE CHE MONIQUE M TRAN PATRICK	31 AV DE LYON	27
31555 804 AE 42	MME TRAN NEE CHE MONIQUE M TRAN PATRICK	31 AV DE LYON	105
31555 804 AE 43	COP 29 AV DE LYON	29 AV DE LYON	208
31555 804 AE 44	COP 27B AV DE LYON	27 AV DE LYON	208
31555 804 AE 45	COP 27 AV DE LYON	27 AV DE LYON	460
31555 804 AE 46	EPFL	23 AV DE LYON	204
31555 804 AE 47	COP 21 AV DE LYON	21 AV DE LYON	242
31555 804 AE 48	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	19 AV DE LYON	100
31555 804 AE 49	COP 17 AV DE LYON	17 AV DE LYON	200
31555 804 AE 50	COP 15 AV DE LYON	18 RUE DU MAROC	193
31555 804 AE 51	COP 11B AV DE LYON ET 16 RUE DU MAROC	11 AV DE LYON	199
31555 804 AE 52	COP 11 AV DE LYON ET 14 RUE DU MAROC	11 AV DE LYON	204
31555 804 AE 53	COP 9B AV DE LYON	12 RUE DU MAROC	442
31555 804 AE 54	EPFL	9 AV DE LYON	168
31555 804 AE 55	M ESCARRE OMER ARMAND HENRI MME ESCARRE NEE CARTERON CECILE ANDREE BERTHE	7 AV DE LYON	70
31555 804 AE 56	COP 5 AV DE LYON	5 AV DE LYON	184
31555 804 AE 57	VILLE DE TOULOUSE	3 AV DE LYON	140
31555 804 AE 58	VILLE DE TOULOUSE	2 RUE DU MAROC	84
31555 804 AE 59	VILLE DE TOULOUSE	1 AV DE LYON	118
31555 804 AE 60	VILLE DE TOULOUSE	2 BD DES MINIMES	63
31555 804 AE 71	PROMOLOGIS SA D'HABITATION A LOYER M	10 RUE DU MAROC	90
31555 806 AB 10	RESIDENCE SCALIGER	73 BD PIERRE SEMARD	100
31555 806 AB 11	COP 74 BD PIERRE SEMARD	74 BD PIERRE SEMARD	106

TOULOUSE EURO SUD OUEST - PERIMETRE D'ACTION FONCIERE PRIORITAIRE
Liste des parcelles de l'ilôt Lyon / Maroc

Parcelle	Nom du propriétaire	Adresse	Surface (m²)
31555 806 AB 12	G T LOC	75 BD PIERRE SEMARD	64
31555 806 AB 13	SELY	76 BD PIERRE SEMARD	144
31555 806 AB 16	LOGIPAR	8 AV DE LYON	454
31555 806 AB 17	MME CASTANER CLAUDINE CATHERINE GERMAINE MME CASTANER NEE CASTANER MICHELE MARIE MME TRAN-KY NEE CASTANER FRANCOISE	10 AV DE LYON	323
31555 806 AB 18	PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LO	12 AV DE LYON	263
31555 806 AB 19	COP 12B AV DE LYON	12 AV DE LYON	365
31555 806 AB 20	M GAILLAC JACQUES ARISTIDE	12 AV DE LYON	186
31555 806 AB 21	EPFL	14 AV DE LYON	450
31555 806 AB 22	EPFL	16 AV DE LYON	276
31555 806 AB 23	M COULLAUD EMMANUEL MARIE BERNARD M COULLAUD MATHIAS YVAN	16 AV DE LYON	270
31555 806 AB 24	TOULOUSE METROPOLE	20 AV DE LYON	348
31555 806 AB 25	TOULOUSE METROPOLE	20 AV DE LYON	468
31555 806 AB 26	TOULOUSE METROPOLE	22 AV DE LYON	184
31555 806 AB 27	TOULOUSE METROPOLE	24 AV DE LYON	336
31555 806 AB 28	TOULOUSE METROPOLE	26 AV DE LYON	223
31555 806 AB 29	M CICUTO ROLLAND HUGUES RENE MME CICUTO NEE GARROS ALINE ALBERTE JEANNE	28 AV DE LYON	121
31555 806 AB 30	VILLE DE TOULOUSE	30 AV DE LYON	228
31555 806 AB 31	COP 1 BD PIERRE SEMARD	71 BD PIERRE SEMARD	139
31555 806 AB 57	SNCF MOBILITES	BD PIERRE SEMARD	325
31555 806 AB 60	COP 4 AV DE LYON	4 AV DE LYON	176
31555 806 AB 62	COP 6 AVENUE DE LYON	6 AV DE LYON	272
31555 806 AB 69	COP 4 AV DE LYON M BONNEFONS LUCIEN	6 AV DE LYON	696
31555 806 AB 8	SCI DES 3 GARES	71 BD PIERRE SEMARD	98
31555 806 AB 9	VILLE DE TOULOUSE	72 BD PIERRE SEMARD	101

TOULOUSE EURO SUD OUEST - PERIMETRE D'ACTION FONCIERE PRIORITAIRE
Liste des parcelles de l'ilôt Jumeaux Chabanon

