



Nos réf. : epfl/PC/AC/D2022-359

Objet : Conseil d'Administration du 21/06/2022  
Notification délibération

Envoyé en préfecture le 08/11/2022

Reçu en préfecture le 08/11/2022

Affiché le

- 8 NOV 2022

ID : 031-213105612-20221100-D\_2022\_91\_1-DE

Toulouse, le 29 JUIN 2022

**Monsieur Marc PÉRÉ**

Maire de la Ville de l'Union  
Délégué suppléant de l'EPFL du Grand Toulouse  
Hôtel de Ville  
6 rue des Pyrénées BP 39  
31242 L'UNION

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un exemplaire des délibérations adoptées lors du Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse du 21 juin 2022, dûment signées et légalisées en Préfecture, concernant :

#### ADMINISTRATION :

- **DEL-2022-617** Etablissement du taux de remboursement des frais de gestion et de la participation aux frais financiers au titre des frais de portage au 1<sup>er</sup> janvier 2022

#### CONVENTIONS D'OPERATION :

- **DEL-2022-613** Avenant n°2 à la convention d'opération « Cœur de ville- L'Union » entre la commune de l'Union et l'EPFL

**Je vous serais reconnaissant de bien vouloir soumettre ce dernier dossier à l'approbation de votre prochain Conseil Municipal et de nous transmettre un exemplaire de la délibération exécutoire dans les meilleurs délais.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur de l'EPFL du Grand Toulouse



PJ : 2 délibérations

#### **L'EPFL DU GRAND TOULOUSE**

7 rue René Leduc - BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex  
epfl@toulouse-metropole.fr - 05 31 22 90 49

Envoyé en préfecture le 08/11/2022

Reçu en préfecture le 08/11/2022

Affiché le - 8 NOV. 2022

ID : 031-213105612-20221108-D\_2022\_91\_1-DE

Conseil d'Administration du 21 juin 2022  
 Extrait du registre des délibérations

**Délibération N° DEL-2022-617**

**OBJET : Etablissement du taux de remboursement des frais de gestion et de la participation aux frais financiers au titre des frais de portage au 1er Janvier 2022**

Séance du 21 juin 2022 à 10 h 00

L'an deux mille vingt-deux le vingt-et-un 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 10 juin 2022

**Participants**

<b>12 Délégués titulaires présents</b>	
<b>Toulouse Métropole</b>	
	M. ANDRÉ Gérard M. BERGOUGNOUX Patrick M. BRIAND Sacha M. COGNARD Gaëtan M. GASC Jean-Pierre Mme LAMANT Sophie M. PLANTADE Philippe M. ROUGÉ Michel Mme SOUSSI Nadia M. SUSIGAN Alain
<b>Communauté de Communes de la Save au Touch</b>	
	M. GUYOT Philippe
<b>Communauté d'Agglomération du SICOVAL</b>	
	M. MOGICATO Bruno
<b>3 Délégués suppléants présents</b>	
<b>Toulouse Métropole</b>	
	M. ANDRE Christian <i>en l'absence de Mme DELMOND Ghislaine excusé</i> M. RIQUET Clément <i>en l'absence de Mme ESCUDIER Julie excusé</i> Mme LEFEVRE Marine <i>en l'absence de Mme PLAGNEUX-BERTRAND Agnès excusé</i>
<b>3 Délégués titulaires excusés ayant donné pouvoir</b>	
M. ESPLUGAS LABATUT Pierre donne pouvoir à M. BRIAND Sacha Mme MIQUEL-BELAUD Nicole donne pouvoir à M. COGNARD Gaëtan M. SEBI Jacques donne pouvoir à M. ROUGÉ Michel	
<b>11 Délégués titulaires excusés</b>	
<b>Toulouse Métropole</b>	
	M. ARSAC Olivier M. CARNEIRO Grégoire Mme FAURE Dominique M. FOURCASSIER Thierry M. LAHIANI Djillali Mme LAIGNEAU Annette Mme MARTY Souhayla Mme RUSSO Ida M. SANCHEZ Albert M. VAILLANT Romain
<b>Communauté d'agglomération du SICOVAL</b>	
	M. FOREST Laurent

**Mme Nadia SOUSSI a été nommée secrétaire.**

## Exposé

- Par délibération du 14 décembre 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL a approuvé la seconde modification de son règlement d'intervention.

