

SYNDICAT DES MOBILITÉS DE TOURAINE

COMITÉ SYNDICAL DU 02 SEPTEMBRE 2021

Convocations adressées le : 27 août 2021

Nombre de délégués titulaires présents : 4 (ordre du jour 1 à 4) ;

5 (ordre du jour 5 à 10)

Nombre de délégués suppléants à voix délibérative présents : 2 (ordre du jour 1 à 5) ; 3 (ordre du jour 6 à 10)

Nombre de pouvoirs attribués : 1

Nombre de délégués votants : 7 dont 1 pouvoir (ordre du jour 1 à 4) ; 8 dont 1 pouvoir (ordre du jour 5) ; 9 dont 1 pouvoir (ordre du jour 6 à 10)

Nombre de titulaires en exercice : 14

Titulaires présents en présentiel :

Wilfried SCHWARTZ ; Alain BENARD ; Christophe BOULANGER ;

Délégués en visioconférence :

Pascale DEVALLEE ; Michel GILLOT ; Sébastien MARAIS ; Régis SALIC

Suppléants à voix délibérative :

Lionel AUDIGER ; Pascale DEVALLEE ; Nathalie SAVATON

Suppléants sans voix délibérative :

Régis SALIC

Titulaires ayant reçu un pouvoir par un autre titulaire :

Christophe BOULANGER par Emmanuel DENIS

Absents excusés :

Frédéric AUGIS ; Ludovic BOURDIN ; Corinne CHAILLEUX ; Emmanuel DENIS ; Emmanuel FRANCOIS ; Armelle GALLOT-LAVALLEE ; Christian GATARD ; Franck MAZET ; Brigitte PINEAU ; Gérard SERER ;

Secrétaire de séance :

Michel GILLOT

C 21/09/08 – FONCIER - APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD DE RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL DE L'ASSOCIATION EXCELIA AVEC VERSEMENT D'INDEMNITE D'EVICITION ENTRE L'ASSOCIATION EXCELIA GROUP, LA SAS DES RIVES DU PETIT CHER ET LE SYNDICAT DES MOBILITES DE TOURAINE.

Monsieur Wilfried SCHWARTZ, Président, présente le rapport suivant :

Par délibération du 11 février 2021, le Comité syndical du Syndicat des mobilités de Touraine a autorisé la conclusion d'une convention pour la rétrocession à l'euro symbolique des espaces publics nécessaires au passage de la 2^{ème} ligne de tramway se rapportant à l'opération immobilière réalisée sur le site de l'ancienne Ecole Supérieure du Commerce et de Management.

Actuellement occupé au titre d'un bail commercial par l'école Excelia, l'immeuble situé au 10 rue Léo Delibes à Tours est localisé sur le tracé de la 2^{ème} ligne de Tramway et doit être démoli. Il convient, avant de pouvoir mener les travaux du tramway, de libérer les locaux occupés par ladite école.

Cela nécessite par conséquent une résiliation anticipée du bail mais aussi de trouver une solution de relogement pour l'école.

Dans ce cadre, il est nécessaire de :

- de résilier le bail de l'école EXCELIA dès à présent afin de lui donner une visibilité et de sécuriser le SMT quant à sa maîtrise du site et de l'accompagner immédiatement,
- et de proposer à l'école un local de remplacement afin que celle-ci puisse libérer le site actuel et que les travaux du Tramway puissent se dérouler selon le planning prévisionnel.

Or, seul le propriétaire bailleur peut procéder, de manière anticipée, à la résiliation du bail commercial conclu le 30 juin 2016 et prenant fin au 31 août 2025 et seul lui peut en théorie indemniser son locataire au titre de l'éviction que ce dernier subit.

Il convient donc de signer un protocole tripartite entre :

- l'association Excelia Group en qualité de locataire évincé,
- la SAS des Rives du Petit Cher en qualité de futur propriétaire du site (la SAS doit bénéficier prochainement d'une promesse de vente en sa faveur de la part de la société LELIEVRE, actuelle propriétaire et partenaire du promoteur ICADE dans la SAS des Rives du Petit Cher) et de promoteur de l'opération
- et le SMT en qualité de Maître d'ouvrage du projet de Tramway et futur propriétaire des emprises libérées par la SAS.

Dans ce cadre, le SMT prend en charge l'indemnité d'éviction, évaluée de 770.000 € composée :

- d'une indemnité principale forfaitisée à la somme de 720.000 € (sept cent vingt mille euros) intégrant la valeur (et les différentiels de valeurs et de coûts) afférents à l'ancien droit au bail en prenant en compte la durée restant à courir de celui-ci et le taux actuel d'occupation des surfaces en cause ;
- d'une indemnité de emploi forfaitisée à la somme de 50.000 € (cinquante mille euros).

Le protocole d'accord prévoit en outre un remboursement plafonné des frais de déménagement par le SMT, sur présentation de factures et dans la limite de 100.000 (cent mille euros) € TTC.

En conséquence, il est proposé au Comité Syndical d'adopter la délibération suivante :

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 181-232 du 27 novembre 2018 portant création du Syndicat des Mobilités de Touraine,

Vu la délibération du Comité syndical du 11 février 2021 relative à l'approbation de transfert dans le domaine public des voies, équipements communs et réseaux de l'opération immobilière des « Rives du Petit Cher »,

- **APPROUVE** le versement d'une indemnité principale forfaitisée de 720 000 €, à l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP,
- **APPROUVE** le versement d'une indemnité de emploi forfaitisée à la somme de 50 000 € à l'ASSOCIATION EXCELIA GROUP,
- **APPROUVE** le remboursement des frais de déménagement par le SMT dans la limite de 100 000 € TTC. Ces frais de déménagement seront remboursés dans un délai d'un mois, sur présentation de facture acquittée
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer le protocole afférent à cette négociation

- **DIT** que l'indemnité principale forfaitisée et l'indemnité de emploi forfaitisée seront versées dans un délai d'un mois à compter du départ effectif de l'Association Excelia Group.

Le comité adopte à l'unanimité.



**Pour extrait conforme et certification du caractère
exécutoire,**

Pour le Président et par délégation,

La Directrice du Syndicat des Mobilités de Touraine,

Laurence MARIN