

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 5 octobre 2023
Rapporteur :
Monsieur Jacques LE ROUX

N° 2

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 11/10/2023
- la transmission au contrôle de légalité le : 11/10/2023 (accusé de réception du 11/10/2023)

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

Association 'Tour Nevet' : conclusion d'un bail emphytéotique

Le premier bail emphytéotique conclu entre la ville de Quimper et l'association « Tour Nevet » en 1995 est arrivé à échéance le 31 décembre 2019. Depuis deux contrats d'occupation transitoires ont été conclus. Il est proposé de conclure un nouveau bail emphytéotique de 18 ans à compter du 1^{er} janvier 2024 pour pérenniser cette occupation et cette activité.

Par acte du 1^{er} octobre 1977, la ville de Quimper a acquis l'ensemble immobilier situé 10 rue Verdelet auprès de la Congrégation des sœurs de la Retraite, pour un montant de 6 000 000 Francs. Cet ensemble est constitué de :

- la maison de retraite actuelle ;
- des immeubles accueillant le service « archives » et, avant déménagement, les services enfance, urbanisme et développement économique ;
- le jardin et le parking.

Un premier bail, classique, a été conclu en 1978 entre la ville de Quimper et l'association « Tour Nevet » concernant les locaux affectés à la maison de retraite représentant une surface d'environ 3 500 m².

Le 5 janvier 1995, la ville de Quimper et l'association « Tour Nevet » ont conclu un bail emphytéotique, se substituant au bail de 1978, afin de permettre notamment la rénovation et l'extension du bâtiment primitif accueillant la maison de retraite.

Ce bail est arrivé à échéance le 31 décembre 2019 et en l'absence d'accord sur les modalités de sa prorogation, un « délai de grâce » a été conclu entre les parties le 3 février 2020. Ce document n'ayant pas vocation à remplacer un contrat d'occupation, il a pris fin le 30 décembre 2020 et un bail de droit commun a été conclu pour un an renouvelable une fois à compter du 1^{er} janvier 2021, puis prolongé. Le loyer versé actuellement par l'association est de 75 000 € par an avec à sa charge les obligations du propriétaire.

Ainsi plusieurs rencontres ont eu lieu avec l'association ces derniers mois, afin de trouver un accord sur un bail plus pérenne de type emphytéotique.

Le service des domaines, dans un avis du 8 avril 2022, a déterminé que la valeur de redevance en poursuite d'usage dans le secteur non lucratif pourrait, pour un bail emphytéotique de 18 ans comprenant 1 500 000 € de travaux à la charge du preneur, s'élever à 191 000 € par an, hors taxes et hors charges, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 15 % (soit un montant compris entre 219 650 € et 162 650 €).

La somme de 40 000 € correspondant à diverses charges non prises en compte par le service des domaines pour l'estimation (travaux et réparations annuels, ravalement des façades durant le bail, taxe foncière intérêts d'emprunt) peut être déduite de l'estimation faite pour ramener le loyer à 122 000 €.

Compte tenu de l'écart avec le loyer pratiqué jusqu'ici, il est proposé que dans le cadre du nouveau bail emphytéotique, la redevance soit progressive sur les trois premières années :

1^{er} année : 80 000 €
2^{ème} année : 110 000 €
3^{ème} année : 122 000 €

Après plusieurs rencontres avec l'association, et au vu de l'avis des domaines, il est proposé de conclure un nouveau bail emphytéotique selon les conditions suivantes :

- Date d'effet : 1er janvier 2024
- Durée : 18 ans
- Montant des travaux à la charge de l'emphytéote : 1 500 000 €
- Redevance annuelle :
 - 1^{er} année : 80 000 €
 - 2^{ème} année : 110 000 €
 - 3^{ème} année : 122 000 €
- Une clause de revoyure sur le montant de la redevance et/ou la durée du bail en cas de réalisation de nouveaux travaux d'investissements importants par l'emphytéote.

Le bail comporte également des dispositions concernant la gestion du parking avec le maintien de 12 places pour l'association et 18 places pour la ville et le CCAS.

Mesdames Yvonne RAINERO, Françoise RICHARD et messieurs Bernard JASSERAND, Matthieu STERVINOU étant sortis de la salle (ne prenant part ni aux délibérations ni au vote), après avoir délibéré (43 voix pour), le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'autoriser madame la maire à signer un bail emphytéotique avec l'association « Tour Nevet », pour une durée de 18 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024. Il est précisé que les frais notariés seront à la charge de l'emphytéote.