

Protocole d'accord pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de reconstruction de l'Institut Médico-Educatif François Huon

Entre les soussignés :

L'APAJH dont le siège social est situé 84, rue de la république – 22000 Saint-Brieuc, représenté par Monsieur Hervé CAUWIN, dûment habilité à cet effet, agissant en qualité de Président de l'APAJH du Finistère.

ci-après dénommé « APAJH »

D'une part,

Et :

La commune de QUIMPERLE, représentée par Monsieur Michaël QUERNEZ agissant en sa qualité de Maire et dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2018.

ci-après dénommé « la Ville »

D'autre part,

PREAMBULE :

La Ville de Quimperlé a donné à bail à l'APAJH du Finistère, le 1^{er} octobre 1976, un ensemble immobilier à usage d'Institut Médico-Educatif (IME) François HUON implanté sur une emprise foncière appartenant à son domaine privé situé 142, rue de Moëlan à QUIMPERLE.

Au terme de ce premier bail, un nouveau bail a été signé le 7 janvier 1997, avec une prise d'effet le 1^{er} octobre 1996, pour une durée de 25 ans.

Le terrain est composé de trois parcelles cadastrées Section BI n°328, n°361 et n°176 pour une surface totale de 27 435 m² environ.

A la suite d'un incendie survenu en août 2015 ayant fortement impacté l'activité de l'IME François HUON, l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés du Finistère (APAJH) a présenté à la Ville de Quimperlé un projet de restructuration du site.

Le projet présente 4 grandes caractéristiques :

- Il prévoit le réaménagement des accès à l'IME François HUON : l'accès principal au site par la rue de Moëlan est maintenu, un accès prévu sur la rue de Trévalaire servira au public et également d'accès technique.
- Il prescrit la démolition de 3 bâtiments, la reconstruction d'un bâtiment sur la même emprise la restructuration des serres, la création d'une chaufferie bois.
- Il nécessite la création de stationnements supplémentaires (80 emplacements). Le parking présentera un traitement paysager.

- La qualité paysagère sera préservée et améliorée par un traitement qualitatif permettant notamment de préserver l'intimité des propriétés voisines.

Pour ce faire, une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le Conseil Municipal en date 4 octobre afin de permettre à l'opération de se réaliser.

Un dossier de permis de construire a été déposé par l'APAJH du Finistère en date 14 février 2018.

Afin de procéder à la mise en œuvre opérationnelle du projet de restructuration du site, l'APAJH du Finistère a sollicité la Ville de Quimperlé pour participer au financement de cette opération dans le cadre de l'intérêt général.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES, CE QUI SUIT

Article 1 : Objet

Les aménagements et constructions, entrant dans le cadre de cette opération, impliquent une cession foncière, des participations financières et des contreparties intervenant entre la Ville et l'APAJH du Finistère.

Article 2 : Engagement des parties

- L'APAJH du Finistère et la Ville acceptent d'un commun accord de mettre fin par anticipation au bail conclu le 7 janvier 1997 pour une durée de 25 ans sur les parcelles bâties cadastrées Section BI n°328, n°361 et n°176. Le terme du bail susmentionné prendra effet à la signature de l'acte de cession de l'ensemble immobilier par la Ville au profit de l'APAJH.

Par ailleurs, les parties entendent s'engager réciproquement comme suit :

2-1 Engagements de la Ville :

- La Ville s'engage à céder à l'euro symbolique l'ensemble immobilier accueillant l'IME François HUON composé des parcelles cadastrées Section BI n°328, n°361 et n°176 d'une contenance approximative de 27 435 m² :

Section	N°	Situation	Superficie	Valeur vénale
BI	328	Rue de Moëlan	14 461 m ² environ	
BI	361	Rue de Moëlan	12 944 m ² environ	
BI	176	Rue de Moëlan	30 m ² environ	
		Superficie totale	27 435 m ² environ	800 000 €

Sur ces parcelles, un ensemble de huit bâtiments a été édifié au cours de l'année 1976, auxquels sont venues s'ajouter quelques constructions légères.