Cette modification entérinait notamment le changement du modèle économique de l'EPFL, avec:

- l'abandon du principe d'un plafonnement des acquisitions financées par la TSE, plafond arrêté jusqu'alors à 3 fois la TSE perçue par l'EPFL, répartie entre ses EPCI membres, ainsi que la notion d'enveloppe « principale » et « secondaire », voir dépassement exceptionnel. De fait, seul le crédit de TSE est utilisé.
- la modification des règles de calcul des frais de portage, de gestion comme financiers, qui en découlent, dorénavant faites au réel,

Parmi les principales évolutions de cette seconde modification, a été acté le changement du mode de calcul des frais de gestion et frais financiers, dorénavant effectué au réel pour les premiers en fonction des frais de structure de l'Etablissement constatés, et pour les seconds de la part d'emprunt établi au regard du stock net supporté pour l'EPCI membre, ou le cas échéant la commune de l'EPCI, et de son crédit de TSE, sachant que dorénavant aucune distinction n'est faite quant à la nature des emprunts – prêts Gaïa ou autres prêts, effectués par l'EPFL.

Est précisé que la part de financement par l'emprunt, imputé à l'EPCI membre ou une de ses communes, est déterminée en fonction du montant du stock net porté pour le compte de l'EPCI 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. Cette part est appelée à être actualisée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, suivant les mêmes conditions de calcul jusqu'au terme du portage.

Si l'application de la seconde modification est intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2022, cette dernière disposition relative au calcul de ces taux ne pourra être mise en œuvre, pour l'année 2022, que lors de l'approbation du compte administratif 2022.

Néanmoins, il est apparu intéressant, à titre d'information des membres de l'EPFL, d'établir, par cette méthode de calcul au réel, les taux pour l'année 2021 sur la base à la fois du compte administratif de l'année venant d'être approuvé et des stocks constatés sur le territoire de chacun des EPCI.

Ceci rappelé, le stock foncier de l'EPFL au 31 décembre 2021, y compris consignations, est de 243 184 338,08 €.

Le montant des dépenses dites de structure arrêtées au compte administratif 2021 ont été de 1 148 292,60 €.

En conséquence, le taux dit des frais de gestion est établi pour l'année 2021 à 0,47% (1 148 292,60/ 243 184 338,08)

Concernant le calcul du taux de participation aux frais financiers, il est notamment établi au regard du stock net d'emprunt de l'EPFL, arrêté au 31 décembre 2021 à 69 521 646,08 €, le crédit de TSE affectée aux membres étant de 173 662 691,40 €, égal à la TSE perçue par l'établissement à la même date étant de 179 702 187,25 € moins les minorations consenties d'un montant de 6 039 495,85 €.

Les charges financières pour l'année 2021 ont été de 1 434 128,46 € (1 424 933,74 € d'intérêts sur emprunts +9 194,72 € d'intérêts sur lignes de trésorerie).

Le rapport entre ces charges financières et le stock net de l'EPFL est de 2,1%.

Le montant du stock foncier porté pour le compte de Toulouse Métropole, y compris consignations, au 31/12/2021 est de 218 126 445,66 €, son crédit de TSE restant (TSE affectée – minorations) à cette même date de 162 090 154,52 €, soit un stock net de 56 036 291,14 €.

Le rapport entre le stock net et le stock porté pour Toulouse Métropole est de 25,7% : le taux des frais financiers pour cette dernière est de 0,53%.

Le montant du stock foncier porté pour le compte du Sicoval , au 31/12/2021 est de 23 568 606,05 €, son crédit de TSE à la même date de 9 566 928,45 soit un stock net de 14 001 677,60 €.

Le rapport entre le stock net et le stock porté pour le Sicoval est de 59,4%: le taux des frais financiers pour ce dernier est de 1,23%.

Le montant du stock foncier porté pour le compte des communes du Grand Ouest Toulousain au Touch) est de 1 494 315,25 €, son crédit de TSE restant (TSE affectée – minorations) de 2 005 609,03 €, soit un stock net de -511 293,78 €.

Le rapport entre le stock net et le stock porté pour les communes du Grand Ouest Toulousain est de 100%: le taux des frais financiers pour ces dernières est de 0 %.