Parcelle	Nom du propriétaire	Adresse	Surface (m²)
31555 805 AE 1	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	2 RUE DU FAUBOURG BONNEFOY	365
31555 805 AE 10	COP 3 RUE DES CHEMINOTS	3 RUE DES CHEMINOTS	231
31555 805 AE 11	COP 24 RUE ST LAURENT	24 RUE ST LAURENT	279
31555 805 AE 14	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	5 RUE DES CHEMINOTS	92
31555 805 AE 15	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	20 RUE ST LAURENT	340
31555 805 AE 16	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	5 RUE DES CHEMINOTS	187
31555 805 AE 17	MME PEDOUSSAUT MAGALI ALICE JULIETTE	18 RUE ST LAURENT	234
31555 805 AE 18	COP 6 RUE DES CHEMINOTS	6 RUE DES CHEMINOTS	505
31555 805 AE 19	KELOU	16 RUE ST LAURENT	334
31555 805 AE 2	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	32 RUE ST LAURENT	141
31555 805 AE 20	M GARCIA AURELIO	7 RUE DES CHEMINOTS	414
	M GARCIA VILLA LUIS ELIAS		
31555 805 AE 21	M CHICHE RICHARD PIERRE	14 RUE ST LAURENT	417
31555 805 AE 22	M ESPARBES MAURICE FRANCOIS EUGENE	8 RUE DES CHEMINOTS	410
	MME ESPARBES ALINE MARIE-THERESE		
31555 805 AE 24	COP 9,10 RUE DES CHEMNOTS	10 RUE DES CHEMINOTS	67
31555 805 AE 25	MME NOIROT NEE PERROT PASCALE MARIE-ANGES	10 RUE DES CHEMINOTS	82
	M NOIROT PATRICK		
31555 805 AE 26	MME KIS MICHELE EUGENIE	11 RUE DES CHEMINOTS	665
31555 805 AE 27	CABINET E M I -EMILIE MOUYEN	12 RUE ST LAURENT	247
	COP 12 RUE ST LAURENT		
31555 805 AE 28	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	10 RUE ST LAURENT	189
31555 805 AE 29	M MONS EDMOND AUGUSTIN	8 RUE ST LAURENT	154
31555 805 AE 3	COP 1 BIS RUE DES CHEMINOTS (EPFL)	1 RUE DES CHEMINOTS	236
31555 805 AE 30	COP 12 RUE DES CHEMINOTS	12 RUE DES CHEMINOTS	327
	M GARCIA JESUS		
31555 805 AE 31	COP 14 RUE DES CHEMINOTS	14 RUE DES CHEMINOTS	267
31555 805 AE 32	M CESCON TRENTINO	6 RUE ST LAURENT	185
	MME ARQUE JULIETTE MARIE		
31555 805 AE 33	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	2 RUE ST LAURENT	166

TOULOUSE EURO SUD OUEST - PERIMETRE D'ACTION FONCIERE PRIORITAIRE
Liste des parcelles de l'ilôt Jumeaux Chabanon

Parcelle	Nom du propriétaire	Adresse	Surface (m²)
31555 805 AE 389	SNCF MOBILITES	12 RUE ST LAURENT	124
31555 805 AE 4	MME BENET MARIE-LOUISE	32 RUE ST LAURENT	139
	MME VIATGE NEE MAILLARD GISELE FRANCOISE ZELIE		
31555 805 AE 446	M GARCIA AURELIO	4 RUE DES CHEMINOTS	337
	M GARCIA RODRIGUEZ JOSE-LUIS		
	MME GARCIA RODRIGUEZ NEE VILLA GARCIA ALICIA		
31555 805 AE 447	COP DU 22 RUE ST LAURENT 805 AE 13	22 RUE ST LAURENT	354
31555 805 AE 5	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	30 RUE ST LAURENT	190
31555 805 AE 6	M ROUMINGAUT GERARD OMER	2 RUE DES CHEMINOTS	323
31555 805 AE 7	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	28 RUE ST LAURENT	220
31555 805 AE 8	COP 2 RUE DES CHEMINOTS	2 RUE DES CHEMINOTS	262
31555 805 AE 9	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	26 RUE ST LAURENT	206

TOULOUSE EURO SUD OUEST - PERIMETRE D'ACTION FONCIERE PRIORITAIRE
Liste des parcelles de l'ilôt Jumeaux Chabanon

Parcelle	Nom du propriétaire	Adresse	Surface (m²)
31555 804 AE 19	ARANDA/GARCIA	19 RUE DES JUMEAUX	369
31555 804 AE 21	EPFL	17 RUE DES JUMEAUX	209
31555 804 AE 20	M. ET MME AZAM	16 RUE CHABANON	137
31555 804 AE 31	EPFL	5 RUE DES JUMEAUX	286
31555 804 AE 32	M.DOULEAU JEAN CHARLES	3 RUE DES JUMEAUX	106
31555 804 AE 33	PROMOLOGIS	1 RUE DES JUMEAUX	99
31555 804 AE 35	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE	1 BIS RUE DES JUMEAUX	106
31555 804 AE 36	VILLE DE TOULOUSE	2 BIS RUE CHABANON	47
31555 804 AE 34	EPFL	4 RUE CHABANON	129
31555 804 AE 37	VILLE DE TOULOUSE	2 RUE CHABANON	95

annexe 2 - COF projet TOULOUSE EURO SUD OUEST- périmètre d'action foncière prioritaire

liste des conventions de portage antérieurement signées objets d'un avenant général sur la durée et les conditions financières de portage et de rétrocession

