

Vu pour être annexé à la délibération

n° ~~16~~ 2017  
du 31/01/17

Fait à Muzillac, le 02/02/17

Le Président,

André PAJOLEC



Convention de mise à disposition du bâtiment

de l'Office du Tourisme de DAMGAN

moyennant le remboursement des emprunts réalisés

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes Arc Sud Bretagne, dont le siège est situé Allée Raymond Le Duigou à MUZILLAC (56190), et le n° SIRET est le : 200 027 027 00016, représentée par M. André PAJOLEC, son Président, en vertu de la délibération n° 44-2014 du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2014, et n° -2016 en date du 31 janvier 2017,  
D'une part,

Et,

L'Office du Tourisme Arc Sud Bretagne, représenté par Mme Laurie LE TRIONNAIRE, sa Directrice, dont le siège est situé Allée Raymond Le Duigou à MUZILLAC (56190), et le n° SIRET est le : 539 224 675 00014  
D'autre part,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### Préambule

Il est rappelé qu'en 2011, le Conseil Communautaire a décidé la construction de locaux neufs pour l'antenne de l'Office du Tourisme de DAMGAN. La Communauté de Communes est donc, intervenue en qualité de maître d'ouvrage de cette opération et a fait édifier un bâtiment sur trois niveaux et un bâtiment annexe intégrant les sanitaires publics et un local technique.

Le montage juridique, entériné par délibération du Conseil Communautaire n°31-2014 en date du 18 février 2014, est le suivant :

1. La Commune de Damgan met à disposition de la Communauté de Communes le terrain d'assiette (nu) par le biais d'un bail à construction d'une durée de 80 ans,
2. Une copropriété sera établie pour l'immeuble « Office du Tourisme » et le local technique. La Commune de Damgan deviendra propriétaire du logement contre paiement d'une valeur de 60 092,15 €, à la Communauté de Communes,
3. Une convention de remboursement est passée entre la Mairie et la Communauté de Communes pour le remboursement mutuel de certains travaux mutualisés,
4. La Communauté de Communes mettra à disposition, à titre onéreux, de l'Office du Tourisme Communautaire le reste du bâtiment, contre remboursement de la valeur de l'emprunt contracté.

Les travaux de construction ont démarré le 17 septembre 2012 pour se terminer le 06 mai 2014, bien que réceptionnés auprès des entreprises le 05 juillet 2013 pour permettre l'entrée en jouissance de l'Office du Tourisme avant la saison touristique.

Les actes juridiques et les transactions financières mentionnés ci-dessus ont été réalisés :

- Bail à construction par la Commune de Damgan au profit d'Arc Sud Bretagne, en date du 28 décembre 2015 ;
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété, en date du 25 mars 2016 ;
- Cession du logement situé au deuxième étage du bâtiment et représentant le lot n° 2 de la copropriété, en date du 25 mars 2016 ;
- Convention de remboursement des travaux mutualisés établie le 06 mars 2016 entre la Commune de Damgan et la Communauté de Communes, ayant fait l'objet d'un mandatement par la Communauté de communes au profit de la Commune de Damgan pour un montant de 42 241,92 € le 12/05/2016, et d'un titre à l'encontre de la Commune de Damgan au profit de la Communauté de Commune pour un montant de 17 602,75 € le 06/07/2016.

Le bilan financier final de l'opération « Construction de l'Office de tourisme de Damgan » s'établit comme suit :

DEPENSES	MONTANT Hors TVA	RECETTES	MONTANT Hors TVA
Coût de revient des travaux de construction	1 068 760,67 €	Subvention de l'Etat	121 851,37 €
		Subvention Régionale	165 871,00 €
		Subvention Départementale	185 754,66 €
		Emprunt	595 283,64 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 068 760,67 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 068 760,67 €</b>

#### **Article 1<sup>er</sup> – Objet de la convention**

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions de l'article L. 1321-1 du CGCT, a pour objet de préciser :

- les conditions de mise à disposition des locaux par la Communauté de Communes à l'Office du Tourisme ;
- le rôle et la responsabilité de chacune des parties ;
- les conditions financières de cette mise à disposition.

#### **Article 2 – Désignation de l'immeuble**

L'immeuble mis à disposition de l'Office du Tourisme, est situé Place Alexandre Tiffoche à Damgan.