Les taux moyens des 3 dernières années établis à ce jour à 0,9% pour les frais de gestion et 1,026% pour les frais financiers se révélant très éloignés des taux réels constatés pour l'année 2021, les taux ci-dessus seront appliqués jusqu'au prochain vote des taux 2022 en juin 2023, notamment pour les cessions à venir, exceptées celles en cours ou approuvées ce jour.

## Décision

Le Conseil d'Administration,

Vu le règlement d'intervention approuvé par délibération du Conseil d'administration du 14 décembre 2021,

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

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

D'approuver le taux de frais de gestion de 0,47% jusqu'à l'approbation du prochain taux,

#### **Article 2 :**

D'approuver les taux de frais financiers jusqu'à l'approbation du prochain taux, suivants :

- 0,53% à toutes les conventions de portage et d'opération, signées avec Toulouse Métropole et ses communes,
- 1,23% à toutes les conventions de portage signées avec le Sicoval et ses communes,
- 0% à toutes les conventions de portage signées avec les communes du Grand Ouest Toulousain

#### **Article 3 :**

De prendre acte que ces taux s'appliqueront à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à toutes les conventions de portage et d'opération, hormis aux portages faisant l'objet de cessions en cours ou approuvées ce jour,

#### **Article 4 :**

D'autoriser le Directeur de l'EPFL du Grand Toulouse à appliquer toutes ces modalités.

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

Au registre ~~son~~ les signatures,

Pour extrait conforme,



Nombre de délégués en  
 Exercice : 29  
 Présents : 15  
 Pouvoirs : 3  
 Pour : 18  
 Contre : 0  
 Abstentions : 0  
 Non participations au vote : 0

**Acte certifié exécutoire,**  
 Reçu en préfecture : 28 JUIN 2022  
 le .....

Publié et notifié : 28 JUIN 2022  
 le .....

Envoyé en préfecture le 08/11/2022

Reçu en préfecture le 08/11/2022

Affiché le - 8 NOV. 2022

ID : 031-213105612-20221108-D\_2022\_91\_1-DE



Conseil d'Administration du 21 juin 2022  
 Extrait du registre des délibérations

**Délibération N° DEL-2022-613**

**OBJET : Avenant N°2 à la convention d'opération « CŒUR DE VILLE-L'UNION » entre la commune de L'Union et l'EPFL**

Séance du 21 juin 2022 à 10 h 00

L'an deux mille vingt-deux le vingt-et-un 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 10 juin 2022

**Participants**

<b>12 Délégués titulaires présents</b>	
<b>Toulouse Métropole</b>	
	M. ANDRÉ Gérard M. BERGOUGNOUX Patrick M. BRIAND Sacha M. COGNARD Gaëtan M. GASC Jean-Pierre Mme LAMANT Sophie M. PLANTADE Philippe M. ROUGÉ Michel Mme SOUSSI Nadia M. SUSIGAN Alain
<b>Communauté de Communes de la Save au Touch</b>	M. GUYOT Philippe
<b>Communauté d'Agglomération du SICOVAL</b>	M. MOGICATO Bruno
<b>3 Délégués suppléants présents</b>	
<b>Toulouse Métropole</b>	
	M. ANDRE Christian <i>en l'absence de Mme DELMOND Ghislaine excusé</i> M. RIQUET Clément <i>en l'absence de Mme ESCUDIER Julie excusé</i> Mme LEFEVRE Marine <i>en l'absence de Mme PLAGNEUX-BERTRAND Agnès excusé</i>
<b>3 Délégués titulaires excusés ayant donné pouvoir</b>	
M. ESPLUGAS LABATUT Pierre donne pouvoir à M. BRIAND Sacha Mme MIQUEL-BELAUD Nicole donne pouvoir à M. COGNARD Gaëtan M. SEBI Jacques donne pouvoir à M. ROUGÉ Michel	
<b>11 Délégués titulaires excusés</b>	
<b>Toulouse Métropole</b>	
	M. ARSAC Olivier M. CARNEIRO Grégoire Mme FAURE Dominique M. FOURCASSIER Thierry M. LAHIANI Djillali Mme LAIGNEAU Annette Mme MARTY Souhayla Mme RUSSO Ida M. SANCHEZ Albert M. VAILLANT Romain
<b>Communauté d'agglomération du SICOVAL</b>	M. FOREST Laurent

**Mme Nadia SOUSSI a été nommée secrétaire.**

## Exposé

La commune de L'Union et l'EPFL ont signé le 21 juin 2016, une convention d'opération dite « Cœur de ville-L'Union », convention ayant fait l'objet par la suite d'un avenant en date du 24 janvier 2020, en vue de l'extension de son périmètre d'intervention.