N° convention de portage ou avenant	Date acte acquisition du bien par EPFL	Désignation du bien	Date signature convention de portage et avenant	Date de rétrocession initialement prévue dans la convention de portage signée	COF valant avenant sur la durée de portage : nouvelles date de fin portage	ancien propriétaire
11-004	22/07/2011	805 AE n°3 (lots 2, 5) - 1 bis rue des cheminots	28/11/2011	22/07/2019	31/12/2025	GINOCCHIO
11-004B			07/09/2012	22/07/2019		GINOCCHIO
11-005	22/07/2011	805 AE n°3 (lot 1) - 1 bis rue des cheminots	06/12/2011	22/07/2019	31/12/2025	PLAT
11-005B			07/09/2012	22/07/2019		PLAT
11-006	22/07/2011	805 AE n°3 (lot 3) - 1 bis rue des cheminots	28/11/2011	22/07/2019	31/12/2025	SCI DES CHEMINOTS
11-006B			07/09/2012	22/07/2019		SCI DES CHEMINOTS
11-008	08/09/2011	804 AE n° 43 (lot 4) - 34 rue du Maroc	23/05/2012	08/09/2019	31/12/2020	SENTEIN
12-002	18/01/2012	806 AB n°11 - (lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) - 74 Bd P. Sémard	23/05/2012	18/01/2020	31/12/2020	Csts CLARET
12-006	25/01/2012	804 AE n° 45 (lots 10 et 12) - 25 et 27 av de Lyon	26/06/2012	25/01/2020	31/12/2020	SCI JUVIMIGE
12-033	11/07/2012	804 AE n° 45 (lot 13) - 25 av de Lyon	23/08/2012	11/07/2020	31/12/2020	ANDRUETTO-VIVENOT
12-034	20/07/2012	805 AE n° 1 - 2 rue F. Bonnefoy	29/08/2012	20/07/2020	31/12/2025	SA HLM DES CHALETS
12-035	20/07/2012	804 AE n°53 - 9 bis Avenue de Lyon et 12 rue du Maroc (lots 11, 12 et 35)	29/08/2012	20/07/2020	31/12/2020	SCI WILSON

liste des conventions de portage antérieurement signées objets d'un avenant général sur la durée et les conditions financières de portage et de rétrocession

N° convention de portage ou avenant	Date acte acquisition du bien par EPFL	Désignation du bien	Date signature convention de portage et avenant	Date de rétrocession initialement prévue dans la convention de portage signée	COF valant avenant sur la durée de portage : nouvelles date de fin portage	ancien propriétaire
12-043	04/10/2012	804 AE n° 43 - 34 rue du Maroc et 29 av. de Lyon (lot 1)	16/11/2012	04/10/2020	31/12/2020	COLLA
12-045	09/10/2012	805 AE n° 30 - 12 rue des cheminots (lots 2 et 23)	16/11/2012	09/10/2020	31/12/2025	SCI MCD
12-048	09/11/2012	805 AE n° 33 - 2 rue Saint Laurent	04/01/2013	09/11/2020	31/12/2025	MOUCHNINO-TOUBOUL
12-050	15/11/2012	804 AE n° 14 -4 rue des jumeaux (lot 4)	04/01/2013	15/11/2020	31/12/2020	LAUER
12-056	07/12/2012	804 AE n° 49 - 17 avenue de Lyon et 20 rue du Maroc (lot 7)	15/01/2013	07/12/2020	31/12/2020	CALCADA et SANGLA
12-057	07/12/2012	804 AE n°11 - 10 rue des jumeaux (lots 1 et 3)	15/01/2013	07/12/2020	21/12/2020	MARTY

liste des conventions de portage antérieurement signées objets d'un avenant général sur la durée et les conditions financières de portage et de rétrocession

N° convention de portage ou avenant	Date acte acquisition du bien par EPFL	Désignation du bien	Date signature convention de portage et avenant	Date de rétrocession initialement prévue dans la convention de portage signée	COF valant avenant sur la durée de portage : nouvelles date de fin portage	ancien propriétaire
12-060	03/10/2012	806 AB n° 69 - 4 avenue de Lyon (lots 8, 14 et 21)	01/02/2013	03/10/2020	31/12/2020	DE FAYDIT DE TERSSAC
13-009	26/02/2013	804 AE n° 40- 33 avenue de Lyon (lots 1 pour 1/3 et lot 5 entier)	12/09/2014	26/02/2020	31/12/2020	SUPIOT
13-011	15/03/2013	804 AE n° 50 - 15 avenue de Lyon et 18 Rue du Maroc, (lot 15)	05/02/2014	15/03/2020	31/12/2020	ADAM
13-012	15/03/2013	804 AE n° 43 -29 Av. de Lyon et 34 rue du Maroc (lot 3)	05/02/2014	15/03/2020	31/12/2020	UMBER
13-013	18/03/2013	805 AE n° 13- 22 rue Saint-Laurent (lot 5)	12/09/2014	18/03/2020	31/12/2025	COPPENS
13-027	22/05/2013	805 AE n° 13 - 22 rue Saint-Laurent (lot 9)	12/09/2014	22/05/2021	31/12/2025	ZEIN ALABEDEEN (GIORDANINO)
13-032	14/06/2013	805 AE n° 13 - 22 rue Saint Laurent (lots 3 et 18)	12/09/2014	14/06/2020	31/12/2025	SCI SISSENSI
13-039	04/07/2013	804 AE n° 53 - 12 rue du Maroc et 9 bis avenue de Lyon, (lots 7 , 8, 29, 31, 32 et 33)	04/11/2013	04/07/2020	31/12/2020	RUBIO

