



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LAUNAGUET

Le cinq novembre deux mille vingt-cinq à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel ROUGÉ, Maire.

Objet : EPFL – Foncier boulangerie : Seconde prorogation du portage du 4 avenue des Nobles

Délibération n° 2025.11.05.117

Rapporteur : Tanguy THEBLINE

Il est rappelé aux membres de l'Assemblée qu'une convention de portage entre la commune de LAUNAGUET et l'EPFL du Grand Toulouse a été signée le 22 juin 2018, pour un immeuble situé 4 avenue des Nobles, 31140 Launaguet, parcelle AR n°203, composés de 3 locaux commerciaux et de 3 locaux d'habitation, dont le montant était fixé à 510.000€.

Ce portage poursuit un objectif d'intérêt général pour la commune puisque visant un projet de redynamisation de l'activité commerciale en cœur de ville. Sa localisation, en plein centre-ville étant propice à la remise en activité d'un commerce historique de la commune.

La convention de portage initiale prévoyait une durée de portage de 5 ans, soit jusqu'au 21 juin 2023.

Par courrier en date du 31 mai 2023, la commune de LAUNAGUET a sollicité une prorogation de ce portage pour une durée supplémentaire de deux ans. Par délibération n°DEL-2023-778 le Conseil d'Administration de l'EPFL a donné une suite favorable à cette demande.

Compte tenu des enjeux actuels du centre-ville et de l'absence de possibilité d'achat par l'ancien commerçant, propriétaire du fonds de commerce, la commune a sollicité par courrier en date du 22 septembre 2025 une dernière prorogation permettant de céder le bien.

Par délibération DEL-2025-1148 du 09 octobre 2025 le Conseil d'Administration de l'EPFL a donné une suite favorable à cette demande pour une prorogation jusqu'au 31 décembre 2027.

Pour garantir la sortie de ce portage à terme, la commune s'engage à inscrire dans son budget annuel une provision pour charge destinée à couvrir le rachat à terme du portage. La somme estimée à ce jour étant de 129 035.82€ pour l'année 2026 et de-129 035.81 € pour l'année 2027.

Il est proposé au membre du Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°2 à la convention de portage n°18-024, prorogeant le portage du foncier du 4 avenue des nobles, cela jusqu'au 31 décembre 2027 et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette procédure.

<p>Membres en exercice : 29 Membres présents : 25 Absents excusés Représentés : 4 Absent : /</p> <p>Date convocation : 30 octobre 2025</p> <p>Acte rendu exécutoire après - dépôt en Préfecture</p> <p>- publication ou notification 27 NOV. 2025</p>	<p>Étaient présent.es : Michel ROUGÉ, Pascal PAQUELET, Patricia PARADIS, Tanguy THEBLINE, Marie-Claude FARCY, Jean-Luc GALY, Natacha MARCHIPONT, Bernard DEVAY, Edith PAPIN TOUZET, Françoise CHEURET, Martine BALANSA, Didier GALAUP, Anne-Marie AGUADO, Bernard BARBASTE, Patrice RENARD, Isabelle BESSIERES, Pascal BARCENAS, Xavier MOULIGNEAU, Fabienne MORA, Olivier DESPRINCE, Pascal AGULHON, Sylvie IZQUIERDO, Georges DENEUVILLE, Guy BUSIDAN, Hassan HAMDANI.</p> <p>Étaient excusé.es représenté.es : Antoine MIRANDA (pouvoir à P. PAQUELET), Christine LAFON (pouvoir à T. THEBLINE), Thierry MORENO (pouvoir à J-L. GALY), Michaël TURPIN (pouvoir à P. PARADIS).</p> <p>Absent : /</p> <p>Secrétaire de séance : Natacha MARCHIPONT</p>
---	---

Envoyé en préfecture le 19/11/2025

Reçu en préfecture le 19/11/2025

Publié le **27 NOV. 2025**

ID : 031-213102825-20251105-DEL22025117-DE



Entendu cet exposé, et après avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal décident :

- D'approuver l'avenant n°2 à la convention de portage n°18-024, prorogeant le portage du foncier du 4 avenue des nobles, cela jusqu'au 31 décembre 2027,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette procédure.

Voté à la majorité avec 25 POUR et 4 ABSTENTIONS (Georges DENEUVILLE, Sylvie IZQUIERDO, Guy BUSIDAN, Hassan HAMDANI).