Par délibération du 14 décembre 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL a approuvé la seconde modification de son règlement d'intervention,

Cette modification entérine le changement du modèle économique de l'EPFL, avec:

- l'abandon du principe d'un plafonnement des acquisitions financées par la TSE, plafond arrêté jusqu'alors à 3 fois la TSE perçue par l'EPFL, répartie entre ses EPCI membres, ainsi que la notion d'enveloppe « principale » et « secondaire », voir dépassement exceptionnel. De fait, seul le crédit de TSE est utilisé.
- la modification des règles de calcul des frais de portage, de gestion comme financiers, qui en découlent, dorénavant faites au réel,
- le déplafonnement de la décote, du fait de la reprise du modèle économique.

Les principales évolutions de cette seconde modification portent sur :

- la suppression de toute notion d'enveloppe, principale ou complémentaire ou droit de tirage: seule la capacité de portage, évaluée au regard du crédit de TSE de l'EPCI membre ou le cas échéant de la commune et de l'aptitude de la collectivité au rachat des biens portés pour son compte est dorénavant prise en compte,
- la récupération du solde de TSE non consommée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la fin de chaque PPIF, par les EPCI membres, laissant à leur choix sa répartition entre eux et leurs communes,
- le changement du mode de calcul des frais de gestion et frais financiers, dorénavant effectué au réel pour les premiers en fonction des frais de structure de l'Etablissement constatés, et pour les seconds de la part d'emprunt établi au regard du stock supporté pour l'EPCI membre, ou le cas échéant la commune, et de son crédit de TSE : un des effets de cette évolution est la suppression de toute distinction entre la nature des emprunts – prêts Gaïa ou autres prêts, effectués par l'EPFL,
- la suppression des décotes dites « frais de portage » et « part autofinancement », remplacées par une seule décote unique, dorénavant intitulée « minoration », variable entre 0 et 100%, offerte à tout EPCI membre, ayant un crédit de TSE, voire commune le cas échéant,
- la suppression de toute notion de retour sur TSE et donc de toute actualisation du droit de tirage, en fonction des cessions, remplacée par un suivi du crédit de TSE, dont est déduite toute minoration,
- la suppression d'une pénalité financière, en cas de prorogation de portage, du fait de l'abandon du système de calcul des frais financiers et de la notion de bonification, remplacés par le conditionnement de la prorogation au provisionnement, le cas échéant, du rachat du bien par la collectivité sur la durée de la prorogation,
- l'intégration de la jurisprudence arrêtée par le conseil d'administration du 15 octobre 2019 relative à la cession des biens ayant fait l'objet d'un abandon de portage par la collectivité (absence de signature de convention de portage ou de réponse au terme du portage).

Ce nouveau règlement d'intervention s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

A partir de cette date, les règles relatives au mode de financement des acquisitions, au calcul des frais de portage, à la prorogation d'un portage et à la minoration, offerte pour cette dernière aux bénéficiaires de crédit de TSE au 1<sup>er</sup> janvier 2022, évoluent. Les articles 4, 8 et 12 de la convention doivent être en conséquence ainsi complétées et/ou modifiées.

Est ajouté à l'article 4, le paragraphe suivant :

### ARTICLE 4 : FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

...

A dater du 1<sup>er</sup> janvier 2022, 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 de Toulouse Métropole 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<sup>er</sup> janvier de chaque année, suivant les mêmes conditions de portage.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les articles 4.1, 4.2 , 4.3, 4.4 et 4.5 deviennent sans objet.

Sont ajoutés aux articles 8-1, 8-2 et 8.3 les phrases suivantes :

## ARTICLE 8 : FRAIS DE PORTAGE

### 8-1 - Frais de gestion du portage

..... A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, ce taux sera calculé au réel pour chaque année et 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<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Ces frais seront facturés au terme du portage.