annexe 2 - COF projet TOULOUSE EURO SUD OUEST- périmètre d'action foncière prioritaire

liste des conventions de portage antérieurement signées objets d'un avenant général sur la durée et les conditions financières de portage et de rétrocession

N° convention de portage ou avenant	Date acte acquisition du bien par EPFL	Désignation du bien	Date signature convention de portage et avenant	Date de rétrocession initialement prévue dans la convention de portage signée	COF valant avenant sur la durée de portage : nouvelles date de fin portage	ancien propriétaire
13-040	04/07/2013	805 AE n° 2 - 32 bis rue saint Laurent	04/11/2013	04/07/2020	31/12/2025	SCI PHILORRE
13-044	08/07/2013	804 AE n° 50 - 15 avenue de Lyon et 18 rue du Maroc, (lots 16 et 18)	12/09/2014	08/07/2020	31/12/2020	DURAND
13-045	08/07/2013	806 AB n° 31 - 71 Bis boulevard Pierre Sémard (lot 11)	12/09/2014	08/07/2020	31/12/2020	DINIS
13-063	05/09/2013	804 AE n° 14 - 4 rue des Jumeaux (lots 2 et 3)	12/09/2014	05/09/2020	31/12/2020	DERBOUZ
13-068	27/09/2013	804 AE n° 46 - 23 avenue de Lyon	04/11/2013	27/09/2020	31/12/2020	SCI 23 AVENUE DE LYON
13-071	27/09/2013	804 AE n° 11 - 10 rue des jumeaux (lot 13)	12/09/2014	27/09/2020	31/12/2020	SCHEIBER
13-074	10/10/2013	805 AE n° 27 - 12 rue Saint Laurent - (lots 15 et 19)	20/03/2014	10/10/2020	31/12/2025	LOPEZ
13-076	14/10/2013	804 AE n° 21 - 17 rue des jumeaux	12/09/2014	14/10/2020	31/12/2020	SCI DES MAUROUX
13-078	08/11/2013	804 AE n°53 - 12 rue du Maroc et 9 bis avenue de Lyon, (lots 9 et 16)	20/03/2014	08/11/2020	31/12/2020	CHAUBET Anne

liste des conventions de portage antérieurement signées objets d'un avenant général sur la durée et les conditions financières de portage et de rétrocession

N° convention de portage ou avenant	Date acte acquisition du bien par EPFL	Désignation du bien	Date signature convention de portage et avenant	Date de rétrocession initialement prévue dans la convention de portage signée	COF valant avenant sur la durée de portage : nouvelles date de fin portage	ancien propriétaire
13-080	20/11/2013	805 AE n° 447 - 22 rue Saint-Laurent (lot 11)	12/09/2014	20/11/2020	31/12/2025	BOURRIER (GAUFRETEAU)
13-082	20/11/2013	805 AE n°8 - 2 rue des cheminots, (lots 1 à 7)	24/07/2014	20/11/2020	31/12/2025	SCI STECAFIM
13-085	29/11/2013	805 AE n° 10 - 3 rue des Cheminots (lot 5)	03/11/2014	29/11/2020	31/12/2025	SCI MARLEG
13-087	17/12/2013	805 AE n° 7 - 28 rue Saint Laurent	24/07/2014	17/12/2020	31/12/2025	COSTES
13-088	18/12/2013	804 AE n° 39 - 35 avenue de Lyon et 38 rue du Maroc	24/07/2014	18/12/2020	31/12/2020	PACT 31

annexe 2 - COF projet TOULOUSE EURO SUD OUEST- périmètre d'action foncière prioritaire

liste des conventions de portage antérieurement signées objets d'un avenant général sur la durée et les conditions financières de portage et de rétrocession

N° convention de portage ou avenant	Date acte acquisition du bien par EPFL	Désignation du bien	Date signature convention de portage et avenant	Date de rétrocession initialement prévue dans la convention de portage signée	COF valant avenant sur la durée de portage : nouvelles date de fin portage	ancien propriétaire
13-089	19/12/2013	806 AB n° 19 et 20 - 12 bis avenue de Lyon (lot 3)	24/07/2014	19/12/2020	31/12/2020	COTELLE
14-007	16/01/2014	805 AE n° 447 - 22 rue St Laurent (lots 2, 17, 20 et 22)	05/03/2015	16/01/2021	31/12/2025	SCI FAMILLE THOMAS
14-008	30/01/2014	804 AE n° 33 - 12 rue du Maroc et 9 bis avenue de Lyon (lots 6 et 28)	05/03/2015	30/01/2021	31/12/2020	CONSORTS SOLDANI

CONVENTION D'OPERATION «projet Toulouse Euro Sud Ouest (TESO)-
périmètre d'action foncière prioritaire»
entre Toulouse Métropole et
l'EPFL du Grand Toulouse

CONVENTION-type DE PORTAGE

immeuble situé :.....(adresse) à Toulouse
cadastré ..... section .....n°.....,(lot n°.....)