Cet immeuble comprend, sur un terrain cadastré AM 609 et AM 614, le lot n° 01 de la copropriété, à savoir :

Un local disposant de plusieurs accès indépendants sur l'extérieur mais également desservi par le hall commun du bâtiment, situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment, portant le numéro 01 du plan, comportant :

- au rez-de-chaussée : un espace d'accueil desservant une salle d'exposition et un dégagement distribuant des sanitaires, une kitchenette distribuant un local technique, une salle d'archives, un bureau ;

- au premier étage : un dégagement desservant quatre bureaux, une salle d'archives, une salle polyvalente, une kitchenette, des sanitaires ;
- et la jouissance privative d'une terrasse au premier étage et d'un escalier extérieur reliant ladite terrasse au rez-de-chaussée ;  
... et 903/1000<sup>ème</sup> de propriété des parties communes.

TEL qu'il figure sur l'état descriptif de division du 25 mars 2016, dont une copie sera annexée aux présentes.

### **Article 3 – Date d'effet et durée de la convention**

La présente convention entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle les locaux ont été mis à la disposition de l'Office du Tourisme, et ce,

- d'une part, tant que la compétence reste exercée par la Communauté de Communes et que les biens restent nécessaires à l'exercice de cette compétence ;
- d'autre part, pour une durée minimale de 20 années entières et consécutives.

En cas de fin de mise à disposition, l'Office du Tourisme s'engage à remettre le bien à la Communauté de Communes.

### **Article 4 – Redevance d'occupation**

Conformément à la délibération n° 31-2014 du 18 février 2014, il est convenu que la Communauté de Communes mette à disposition de l'Office du Tourisme l'immeuble susvisé, à titre onéreux, contre remboursement de la valeur des emprunts contractés.

Ainsi, il est précisé que, afin de financer ses investissements 2012-2013, la Communauté de Communes a souscrit deux emprunts, affectés pour partie aux travaux de construction de l'Office du Tourisme de Damgan, à savoir :

- un emprunt n° 920 1648338801 de 1 000 000 € souscrit auprès de la Caisse du Crédit Mutuel de Muzillac, affecté pour 170 000 € à la présente opération, dont les caractéristiques sont les suivantes :
  - o Durée d'amortissement : 15 ans
  - o Taux d'intérêt nominal : EURIBOR 3 mois + marge 3.01 %
  - o Amortissement : constant
  - o Périodicité des échéances : trimestrielle
  - o Base de calcul des intérêts : nombre de jours exact / 360 jours
  - o 1<sup>ère</sup> échéance : 30 novembre 2012
- un emprunt n° MON279941 de 1 500 000 € souscrit auprès de la Banque Postale, affecté pour 425 000 € à la présente opération, dont les caractéristiques sont les suivantes :
  - o Durée d'amortissement : 15 ans
  - o Taux d'intérêt nominal : EURIBOR 3 mois + marge 1.79 %
  - o Amortissement : constant
  - o Périodicité des échéances : trimestrielle
  - o Base de calcul des intérêts : nombre de jours exact / 360 jours
  - o 1<sup>ère</sup> échéance : 1<sup>er</sup> octobre 2013

- Les charges d'emprunts supportées par la Communauté de Communes, depuis leur souscription, se décomposent comme suit :

Année	Emprunt CMB (170 000 €)			Emprunt La Banque Postale (425 000 €)			TOTAL		
	Capital	Intérêts	Annuité	Capital	Intérêts	Annuité	Capital	Intérêts	Annuité
2012	2 125,00	1 252,69	3 377,69				2 125,00	1 252,69	3 377,69
2013	8 500,00	5 369,54	13 869,54	5 312,50	2 654,72	7 967,22	13 812,50	8 024,26	21 836,76
2014	8 500,00	5 159,46	13 659,46	21 250,00	8 544,72	29 794,72	29 750,00	13 701,18	43 451,18
2015	8 500,00	4 535,42	13 035,42	21 250,00	7 249,51	28 499,51	29 750,00	11 781,93	41 531,93
2016	8 500,00	3 941,48	12 441,48	21 250,00	6 070,06	27 320,06	29 750,00	10 011,54	39 761,54
<b>TOTAL</b>	<b>36 125,00</b>	<b>20 258,59</b>	<b>56 383,59</b>	<b>69 062,50</b>	<b>24 519,01</b>	<b>93 581,51</b>	<b>105 187,50</b>	<b>44 777,60</b>	<b>149 965,10</b>

Il est convenu par la présente que, bien que le besoin de financement s'élève à un montant réel de 595 283,64 €, la base de calcul du remboursement des emprunts sera arrondie à 595 000 €.

Les tableaux d'emprunts recalculés sur les bases respectives de 170 000 et 425 000 €, sont annexés à la présente convention.