### 8-2 - Participation aux frais financiers

..... A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, cette participation est calculée sur la base d'un taux moyen annuel égal au montant des intérêts rapporté au stock net de l'EPFL arrêté au 31 décembre de l'exercice, taux appliqué au ratio égal au stock net de Toulouse Métropole sur son stock total, arrêtés à la même date. L'EPFL s'engage à informer annuellement la Commune de toute évolution du taux.

### 8-3 - Autres frais divers de portage

#### Impôts et taxes

..... A partir du 1<sup>er</sup> juin 2018, ils seront facturés au terme du portage.

Est ajouté à l'article 12-a, le paragraphe suivant :

## ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS

### a – Etablissement du montant des rétrocessions

..... La possibilité d'une cession avec option d'une décote pour tout nouveau portage, réalisé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, est supprimée.

Les prélèvements SRU encaissés par l'EPFL peuvent être dégrevés du prix de vente du bien, au terme du portage, telle une minoration.

Les mots « en 2018 » dans la phrase « La nature des frais divers d'acquisition engagés par l'EPFL est définie dans le règlement d'intervention modifié en 2018 » sont remplacés par « en vigueur».

Il est précisé que :

- les autres dispositions de la convention d'opération foncière et de son avenant n°1 en vigueur restent inchangées et applicables en ce qu'elles n'ont de contraire au présent avenir.
- les modalités de la convention d'opération « Cœur de ville- L'Union », fixées par le règlement d'intervention en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021 sont applicables jusqu'à cette dernière date, aux portages effectués jusqu'alors.
- à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les modalités du présent avenant n°2 s'appliqueront aux portages rattachés à la convention et en cours au 31 décembre 2021, listés en annexe de l'avenant, comme aux nouveaux portages.

La présente délibération sera notifiée à la commune, afin d'approuver cet avenir.

Un tableau ci-dessous liste les portages rattachés à la convention et en cours au 31 décembre 2021, auxquels s'appliqueront les modifications visées ci-dessus.

N° de Convention de portage ou d'Avenant	Date de signature de l'acte d'acquisition	Adresse et Références Cadastrales	Commune	signature de la Convention de portage ou de l'avenant
14-080	03/12/2014	2 Rue du Mont Vallier AT n° 169	L'Union	19/02/2018
15-039	14/10/2015	3 Rue du Tourmalet AT n° 173	L'Union	24/02/2016
15-039 B	14/10/2015	3 Rue du Tourmalet AT n° 173	L'Union	19/02/2018

Il vous est donc proposé d'approuver le projet d'avenant n°2 à la convention d'opération « Cœur de ville-L'Union », tel qu'annexé à la présente.

## Décision

Le Conseil d'Administration,

Vu la première modification du règlement d'intervention,

Vu la seconde modification du règlement d'intervention en vigueur.,

Vu la convention d'opération « Cœur de ville- L'Union » signée avec la commune de L'Union le 21 juin 2016 et son avenant n°1 du 24 janvier 2020,

Vu le projet d'avenant n°2 à la convention d'opération « Cœur de ville- L'Union » ci annexé,

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

### DECIDE :

#### Article 1

D'approuver l'avenant n°2 à la convention d'opération « Cœur de Ville » entre la commune de L'Union et l'EPFL du Grand Toulouse.

#### Article 2

D'autoriser le directeur de l'EPFL à signer le présent avenant.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre suivant les signatures,

Pour le trait comme,



Sacha BRIAND

Nombre de délégués en  
Exercice : 29  
Présents : 15  
Pouvoirs : 3  
Pour : 18  
Contre : 0  
Abstentions : 0  
Non participations au vote : 0

Acte certifié exécutoire,  
Reçu en préfecture : 28 JUIN 2022  
le .....

Publié et notifié : 28 JUIN 2022  
le .....