Entre les Soussignés :

-Toulouse Métropole représentée par M....., Vice Président, habilité à la signature de la présente convention par délibération en date du 18 février 2016, ci-après dénommée « Toulouse Métropole» ou « la Collectivité»,

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 1 place de la Légion d'Honneur BP. 35821, 31505 Toulouse Cedex 05.

d'autre part.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Dans l'article 7 de la convention cadre d'opération « Toulouse euro sud ouest – périmètre d'action foncière prioritaire » signée le …... , Toulouse Métropole et l'EPFL ont convenu de formaliser, après chaque acquisition par l'EPFL d'un bien immobilier compris dans le périmètre de la COF, une convention de portage spécifique comportant :

- la désignation et les caractéristiques du biens acquis,
- la date et les modalités juridiques du transfert de propriété,
- le prix d'achat par l'EPFL
- le calcul des frais de portage estimés au titre de cette acquisition pendant la durée de portage

Dans le cadre des présentes, il s'agit de formaliser et de préciser les conditions de portage du bien immobilier désigné ci-après.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU BIEN

- Références cadastrales : …..
- Superficie de la parcelle cadastrale:....m²
- Lots de copropriété :
- îlot du périmètre prioritaire et adresse du bien :
- commune : TOULOUSE
- Nature :
- surface utile/superficie loi carrez si lot de copropriété :
- Etat d'occupation au jour de l'acte:
- Zone de règlement au P.L.U. à la date de l'acte :

ARTICLE 2 : DATE et MODALITES D'ACQUISITION DU BIEN

Le bien a été acquis par l'EPFL par *voie amiable ou par préemption* suivant acte notarié en date du ….…... reçu par Maître ….…..

Cette acquisition à été financée à hauteur de 1/3 par la TSE et 2/3 par l'emprunt (prêt Gaia)

ARTICLE 3 : DUREE DE PORTAGE DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la convention d'opération, le portage de ce bien par l'EPFL, situé dans l'îlot ….…..du périmètre, prendra fin au plus tard le ….…….sauf demande expresse de prorogation par la Collectivité au moins 9 mois avant la date de sortie de réserve et sans pouvoir excéder le 31 décembre 2025, date de fin de validité de la convention cadre.

ARTICLE 4 : PRIX D'ACHAT DU BIEN

Le prix d'achat du bien est égal :

au prix d'acquisition du bien par l'EPFL (y compris les frais d'agence immobilière..) , soit …..... euros (…..... €) en l'espèce.

auquel s'ajoutent les frais annexes (frais de notaire et autres frais éventuels engendrés par l'acquisition du bien : géomètre, frais de procédures, expertises, avocat, huissier, ….).Ces frais annexes, non connus à la date de signature de la convention, devront être remboursés au terme du portage, lors de la revente du bien à Toulouse Métropole ou à un tiers désigné.

Ils seront reportés, une fois connus, dans l'annexe financière jointe aux présentes et dans l'avenant de clôture.

ARTICLE 5 : FRAIS DE PORTAGE :
Il est renvoyé à l'article 12 de la convention d'opération et à l'annexe financière jointe aux présentes pour les modalités de calcul et le montant des frais de portage dus.

Fait en 2 exemplaires à Toulouse le ……..

Pour TOULOUSE METROPOLE	**Pour l'EPFL du Grand Toulouse** **Le Directeur**
M.	**Pascal COURCIER**

Annexe financière					
parcelle cadastrale :					
Adresse :					
Modalités financières d'intervention					
Durée du portage : du ……(date d'acquisition)		au	(D) =		
Prix d'acquisition du bien (y.c. frais agence immobilière,)				(X) =	€
Frais annexes d'acquisition (frais notaire, géomètre, procédure, avocat)				(Y) =	€
Prix d'achat du bien :		**(Z = X+Y) =**			**€**
Frais de portage annuel (dus à chaque date anniversaire de l'acquisition)					
	> frais de Gestion portage :	0,90%	x (X)	=	€
	> frais financiers:	1,35%	x (X)	=	€
	> Impôts, taxes et taxe foncière			=	0,00 €
TOTAL Frais de portage annuel dus				**(A) =**	**€**
Frais de portage payés annuellement					
	> Impôts, taxes et taxe foncière			=	0,00 €
Sous-total frais de portage payés annuellement				=	0.00 €
Frais de portage à rembourser à la revente du bien (B)					
	> frais de Gestion portage : 0,9% x (X)	0,90%	x (X) x (D)	=	€
	> frais financiers: 1,35 % x (X)	1,35%	x (X) x (D)	=	€
Sous-total frais de portage à rembourser				**(B) =**	**€**
Prix de vente (à terme)					
Prix d'achat du bien			(Z) =		€
Sous total frais annuels de portage à rembourser à la revente du bien			(B) =		€
Montant subvention éventuelle à déduire			(C) =		0,00 €
Solde gestion locative ou déficitaires (+) ou excédentaires(-)			(D) =		0,00 €
Prorata temporis de la taxe foncière (dernière année de portage)			(E) =		0,00 €
Total prix de revente : (T) = Z + B + C + D + E			**T =**		**€**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE

