

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 12 décembre 2019

**Rapporteur :
Monsieur Christian LE
BIHAN**

N° 22

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 17/12/2019
- la transmission au contrôle de légalité le : 17/12/2019
(accusé de réception du 17/12/2019)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

Résiliation du bail emphytéotique entre la ville de Quimper et le SYMORESCO

Dans le cadre de la création d'un service commun de restauration collective porté par Quimper Bretagne Occidentale, par délibérations concordantes du 26/09 et 18/10/2019, la ville de Quimper et le SYMORESCO ont validé le principe d'un avenant au bail emphytéotique dans le cadre duquel la cuisine centrale a été édifiée, pour intégrer des conditions de résiliation anticipée de ce bail.

L'avenant ayant été conclu, pour poursuivre le processus de création du service commun, il convient aujourd'hui d'autoriser la résiliation anticipée du bail emphytéotique par la Ville en application de cet avenant et d'en approuver les conditions.

Par deux délibérations du 26/09/2019, le conseil municipal a autorisé la signature d'un avenant au bail emphytéotique initial et a confirmé la dissolution du SYMORESCO au 31/12/2019 selon les conditions financières et patrimoniales exposées lors de ladite délibération. L'avenant a été signé depuis par les parties.

Cet avenant a introduit au bail emphytéotique portant sur la réalisation de la cuisine centrale une clause stipulant :

- La possibilité pour la Ville et le SYMORESCO de convenir avant le terme normal du bail emphytéotique d'un rachat par la Ville du bâtiment à usage de cuisine centrale et d'une résiliation de ce bail,
- Le versement par la Ville, dans ce cas, d'une indemnité de remise des ouvrages (ou indemnité de rachat) d'un montant au moins égal à la valeur nette comptable dudit bâtiment,
- Le fait que les modalités de versement de cette indemnité seront convenues lors de la résiliation, et pourront consister notamment en une substitution de la Ville au

SYMORESCO dans le paiement des crédits immobiliers en cours contractés par le SYMORESCO pour le financement de ce bâtiment.

Afin de mener à bien la procédure dans le respect de neutralité financière pour l'ensemble des collectivités concernées, il est proposé au conseil municipal d'acter la résiliation anticipée de ce bail emphytéotique avant le 31/12/2019, date à partir de laquelle le SYMORESCO cessera ses activités pour être dissous.

La résiliation anticipée et le rachat du bâtiment aménagé à usage de cuisine centrale sont l'objet d'un acte, devant être conclu entre la Ville et le SYMORESCO, qui est soumis à votre approbation pour en autoriser la signature.

Outre la résiliation anticipée du bail emphytéotique, le projet d'acte détermine le montant de l'indemnité de rachat du bâtiment à usage de cuisine centrale et ses conditions de paiement.

Le montant de l'indemnité de rachat des biens par la Ville de Quimper, est arrêté dans le projet d'avenant à une somme déterminée le plus précisément possible à ce jour de 4.248.706,27 € hors taxes, correspondant au solde provisoire des prêts consentis pour le financement de la construction du bâtiment, en principal et intérêts.

Ce montant est, comme prévu dans l'avenant au bail susnommé, supérieur à la valeur nette comptable du bâtiment à usage de cuisine centrale et de ses aménagements, cette dernière étant évaluée à 3.155.075,49 € au 31 décembre 2019.

Cette indemnité sera payée par la Ville de Quimper au travers d'une substitution au SYMORESCO dans le remboursement des emprunts ci-dessus évoqués. Cette substitution s'opérera au moyen d'une délégation parfaite, opérant novation. En exécution de cette délégation, la Ville assurera le remboursement de toutes les sommes (principal et intérêts) restant dues sur les desdits prêts souscrits par le SYMORESCO, à savoir :

- Un emprunt référencé 100394 (CO6296#001) souscrit en 2011 auprès de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel du Finistère, classé 1A, d'un montant initial porté à 2.235.198,50 € par capitalisation des intérêts en 2012, et passé au taux variable basé sur le Tibeur 3 mois préfixé auquel s'ajoute la marge du prêt de 0,345 %. Le capital restant dû est de 1.621.088,50 € au 31 décembre 2018 et s'élèvera à 1.516.638,50 € au 31 décembre 2019.

- Un emprunt référencé 110168 (CO6736#001) souscrit en 2011 auprès de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel du Finistère, classé 1A, d'un montant initial de 3.000.000,00 €, et passé au taux fixe de 4,26 %. Le capital restant dû est de 2.224.540,00 € au 31 décembre 2018 et s'élèvera à 2.093.670,00 € au 31 décembre 2019. Les intérêts à échoir afférents au prêt à compter du 15 février 2019 sont évalués à un montant de 638.397,77 €. En raison de l'inclusion d'une indemnité de rachat anticipé (IRA) dans le contrat de prêt impliquant un coût de sortie élevé, cet emprunt se présente à ce jour comme non renégociable.

Conformément à l'article 1337 du Code civil, la délégation sera parfaite dans la mesure où la Caisse régionale de crédit agricole mutuel du Finistère accepte comme nouveau débiteur la Ville de Quimper en déchargeant le débiteur initial, le SYMORESCO. Les

modalités de versement de l'indemnité de rachat consisteront en l'application d'un mécanisme de paiement par délégation, cette délégation étant ainsi présentée comme cause de l'extinction de l'obligation de paiement d'une indemnité de rachat prévue à l'avenant au bail, et ainsi consentie et acceptée par la Ville de Quimper.

Le projet d'acte prévoit également que le SYMORESCO opte pour soumettre cette indemnité de rachat à la TVA. La Ville devra donc verser au SYMORESCO le montant correspondant à la TVA, étant précisé que la TVA ainsi acquittée par la Ville pourra être récupérée ensuite dès lors que l'immeuble sera loué à Quimper Bretagne Occidentale en contrepartie d'une redevance soumise à TVA.

Dans un second temps, il est proposé que la Ville de Quimper puisse revendre les biens objets du bail à Quimper Bretagne Occidentale qui reprendra elle-même en charge, au moyen d'une délégation parfaite, le solde des prêts. Le principe de ces délégations successives a été accepté par la Caisse régionale de crédit agricole aux termes d'un courriel en date du 30 août 2019.

Après consultation de la DIE, après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 – d'approuver le projet d'acte de résiliation anticipé du bail emphytéotique conclu avec le SYMORESCO et de rachat du bâtiment aménagé de cuisine centrale, ainsi que d'autoriser Monsieur le maire à signer cet acte ;
- 2 – d'approuver le montant de l'indemnité de rachat, correspondant au solde des prêts consentis au SYMORESCO pour le financement de la construction du bâtiment en principal et intérêts, à la date de signature de l'acte, ce montant étant fixé à 4.248.706,27 euros hors taxes (valeur 31 décembre 2019), auquel la TVA au taux de 20% s'ajoutera, soit un montant de **5.098.447,52 euros** toutes taxes comprises ;
- 3 – d'approuver le paiement de cette indemnité par mise en œuvre d'une délégation parfaite substituant la Ville au SYMORESCO dans le remboursement des emprunts et le versement au SYMORESCO du montant de la TVA due sur l'indemnité ;
- 4 – d'autoriser la signature par monsieur le maire de tous avenants auxdits prêts et de la documentation les concernant ;
- 5 – d'autoriser monsieur le maire à faire tous actes et formalités nécessaires à cet effet.