N° 16-CO-003 B

## OPERATION : « CŒUR DE VILLE- L'UNION »

### AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'OPÉRATION

Entre :

La Commune de L'Union

et

l'EPFL du Grand Toulouse

La présente convention est établie :

**Entre les soussignés :**

**La Commune de l'Union**, représentée par Monsieur le Maire, Marc Péré, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal du 28.10.21/2022, ci-après dénommée « **la Ville** » ou « **la Commune** »

D'une part,

**Et :**

**L'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse**, représenté par son Directeur, Monsieur Pascal Courcier, agissant au nom et comme représentant du dit Etablissement Public, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 21 juin 2022, dont le siège est situé 7 rue René Leduc BP 35821, 31505 Toulouse Cedex 05, ci-après dénommé « **l'E.P.F.L.** »,

D'autre part,

**Il est tout d'abord exposé ce qui suit :**

Par délibérations respectives du 24 et du 25 février 2016, le conseil municipal de la commune de L'Union et le Conseil d'administration de l'EPFL ont approuvé la convention d'opération « Cœur de Ville » entre la commune de L'Union et l'EPFL, signée le 21 juin 2016.

Cette convention-cadre a acté le principe et les conditions d'acquisition par l'EPFL, à la demande de la Commune, de l'ensemble des biens immobiliers situé dans un périmètre correspondant au périmètre de sursis à statuer L111-10 défini par délibération du Conseil Municipal de L'Union en juillet 2014, et tel que délimité dans le plan annexé à la convention.

Dans ce périmètre, l'EPFL a pour mission de mener les négociations foncières avec les propriétaires concernés, d'acquérir les immeubles par voie amiable ou par préemption, voire à terme par expropriation, d'assurer leur portage, leur gestion, et de les revendre au terme du portage foncier.

Un premier avenant en date du 24 janvier 2020 a été passé pour étendre le périmètre de l'opération au secteur situé entre la rue des Tulipes et l'avenue de Toulouse, et celui situé à l'est de l'avenue de Toulouse entre la rue du Sompot et l'avenue de Cornaudric.

L'article 1 relatif à l'objet et au périmètre de la convention et son annexe n°1 ont ainsi été modifiés.

Par délibération du 14 décembre 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL a approuvé la seconde modification de son règlement d'intervention.

Cette modification entérine le changement du modèle économique de l'EPFL, avec:

- l'abandon du principe d'un plafonnement des acquisitions financées par la TSE, plafond arrêté jusqu'alors à 3 fois la TSE perçue par l'EPFL, répartie entre ses EPCI membres, ainsi que la notion d'enveloppe « principale » et « secondaire », voir dépassement exceptionnel. De fait, seul le crédit de TSE est utilisé.
- la modification des règles de calcul des frais de portage, de gestion comme financiers, qui en découlent, dorénavant faites au réel,
- le déplafonnement de la décote, du fait de la reprise du modèle économique.

Les principales évolutions de cette seconde modification portent sur :

- la suppression de toute notion d'enveloppe, principale ou complémentaire ou droit de tirage: seule la capacité de portage, évaluée au regard du crédit de TSE de l'EPCI membre ou le cas échéant de la commune et de l'aptitude de la collectivité au rachat des biens portés pour son compte est dorénavant prise en compte,

- la récupération du solde de TSE non consommée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la fin de chaque PPIF, par les EPCI membres, laissant à leur choix sa répartition entre eux et leurs communes,
- le changement du mode de calcul des frais de gestion et frais financiers, dorénavant effectué au réel pour les premiers en fonction des frais de structure de l'Etablissement constatés, et pour les seconds de la part d'emprunt établi au regard du stock supporté pour l'EPCI membre, ou le cas échéant la commune, et de son crédit de TSE : un des effets de cette évolution est la suppression de toute distinction entre la nature des emprunts – prêts Gaïa ou autres prêts, effectués par l'EPFL,
- la suppression des décotes dites « frais de portage » et «part autofinancement », remplacées par une seule décote unique, dorénavant intitulée « minoration », variable entre 0 et 100%, offerte à tout EPCI membre, ayant un crédit de TSE, voire commune le cas échéant,
- la suppression de toute notion de retour sur TSE et donc de toute actualisation du droit de tirage, en fonction des cessions, remplacée par un suivi du crédit de TSE, dont est déduite toute minoration,
- la suppression d'une pénalité financière, en cas de prorogation de portage, du fait de l'abandon du système de calcul des frais financiers et de la notion de bonification, remplacés par le conditionnement de la prorogation au provisionnement, le cas échéant, du rachat du bien par la collectivité sur la durée de la prorogation,
- l'intégration de la jurisprudence arrêtée par le conseil d'administration du 15 octobre 2019 relative à la cession des biens ayant fait l'objet d'un abandon de portage par la collectivité (absence de signature de convention de portage ou de réponse au terme du portage).