Conseil d'Administration du jeudi 10 décembre 2015
Extrait du registre des délibérations

Délibération n° 2015-12-EPFL-090

OBJET : INSTAURATION D'UNE GRILLE DE TARIFS AVEC DECOTE POUR LOCATION OU MISE A DISPOSITION AUX MEMBRES DE L'ETABLISSEMENT ET A LEURS COMMUNES (ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°2014-12-EPFL-169 DU 9 DECEMBRE 2014)

Séance du jeudi 10 décembre à 14H00

L'an deux mille quinze, le dix décembre à quatorze heures, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse, régulièrement convoqué, s'est ainsi réuni à Toulouse, au siège social, 1 place de la Légion d'Honneur, sous la présidence de Madame Dominique FAURE, Présidente de l'EPFL.

Date de la convocation : 30 novembre 2015.

Participants

11 Délégués titulaires présents	
Toulouse Métropole	ANDRE Gérard COQUART Dominique FAURE Dominique LAMANT Sophie MAALEM Elisabeth MAUREL Lysiane RUSSO Ida SIMON Michel STRAMARE Raymond-Roger TRAUTMANN Pierre
Communauté d'agglomération du **Sicoval**	SERIEYS Alain

4 Délégués suppléants présents	
Toulouse Métropole	Mme Béatrice URSULE *en l'absence de M. Grégoire CARNEIRO* M François LEPINEUX *en l'absence de M. Marc PERE* Mme Nadine MAURIN *en l'absence de M. Jean-Louis REULAND* M. Aviv ZONABEND *en l'absence de Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER*

1 Délégué titulaire excusé ayant donné pouvoir
M. Jean-Luc LAGLEIZE donne pouvoir à Mme Dominique FAURE

11 Délégués titulaires excusés	
Toulouse Métropole	AUJOULAT Michel BOLZAN Jean-Jacques CHOLLET François COSTES Bruno FOURCASSIER Thierry LAIGNEAU Annette MARTI Marthe PLANTADE Philippe SOLERA Bernard
Communauté de communes **Axe Sud**	PACE Alain
Communauté d'agglomération du **Sicoval**	LAFON Arnaud

Mme LAMANT Sophie a été nommée secrétaire.

Exposé

A ce jour, l'établissement met des locaux à disposition de ses membres, EPCI et leurs communes, à l'aide de convention de mise à disposition gracieuse (CMD).

Dans une délibération du 9 décembre 2014, le Conseil d'administration de l'EPFL a approuvé le principe d'établir un tarif de redevance pour l'occupation durable par des services publics des collectivités (service métropolitain d'archéologie, parc de stationnement pour un pole territorial, des bureaux ou dépôts pour communes...) des biens gérés par l'EPFL, et ce « pour la sécurité juridique des contrats, la clarté des relations financières entre l'établissement et ses membres, et l'équité de traitement entre les collectivités,... ».
Cette redevance ne concernait que l'occupation par des services des collectivités, et non la mise à disposition gracieuse à des tiers (association ou autre).
Cette nouvelle règle devait s'appliquer au 1er juillet 2015. L'impact de cette mesure sur le budget des collectivités ou de la Métropole n'ayant pas été anticipé, sa mise en œuvre s'est révélée complexe.

Par ailleurs, il est apparu que la nature même des mises à disposition consenties varie.
6 types de mises à disposition sont aujourd'hui identifiables :

- celle d'un bien porté pour le compte de Toulouse Métropole, mis à disposition d'un service de la commune,
- inversement celle d'un bien pour le compte d'une commune, mis à disposition d'un service de la Métropole,
- celle d'un bien porté pour le compte de Toulouse Métropole, mis à disposition d'un de ses services,
- celle d'un bien pour le compte d'une commune, mis à disposition d'un de ses services,
- celle d'un bien porté pour le compte de Toulouse Métropole, mis à disposition de la commune, en vue de la mise à disposition gracieuse à une association,
- inversement, celle d'un bien porté pour le compte d'une commune, mis à disposition de la Métropole, pour une mise à disposition gracieuse à une association.

Il est rappelé que l'EPFL tient un compte de gestion locative pour le portage de chacun de ses biens, dans lequel sont comptabilisées les dépenses et recettes liées à son exploitation. Au terme du portage est établi un bilan : l'excédent ou le déficit de gestion est, suivant le résultat, déduit ou ajouté au prix de vente.
Si la rémunération d'une mise à disposition pour le compte d'un autre tiers que le donneur d'ordre initial semble justifiée, elle ne présente aucun intérêt lorsque le bien est mis à disposition du donneur d'ordre lui-même, ce dernier étant appelé à en bénéficier en dernier ressort.