#### Modalités de remboursement :

Le rattrapage des exercices 2012-2016 représentant un coût élevé pour l'Office du Tourisme et le calendrier des opérations juridiques n'ayant pas permis une refacturation en temps réel, les parties conviennent d'un commun accord, que la charge d'emprunt d'un montant de 595 000 €, sera refacturée à l'Office du Tourisme, à compter de 2017, suivant les caractéristiques financières ci-dessous :

- Amortissement : constant
- Durée d'amortissement : 20 ans, à compter du 01/01/2017
- Taux d'intérêt : fixe de 2%, soit taux zéro coupon 10 ans au 31/10/16, 0,513 + marge 1,487
- Périodicité des échéances : annuel
- Base calcul des intérêts : nombre de jours exact / 360 jours

Un titre de recette sera émis annuellement au 15 octobre. Le capital annuel constant sera de 29 750 €, auquel s'ajouteront les intérêts (figurant dans le tableau d'amortissement annexé aux présentes) et la TVA au taux de droit commun en vigueur (20% au 01/01/2017).

A réception des titres de recette, l'Office du Tourisme s'engage à payer la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne dans un délai de 30 jours par mandat administratif.

A l'échéance du 15/10/2036, le montant définitif des intérêts supportés sur les deux emprunts susvisés étant connu, une régularisation au coût réel sera effectuée.

#### Article 5 – Destination des locaux

Le présent immeuble est affecté à l'usage exclusif de l'Office du Tourisme, et notamment à l'usage d'accueil du public (touristes et administrés) avec un véritable hall d'accueil, une salle d'expositions et une salle de réunion, d'espaces administratifs permettant d'améliorer les conditions de travail du personnel, de professionnaliser les services, de dynamiser la politique commerciale.

L'Office du Tourisme fera son affaire personnelle de toutes réclamations, ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités dans les locaux, afin que la Communauté de Communes ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

#### **Article 6 – Administration des bâtiments**

Conformément aux articles L. 1321-2 et L. 1321-5-III du CGCT, l'Office du Tourisme assume sur l'immeuble mis à disposition par la Communauté de Communes l'ensemble des droits et obligations du propriétaire, à l'exception du pouvoir d'aliéner. L'Office du Tourisme devra se conformer au règlement de copropriété établi le 25 mars 2016, dont une copie sera annexée aux présentes, et notamment jouira du bien en bon père de famille suivant sa destination et respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer au bien.

L'Office de tourisme remboursera à la Communauté de Communes les frais supportés au titre de la copropriété.

L'Office du Tourisme pourra effectuer dans les lieux mis à disposition, sous réserve d'avoir obtenu l'accord préalable de la Communauté de Communes, tous les travaux d'équipement qui paraîtraient nécessaires aux utilisations prévues à l'article 5, à condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux, améliorations, embellissements apportés aux locaux par l'Office du Tourisme resteront à la Communauté de Communes, sans indemnité ni contrepartie de sa part.

#### **Article 7 – Responsabilité Assurance et Impôts**

L'office du Tourisme répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la convention, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute de la Communauté de Communes ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Il devra, pendant toute la durée de la convention, faire assurer les locaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de destinataire de la mise à disposition et exerçant une activité touristique dans les lieux, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

De la même manière, il devra faire assurer son mobilier.

L'Office de Tourisme devra s'acquitter de toute redevance ou de toute taxe concernant l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères.

#### **Article 8 – Non responsabilité de la Communauté de Communes**

La Communauté de Communes écarte toute responsabilité vis-à-vis de l'Office du Tourisme :

- En cas de vol, cambriolage, ou autres manifestations ayant caractère de délit, de désordre causé par un tiers par voie de fait,
- En cas d'arrêt dans le service d'eau, d'énergie, ou du fonctionnement de toute installation de l'immeuble résultant, soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accident ou réparation, soit de tout cas de force majeure,
- En cas d'évènement fortuit venant du fait même des installations dans les locaux,

- En cas d'inondations par les eaux pluviales, par fuite d'eau, par écoulement des chéneaux ou autres circonstances de débordements.

**ARTICLE 9 : Modification de termes de la convention.**

Cette convention pourra être modifiée par voie d'avenant en cas de modifications des modalités de mise à disposition.

**Article 10 – Résiliation**

La présente convention prendra fin, de plein droit, au terme de l'année 2036.

**Article 11 – Litiges**

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'exécution de la présente convention, relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes. Les parties s'engagent cependant à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Fait le ..... 2016, à Muzillac, en deux exemplaires originaux

Pour La Communauté de Communes

Pour l'Office du Tourisme Arc Sud Bretagne

Le Président

La Directrice

**André PAJOLEC**

**Laurie LE TRIONNAIRE**