Une évaluation immobilière a été effectuée de cet ensemble immobilier par la Direction Départementale des Finances Publiques du Finistère en date du 2 octobre 2017 :

- La valeur vénale hors taxe de l'ensemble immobilier a pu être évaluée à 800 000 euros.
- La plupart des bâtiments ayant vocation à être démolis, par étape, sur une période de dix ans, la valeur vénale du terrain d'assiette après démolition, a pu être évaluée à 435 000 euros.
- La Ville s'engage par ailleurs à contribuer au financement de l'opération comme suit :
 - Reversement des loyers 2016 et 2017 pour un montant total de 128 000 €
 - Reversement de l'indemnité de sinistre d'un montant de 252 000 €
- La Ville s'engage enfin à garantir l'emprunt de l'APAJH du Finistère dans le cadre du financement de l'opération à hauteur de 3 700 000 euros pour une durée de 30 ans.

2-1 Engagements de l'APAJH :

- En contrepartie de ce qui précède, l'APAJH du Finistère s'engage à acquérir le bien cédé par la Ville et à prendre en compte la valeur vénale du bien dans son plan de financement.
- L'APAJH du Finistère s'engage par ailleurs :
 - A réaliser le programme de constructions conformément au permis de construire déposé en date du 14 février 2018 et qui sera accordé par le Maire de la Commune de QUIMPERLE, en sa qualité d'autorité compétente en matière de droit des sols [ANNEXE : PLAN DE MASSE du dossier de PC].
 - A maintenir la vocation sociale de l'établissement pendant une période fixée à 25 ans.
 - A favoriser l'emploi local dans le recrutement de ses employés.
 - A accorder un droit de reprise prioritaire dans le cadre d'une éventuelle revente de l'ensemble immobilier réhabilité.
- L'APAJH du Finistère s'engage enfin, à mettre à disposition de manière gratuite le gymnase de l'IME François HUON pour les besoins des associations situées sur le territoire de la Commune en contrepartie de l'ouverture de celles-ci aux personnes en

situation de handicap dans le cadre d'un conventionnement. Cette mise à disposition s'effectuera en dehors des temps d'occupation pour les besoins propres de l'IME François HUON. Une convention interviendra entre la Ville et l'APAJH du Finistère afin de préciser les conditions de cette mise à disposition.

Article 3 : Conditions financières

L'ensemble immobilier tel que décrit à l'article 2 de la présente convention, sera cédé par la Ville à l'Euro symbolique au profit de l'APAJH du Finistère.

Les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes seront à la charge de l'APAJH du Finistère.

La Ville s'acquittera du versement de ses contributions financières comme suit :

- Juillet 2018 : Cession foncière à l'Euro symbolique
- Avril 2019 : Reversement des indemnités de sinistre à hauteur de 252 000 €
- Avril 2020 : Reversement des loyers 2016 et 2017 pour un montant de 128 000 €

Article 4 : Délais de réalisation

Pour la Ville, les délais de réalisation de ses engagements sont ceux prévus à l'article 3 du présent protocole.

L'APAJH du Finistère s'engage à entreprendre les travaux une fois la cession foncière réalisée et le permis de construire obtenu.

Les parties conviennent de tout mettre en œuvre pour respecter ces délais.

A défaut de pouvoir tenir certains de ces délais, les parties conviennent d'adapter le calendrier prévisionnel sous réserves de leurs accords préalables.

Article 5 : Clauses générales

Les parties reconnaissent avoir bénéficié du temps, et, des conseils nécessaires pour assurer la portée de leurs engagements, et, donner leur entier consentement à la présente transaction.

Les parties conviennent de conférer aux présentes un caractère confidentiel et s'engagent à ne pas en dévoiler aux tiers l'existence ou le contenu, sauf à réclamer en justice l'exécution des engagements souscrits ou pour des raisons administratives ou fiscales impératives.

Le présent protocole sera annexé à l'acte authentique de cession du bien.

ANNEXE : PLAN DE MASSE du dossier de permis de construire déposé le 14 février 2018.

Fait à Quimperlé, le

En deux exemplaires originaux

Le Président de l'APAJH du Finistère
Monsieur

Le Maire de Quimperlé,
Michaël QUERNEZ

PROJET