Sur la base de ces constats et en accord avec les membres de l'EPFL, il vous est proposé de faire évoluer les conventions de mise à disposition (CMD) gracieuse en convention avec redevance, pour l'occupation par un des services publics d'une collectivité ou d'un EPCI, lorsque le bien est porté pour un autre tiers que le bénéficiaire de la mise à disposition.

Le principe d'une grille de tarifs pour la mise à disposition de ces biens à vocation professionnelle, comme de l'application de possibles décotes sur le montant de la redevance proposée est confirmé, étant précisé que les décotes du montant de la redevance pour les collectivités membres de l'établissement, sont revus au regard de plusieurs critères.

Dans le cas d'une occupation autre que celle d'un ou des services d'une collectivité ou d'un EPCI, notamment dans le cas d'une mise à disposition à une association, la commune ou le membre demandeur de cette mise à disposition sera libre de choisir l'absence ou non de versement d'une redevance liée à la jouissance du bien. Dans ce cas, le bien sera mis à disposition directe de la commune, suivant les règles énoncées ci-dessous.
Dans le cas d'une demande de la Commune d'une mise à disposition directe de l'EPFL à l'association, la Commune devra préciser si l'activité exercée par l'association représente un intérêt général, ouvrant à décote.

Il est rappelé que le principe de la Mise à Disposition gracieuse de locaux aux membres de l'établissement est déjà inscrit dans le règlement d'intervention de l'établissement en son article 5.1.3. Cet article sera complété par les règles approuvées le 9 décembre dernier, précisées par la présente délibération notamment pour les tarifs de mise à disposition des biens de l'EPFL et les décotes accordées sur le montant de la redevance.
Les Conventions de Mise à Disposition signées antérieurement feront l'objet d'un seul avenant pour intégrer le principe du versement d'une redevance.

Il est donc convenu de :

1/ Versement d'une redevance pour la mise à disposition aux services administratifs ou techniques des collectivités ou aux associations
A compter du 1er janvier 2016, toute occupation pour les besoins propres des services d'une collectivité sera régie par une convention avec une redevance. L'établissement en informera les collectivités

La mise à disposition aux membres de l'établissement fera l'objet de convention d'une durée toujours inférieure à la durée de portage. Le versement d'une redevance pour les mises à disposition des services des collectivités des locaux de l'EPFL antérieures au 1er janvier 2016 sera effectif à compter du 1er juillet 2016. Les conventions en cours feront l'objet d'un avenant de régularisation. L'établissement leur adressera les dits avenants.
Est exemptée de versement d'une redevance, toute mise à disposition d'un local au bénéficiaire du portage, l'intérêt d'un prélèvement n'étant pas démontré dans la mesure où celui-ci doit bénéficier au terme de ce portage des recettes tirées de la redevance.

2/ Le tarif de redevance pour location
Il est instauré une grille des tarifs de redevance ci-dessous. Les tarifs sont établis sur les prix du marché 2014, pour des locaux anciens en état correct.

- Locaux d'habitation : 110 € HT/m²
- Commerce, ou locaux en rez de chaussée accessible au public en centre ville : 150€ HT/m²
- Bureaux : 120€ HT/m²
- Entrepôt ou atelier : 40€ HT/m²

Les conventions ne comportent pas de remboursement de la taxe foncière (TFPB), contrairement aux usages privés en vigueur, pour rester compatibles avec les conventions de portage. Les montants sont établis hors charges et hors taxes, et non indexés pour une durée de cinq années par souci de simplicité.

3/ Décotes pour mise à disposition de local, à un tiers autre que le donneur d'ordre
La redevance pour les membres de l'établissement peut faire l'objet d'une ou plusieurs décotes suivantes, les décotes étant cumulatives :

Décote N°1 pour précarité :
Moins 10% au titre du caractère précaire de l'occupation: les mises à disposition bénéficieront, au même titre que les locations de l'EPFL, de cette décote.

Décote N° 2 en tant que membres de l'établissement :
Moins 25% au titre de la location à des membres de l'EPFL, autres que le donneur d'ordre

Décote N°3 pour travaux réalisés par le preneur
Moins 65% dans le cadre d'une mise en disposition d'un bien initialement en mauvais état et inlouable, **nécessitant des travaux supérieurs à 25 000 €,** pris en charge par le bénéficiaire
Moins 25 % dans le cadre d'une mise en disposition d'un bien en état moyen **nécessitant des travaux inférieurs à 25 000** €, pris en charge par le bénéficiaire

Décote N°4 pour activité d'intérêt général du preneur (ex : association), dans le cadre d'une mise à disposition directe
Moins 25% pour les biens

Décote N°5 pour localisation en périphérie
Moins 15% pour les biens situés à proximité et à l'extérieur de la rocade

Exemples de tarif final à titre indicatif :
Biens mis à disposition d'une collectivité: décote totale de 35% :
Locaux d'habitation : 110 € HT /m², moins 35% = 71,5 € HT/m²
Commerce ou locaux en centre ville : 150 € HT/m² moins 35% = 97,50 € HT/m²
Bureaux : 120€ HT/m² moins 35% = 78 € HT/m²
Entrepôt ou atelier : 40€ HT/m² moins 35% = 26 € HT/m²

Biens mis à disposition d'une collectivité et situés en périphérie : décote totale de 50% :
Locaux d'habitation : 110 € HT /m², moins 50% = 55 € HT/m²
Commerce ou locaux en centre ville : 150 € HT/m² moins 50% = 75 € HT/m²
Bureaux : 120€ HT/m² moins 50% = 60 € HT/m²
Entrepôt ou atelier : 40€ HT/m² moins 50% = 20 € HT/m²

Biens mis à disposition d'une collectivité et en très mauvais état : décote totale de 100%.