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme

Natacha MARCHIPONT
Secrétaire de séance,

Michel ROUGÉ
Maire,

<p>Membres en exercice : 29 Membres présents : 25 Absents excusés Représentés : 4 Absent : /</p> <p>Date convocation : 30 octobre 2025</p> <p>Acte rendu exécutoire après - dépôt en Préfecture</p> <p>- publication ou notification</p> <p>27 NOV. 2025</p>	<p>Étaient présent.es : Michel ROUGÉ, Pascal PAQUELET, Patricia PARADIS, Tanguy THEBLINE, Marie-Claude FARCY, Jean-Luc GALY, Natacha MARCHIPONT, Bernard DEVAY, Edith PAPIN TOUZET, Françoise CHEURET, Martine BALANSA, Didier GALAUP, Anne-Marie AGUADO, Bernard BARBASTE, Patrice RENARD, Isabelle BESSIERES, Pascal BARCENAS, Xavier MOULIGNEAU, Fabienne MORA, Olivier DESPRINCE, Pascal AGULHON, Sylvie IZQUIERDO, Georges DENEUVILLE, Guy BUSIDAN, Hassan HAMDANI.</p> <p>Étaient excusé.es représenté.es : Antoine MIRANDA (pouvoir à P. PAQUELET), Christine LAFON (pouvoir à T. THEBLINE), Thierry MORENO (pouvoir à J-L. GALY), Michaël TURPIN (pouvoir à P. PARADIS).</p> <p>Absent : /</p> <p>Secrétaire de séance : Natacha MARCHIPONT</p>
--	---

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou sa publication. Le Tribunal Administratif pourra être saisi par courrier (68, rue Raymond IV B.P. 7007 - 31068 TOULOUSE CEDEX 7) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>



18-024 C

OPERATION : COPROPRIETE CORNAC

AVENANT n° 2 à la CONVENTION DE PORTAGE n° 18-024

**Entre :
La Commune de Launaguet
et
l'EPFL du Grand Toulouse**

à Launaguet

**4 Avenue des Nobles
Parcelle Section AR n° 203, lots de copropriété n°s 1 à 6**

PROJET

Entre les Soussignés :

- **La Commune de Launaguet**, représentée par son Maire, Monsieur Michel ROUGÉ, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal du +++, ci-après dénommée «**La personne publique cocontractante**»,

d' une part,

- **L'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse**, représenté par son Directeur, Monsieur Marc VIGNERES, spécifiquement habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration en date du 9 Octobre 2025 et en vertu des pouvoirs conférés par la délibération en date du 21 Juin 2022, ci-après dénommé « **L'EPFL** », dont le siège est situé au 1 Place de la Légion d'Honneur à 31500 Toulouse et l'adresse postale au 9 Rue René Leduc, BP. 35821, 31505 Toulouse Cedex 05.

d'autre part.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Suivant délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse, en date du 9 Octobre 2025, il a été indiqué ce qui suit :

« Par courrier du 7 Novembre 2017, la Commune de Launaguet a demandé à l'EPFL du Grand Toulouse de bien vouloir procéder, pour son compte, à l'acquisition, à l'amiable, et au portage des lots de copropriété numéros 1 à 6 dépendant d'un ensemble immobilier situé à Launaguet, 4 Avenue des Nobles et 1 Avenue des Chalets, cadastré section AR n° 203, d'une superficie de 380 m². Ces lots sont constitués d'un local commercial en rez-de-chaussée et de 3 appartements à l'étage.

Ainsi, cette acquisition visait à la réalisation d'un projet de redynamisation de l'activité commerciale en cœur de ville. Sa localisation, en plein centre ville étant propice à la remise en activité d'un commerce « historique » de la commune, la boulangerie fermée alors depuis près de deux ans.

Cette acquisition a été formalisée par acte notarié du 22 Juin 2018 pour un montant de Cinq cent dix mille euros (510.000 euros), hors frais d'acquisition.

Les caractéristiques de ce portage sont les suivantes :

Date acquisition	Convention de portage	Parcelles cadastrales	Superficie en m²	Prix acquisition EPFL	Frais de notaire	Type de bien
22/06/2018	CP 18-024	AR n° 203 lots n° 1 à 6	380 m ² (foncier)	510.000 €	6.143,26 € HT	Local commercial + 3 appartements

Le terme de cette convention signée le 17 Octobre 2018, d'une durée de 5 ans, était à l'origine le 21 Juin 2023

Pour mémoire, cette convention prévoyait les conditions financières suivantes :

- des frais de gestion qui s'établissent, annuellement, à 0,9 % du prix d'acquisition du bien,
- une participation aux frais financiers annuels fixée à un taux prêt Gaïa de la Caisse des Dépôts et Consignations, appliqué au capital restant dû et bonifié à hauteur d'un-tiers par l'autofinancement assuré par la Taxe Spéciale d'Equipement, de 0,9 % l'an lors de l'acquisition, taux indexé sur le livret d'épargne A et susceptible d'évolution,
- des frais divers au réel (taxe foncière et autres frais).