Ce nouveau règlement d'intervention s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

A partir de cette date, les règles relatives au mode de financement des acquisitions, au calcul des frais de portage et à la minoration dans le cadre des cessions, dorénavant offerte pour cette dernière aux bénéficiaires de crédit de TSE au 1<sup>er</sup> janvier 2022, évoluent. Les articles 4, 8 et 12 de la convention doivent être en conséquence ainsi complétées et/ou modifiées.

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

**ARTICLE 1 :**

L'article 4 de la convention d'opération est ainsi complété :

**ARTICLE 4 : FINANCEMENT DES ACQUISITIONS**

...A dater du 1<sup>er</sup> janvier 2022, 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 de Toulouse Métropole 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<sup>er</sup> janvier de chaque année, suivant les mêmes conditions de calcul jusqu'au terme du portage.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les articles 4.1, 4.2 , 4.3, 4.4 et 4.5 deviennent sans objet.

**ARTICLE 2 :**

Les articles 8-1, 8-2 et 8.3 de la convention d'opération sont ainsi complétés:

**ARTICLE 8 : FRAIS DE PORTAGE**

....

**8-1 - Frais de gestion du portage**

....

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, ce taux sera calculé au réel pour chaque année et 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<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Ces frais seront facturés au terme du portage.

#### **8-2 - Participation aux frais financiers**

.....  
A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, cette participation est calculée sur la base d'un taux moyen annuel égal au montant des intérêts rapporté au stock net de l'EPFL arrêté au 31 décembre de l'exercice, taux appliqué au ratio égal au stock net de Toulouse Métropole sur son stock total, arrêtés à la même date.

L'EPFL s'engage à informer annuellement la Commune de toute évolution du taux.

#### **8-3 - Autres frais divers de portage**

##### **Impôts et taxes**

.....  
A partir du 1<sup>er</sup> juin 2018, ils seront facturés au terme du portage.

#### **ARTICLE 3 :**

L'article 12-a de la convention d'opération est ainsi complété:

#### **ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS**

##### **a – Etablissement du montant des rétrocessions**

.....  
La possibilité d'une cession avec option d'une décote pour tout nouveau portage, réalisé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, est supprimée.

Les prélèvements SRU encaissés par l'EPFL peuvent être dégrégés du prix de vente du bien, au terme du portage, telle une minoration.

La phrase « La nature des frais divers d'acquisition engagés par l'EPFL est définie dans le règlement d'intervention modifié en 2018 » est ainsi modifiée :

« La nature des frais divers d'acquisition engagés par l'EPFL est définie dans le règlement d'intervention modifié en vigueur. »

#### **ARTICLE 4 :**

Les modalités de l'avenant n°2, sis visées, valent modification des conventions de portage actées avant le 1er janvier 2022, rattachées à la présente convention d'opération et listées en annexe.

Les autres articles de la convention d'opération initiale et de son avenant n°1 restent inchangés.

Fait en .... exemplaires originaux,

A Toulouse, le.....  
Pour l'E.P.F.L. du Grand Toulouse

A L'Union, le .....,  
Pour La Ville de L'Union

Le Directeur  
Pascal COURCIER

Le Maire de L'Union  
Marc PERE

**ANNEXE 1**

<b>N° de Convention de portage ou d'Avenant</b>	<b>Date de signature de l'acte d'acquisition</b>	<b>Adresse et Références Cadastrales</b>	<b>Commune</b>	<b>Date de signature de la Convention de portage ou de l'avenant</b>
14-080	03/12/2014	2 Rue du Mont Vallier AT n° 169	l'Union	19/02/2018
15-039	14/10/2015	3 Rue du Tourmalet AT n° 173	L'Union	24/02/2016
15-039 B	14/10/2015	3 Rue du Tourmalet AT n° 173	l'Union	19/02/2018

Envoyé en préfecture le 08/11/2022

Reçu en préfecture le 08/11/2022

Affiché le

- 8 NOV 2022

ID : 031-213105612-20221108-D\_2022\_91\_1-DE