Biens mis à disposition d'une collectivité et en état moyen : décote totale de 60% :
Locaux d'habitation : 110 € HT /m², moins 60% = 44 € HT/m²
Commerce ou locaux en centre ville : 150 € HT/m² moins 60% = 60 € HT/m²
Bureaux : 120€ HT/m² moins 60% = 48 € HT/m²
Entrepôt ou atelier : 40€ HT/m² moins 60% = 16 € HT/m²

Biens mis à disposition d'une association et sans travaux : décote totale de 35% :
Locaux d'habitation : 110 € HT /m², moins 35% = 71,5 € HT/m²
Commerce ou locaux en centre ville : 150 € HT/m² moins 35% = 97,5 € HT/m²
Bureaux : 120€ HT/m² moins 35% = 78 € HT/m²
Entrepôt ou atelier : 40€ HT/m² moins 35% = 26 € HT/m²

4/ Prise en charge des travaux
Sauf exception, les travaux d'équipements techniques liés au fonctionnement et à la mise en sécurité du local sont à charge de l'établissement: étanchéité, électricité, chauffage, sanitaire, sécurité.
Les travaux d'aménagement intérieur sont à charge du bénéficiaire de la mise à disposition : cloison, éclairage, aménagement spécifique, équipements spécifiques, autres.
Compte tenu de locaux ayant vocation à être démoli à moyen terme, il ne sera mis en œuvre que les travaux strictement nécessaires, avec une attention au cout minimal, toujours inferieur au montant prévisionnel du produit des redevances estimé sur la durée du portage.
Les terrains non bâtis en accès au public, assimilable à du futur domaine public restent en usage gracieux.

Les décisions de la présente délibération valent complément des articles 5.1.3 et 5.1.4 du règlement d'intervention foncière de l'Etablissement.

Décision

Le Conseil d'Administration,

Entendu l'exposé de Madame la Présidente, après en avoir délibéré

Décide :

Article 1 :
A compter du 1er janvier 2016, toute occupation pour les besoins propres des services d'une collectivité sera régie par une convention de mise à disposition (CMD) avec une redevance.
Le versement d'une redevance pour les mises à disposition des services des collectivités des locaux de l'EPFL antérieures au 1er janvier 2016 sera effectif à compter du 1er juillet 2016. Les conventions en cours feront l'objet d'un avenant de régularisation.

Article 2 :
Est exemptée de versement d'une redevance, toute mise à disposition d'un local au bénéficiaire du portage.

Article 3 :
Il est instauré la grille des tarifs de redevance ci-dessous pour les mises à disposition :

- Locaux d'habitation : 110 € HT/m²
- Commerce, locaux en rez de chaussée accessible au public en centre ville : 150€ HT/m²
- Bureaux : 120€ HT/m²
- Entrepôt ou atelier : 40€ HT/m²

Article 4 :
La redevance pour les membres de l'établissement peut faire l'objet de ou des décotes suivantes.

- **Décote n°1** pour précarité : Moins 10% au titre de la précarité de la convention
- **Décote n°2** pour les membres de l'établissement : Moins 25% au titre de la location à des membres (communauté ou commune) de l'EPFL,
- **Décote N°3** pour travaux réalisés par le preneur
  Moins 65% dans le cadre d'une mise en disposition d'un bien initialement en mauvais état et inlouable, nécessitant des travaux supérieurs à 15 000 €, pris en charge par le bénéficiaire
  Moins 25 % dans le cadre d'une mise en disposition d'un bien en état moyen nécessitant des travaux inférieurs à 15 000 €, pris en charge par le bénéficiaire
- **Décote N°4** pour activité d'intérêt général du preneur (ex : association), dans le cadre d'une mise à disposition directe
  Moins 25% pour les biens
- **Décote N°5** pour localisation en périphérie : Moins 15% pour les biens situés à proximité et à l'extérieur de la rocade

Les décotes sont cumulatives.

Article 5 :
Les décisions de la présente délibération valent complément des articles 5.1.3 et 5.1.4 du Règlement d'Intervention Foncière de l'Etablissement.

Article 6 :
La présente délibération annule et remplace la délibération 2014-12-EPFL-169 du 9 décembre 2014.

Nombre de délégués en Exercice :	27
Présents :	15
Pouvoirs :	1
Pour :	16
Contre :	0
Abstentions :	0
Non Participations au vote :	0

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

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU GRAND TOULOUSE
1 PLACE DE LA LÉGION D'HONNEUR BP 35821 31505 TOULOUSE CEDEX 5 Tél. : 05 31 22 90 49 Fax : 05 34 30 05 77

Dominique FAURE

Acte certifié exécutoire,
Reçu en Préfecture :
le .....18 DEC. 2015.....
Publié et notifié :
le .....18 DEC. 2015.....