Par délibération en date du 26 Juin 2015, portant le numéro 2015-06-EPFL-037, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a approuvé le nouveau règlement d'intervention foncière 2015 comprenant diverses précisions, modifications ou intégrations, et comprenant notamment la faculté pour les bénéficiaires des acquisitions autofinancées en partie par la TSE, d'opter, préalablement aux rétrocessions, pour un prix de vente sans facturation des frais de portage.

Par délibération en date du 14 Décembre 2021, sous le numéro DEL-2021-5, l'EPFL du Grand Toulouse a adopté la seconde modification de son règlement, notamment aux portages en cours pour ce qui est des règles relatives au calcul Janvier 2022.

Il est rappelé ici que la perte de bonification du taux appliqué au titre des frais financiers en cas de prorogation de portage, inscrite dans la première modification du règlement d'intervention foncière, est désormais abandonnée.

Par délibération en date du 29 Juin 2023, sous le numéro DEL-2023-785, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a adopté la troisième modification de son règlement d'intervention foncière.

Par délibération en date du 13 Décembre 2024, sous le numéro DEL-2024-1003, le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse a adopté la quatrième modification de son règlement d'intervention foncière.

Par courrier du 31 Mai 2023, la Commune de Launaguet a demandé une prorogation de la durée de portage de ce bien pour une durée de 2 années complémentaires, soit jusqu'au 21 Juin 2025.

La Commune indiquait alors que ce foncier stratégique était destiné à réaliser un projet de redynamisation de l'activité commerciale en intégrant le projet Cœur de Ville, projet d'intérêt général conditionnant le développement à court terme du nord de la Commune de Launaguet. Et que pour autant, le contexte particulier de l'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole était très dommageable pour la commune de Launaguet. En effet, compte tenu de cette annulation, le Plan d'Occupation des Sols (POS) s'appliquait jusqu'à la date butoir du 20 Mai 2023, date après laquelle la commune a basculé sous l'égide du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) et ce jusqu'à l'approbation du futur PLUi-H, alors fixé pour le début d'année 2025.

Qu'en outre, ce manque de visibilité quant à la réalisation à venir du projet Cœur de Ville empêchait les repreneurs identifiés d'être prêts pour une acquisition en 2023. Et qu'enfin, dans l'état actuel de la réglementation et du contexte de développement territorial, il n'était donc pas dans l'intérêt de la commune de se porter acquéreur de cet ensemble, sans en envisager une valorisation à court terme, ce que ne lui permettait pas le RNU.

Suite à cette demande, un avenant n° 1 a été signé entre la Commune de Launaguet et l'EPFL du Grand Toulouse, le 16 Septembre 2024, sous le numéro 18-024 B portant sur :

- la prorogation de la durée de portage pour une durée de 2 années complémentaires, soit jusqu'au 21 Juin 2025.
- le nouveau taux des frais de gestion, à partir du 1^{er} Janvier 2022, calculé dorénavant au réel, sur la base des frais constatés lors du vote du compte administratif de l'année, ramené au stock total de l'EPFL. Durant le portage, les taux annuels applicables seront conformes aux dispositions du Règlement d'intervention en vigueur et des délibérations de l'EPFL fixant ces taux.
- le nouveau taux financier annuel, appliqué à compter du 1^{er} Janvier 2022, calculé, au réel, sur la base du stock net de Toulouse Métropole, rapporté à son stock total, multiplié par le taux égal aux intérêts supportés par l'EPFL rapporté à son stock net. Durant le portage, les taux annuels applicables seront conformes aux dispositions du Règlement d'intervention en vigueur et des délibérations de l'EPFL fixant ces taux.

Par courrier du 15 Juillet 2025, la Commune de Launaguet a fait savoir à l'EPFL que cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un appel à projet incluant un autre foncier propriété de l'EPFL du Grand Toulouse, porté pour le compte de la Commune, ainsi que d'autres fonciers communaux et a demandé une nouvelle prorogation de la convention de portage pour une durée jusqu'au 31 Décembre 2027. La Commune indique dans sa demande que cette prorogation lui permettra de mener à terme les réflexions nécessaires et l'appel à projet jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente de l'ensemble immobilier.

Conformément au règlement d'Intervention de l'EPFL du Grand Toulouse, toute prorogation de la durée du portage est unique et conditionnée. Pour autant, la nouvelle demande de prorogation de la commune a fait l'objet, à titre exceptionnel et au vu de la raison communiquée par la commune, d'une validation du Bureau, qui a cependant confirmé limiter cette prorogation au 31 Décembre 2027 afin de garantir la sortie du bien du stock de notre Etablissement.

Egalement, les prorogations sont assimilées à de nouveaux portages.

En conséquence, et conformément à ce règlement,

- Les frais de portage et le bilan de gestion, s'il est négatif, correspondant au portage initial devront être versés à l'EPFL du Grand Toulouse par la Commune de Launaguet préalablement ou concomitamment à la signature de l'avenant de prorogation.
- Les frais de portage et le bilan de gestion, s'il est négatif, correspondant au portage prorogé devront être versés à l'EPFL du Grand Toulouse par la Commune de Launaguet annuellement à l'EPFL du Grand Toulouse, postérieurement à l'année civile suivant la signature de l'avenant de prorogation et au cours du premier trimestre N+1.

- De plus, la Commune de Launaguet s'engage à inscrire dans son budget à couvrir le rachat au terme du portage, elle est répartie à parts égales sur la durée de la prorogation et couvrira 50 % du prix d'achat du bien concerné.

A titre informatif et s'agissant du portage initial :

- Les frais de portage (taxes foncières jusqu'en 2025 sur estimation comprises) s'élèvent à la somme de 105.347,78 euros HT au 21/06/2025 ;
- Le bilan de gestion s'élève à la date du 31 Décembre 2024 à la somme de + 1.101,53 euros HT (admission en non valeur des impayés au titre de la boulangerie ne figurant pas dans les comptes, dans l'attente de la proposition du Comptable Public).

Cet exposé étant rappelé, il convient donc d'approuver le projet d'avenant n°18-024 C à ce portage portant sur :

- la prorogation de la durée de portage pour une durée arrondie de deux années et demie complémentaires, soit jusqu'au 31 Décembre 2027

Il est ici rappelé que la suppression de toute distinction entre la nature des emprunts - prêts Gaïa de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou autres prêts, effectués par l'EPFL du Grand Toulouse, ne dispense en rien la Collectivité, ou son éventuel repreneur, de l'obligation de respecter une réalisation d'un programme immobilier dédié au logement locatif social pour un minimum impératif de 25 % de Surface de Plancher totale. »

Le présent avenant numéro 18-024 C, objet des présentes porte en conséquence sur :

- la prorogation de la durée de portage pour une durée arrondie de deux années et demie complémentaires, soit jusqu'au 31 Décembre 2027
- la prise en compte des dispositions financières relatives au règlement d'intervention dans sa quatrième modification, telles qu'elles ont été approuvées par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Grand Toulouse dans sa délibération n° DEL-2024-1003 du 13 Décembre 2024.

Les autres articles de la convention de portage d'origine et de son avenant numéro 1 demeurent inchangés pour toutes les dispositions non contraires aux présentes et au règlement d'intervention foncière en vigueur.

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

ARTICLE 1 : DUREE DU PORTAGE

Est ajouté à l'article 2 de la convention initiale la phrase suivante :

« La durée du portage initiale est prorogée une seconde fois, pour une durée complémentaire arrondie de deux années et demie, soit jusqu'au 31 Décembre 2027 »

ARTICLE 2 : CONDITIONS FINANCIERES

Est ajouté à l'article 7.2 de la convention initiale, la rédaction suivante :

« A compter du 1er Janvier 2025 les frais de gestion du portage deviennent des frais de structure ».

Est ajouté à l'article 3.2 de la convention initiale, la rédaction suivante :

- Les frais de portage et le bilan de gestion, s'il est négatif, correspondant au portage initial devront être versés à l'EPFL du Grand Toulouse par la Commune de Launaguet préalablement ou concomitamment à la signature de l'avenant de prorogation objet des présentes.
- Les frais de portage et le bilan de gestion, s'il est négatif, correspondant au portage prorogé devront être versés à l'EPFL du Grand Toulouse par la Commune de Launaguet annuellement à l'EPFL du Grand Toulouse, postérieurement à l'année civile suivant la signature de l'avenant de prorogation objet des présentes et au cours du premier trimestre N+1.
- De plus, la Commune de Launaguet s'engage à inscrire dans son budget annuel une provision destinée à couvrir le rachat au terme du portage, elle est répartie à parts égales sur la durée de la prorogation et couvrira 50 % du prix d'achat du bien concerné.

ARTICLE 3 : AUTRES DISPOSITIONS

Les autres dispositions de la convention de portage initiale restent inchangées et applicables en ce qu'elles n'ont de contraire au présent avenant et au règlement d'intervention foncière en vigueur.

Envoyé en préfecture le 19/11/2025

Reçu en préfecture le 19/11/2025

Publié le

ID : 031-213102825-20251105-DEL22025117-DE



Fait en deux exemplaires.

A Launaguet

Le

**Le représentant de la
*personne publique cocontractante***

Michel ROUGÉ

A Toulouse,

Le

Le directeur de l'EPFL du Grand Toulouse

Marc VIGNERES