

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL **DU LUNDI 15 OCTOBRE 2018**

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 30 Juillet 2018

Sur rapport de M. VEUNAC :

Il a été demandé de bien vouloir approuver le procès-verbal de la séance du 30 Juillet 2018.

ADOpte

2. SEM SOCOMIX Hôtel du Palais : Décision d'apport par la Ville de Biarritz à la SEM du fonds de commerce – Adoption du traité d'apport et autorisation de signature.

Sur rapport de M. VEUNAC :

Par délibération du Conseil municipal en date du 25 avril 1955, la Ville de Biarritz a fait l'acquisition de l'hôtel du Palais, auprès de la société Hôtel du Palais, société anonyme sise 18 rue de Volnay à Paris.

Cette acquisition, constatée par acte authentique les 28 octobre et 6 novembre 1956, pour un montant global de 120 millions d'anciens francs (soit 182 938 euros), comprenait les éléments suivants :

- Les immeubles dénommés « Hôtel du Palais », sis avenue de l'impératrice à Biarritz, d'une valeur estimée à 95 millions d'anciens Francs (soit 144 826 euros),
- La totalité du mobilier et du matériel d'exploitation existant à l'époque dans l'établissement, d'une valeur estimée à 20 millions d'anciens Francs (soit 30 490 euros) et,
- La Clientèle, l'achalandage, l'enseigne, le nom commercial, la licence et tous autres éléments et droits se rattachant à l'exploitation de l'hôtel, d'une valeur estimée à 5 millions d'anciens Francs (soit 7 622 euros).

Par délibérations successives du 31 août 1956 et du 4 avril 1961, le conseil municipal a décidé de créer une société d'économie mixte locale, dénommée la Socomix, dont l'objet aux termes de ses statuts est le suivant :

- L'exploitation de fonds de commerce, d'hôtel, bar, restaurant, piscine, ainsi que la gestion et l'administration de tous biens immobiliers et mobiliers

nécessaires à l'exploitation desdits fonds et notamment celui connu sous la dénomination « Hôtel du Palais » à Biarritz.

- L'acquisition, la création, l'étude et/ou la construction, ou l'aménagement sur tous terrains, d'immeubles et équipements complémentaires aux activités ci-dessus,
- L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.
- Et d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilière et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

Le montant de son capital social s'élève, à ce jour, à la somme de 1,260 millions d'euros divisé en 84 000 actions d'une valeur nominale de 15 euros chacune entièrement libérée.

La Ville de Biarritz détient 55 761 actions, soit 66,40 % du capital social. Le capital restant est détenu par la Ville de Bayonne à hauteur de 1,6 %, par la société Compagnie financière du Louvre à hauteur de 22,8 % et enfin à hauteur de 9,2 %, par le personnel de l'hôtel, et par des actionnaires Biarrots (commerçants, artisans, hôteliers) entrés au capital lors de la création de la société.

Le conseil d'administration de la société est composé de 15 membres, dont 9 représentants de la Ville de Biarritz issus du conseil municipal, 1 représentant de la Ville de Bayonne, 1 représentant de la société Compagnie financière du Louvre et 4 représentants des autres actionnaires privés.

Par contrat de location-gérance en date du 5 janvier 1962, la Ville de Biarritz a confié à la société Socomix, l'exploitation de son fonds de commerce. Ce contrat a fait l'objet de plusieurs prorogations par avenants successifs dont le dernier expire le 31/03/2023.

Le fonds de commerce est exploité dans les immeubles propriétés de la Ville de Biarritz, et faisant l'objet de deux baux emphytéotiques distincts entre la Ville (le bailleur) et la Socomix (le preneur).

- L'un conclu le 30 novembre 2003 pour une durée de 20 ans, relatif au centre de remise en forme et SPA,
- L'autre, relatif à l'hôtel du Palais et conclu le 6 août 2018 pour une durée de 75 ans.

De par sa localisation, son environnement, son architecture et son histoire, l'hôtel du Palais est un établissement patrimonial d'exception devenu le « vaisseau amiral » de l'hôtellerie Biarrotte et du Pays Basque.

Classé dans la catégorie 5 étoiles il s'est vu décerner en 2011, puis en 2016, la distinction de « Palace ». Celle-ci est attribuée par l'État aux établissements dont la situation géographique, l'intérêt historique, esthétique et patrimonial présente des caractéristiques exceptionnelles et qui font partie du paysage français.

L'Hôtel du Palais s'est également vu décerner le label « entreprises du Patrimoine Vivant », ses façades et toitures sont inscrites aux monuments historiques.

Pour conserver et pérenniser son statut de Palace dans un environnement concurrentiel, de plus en plus fort sur le plan international, l'Hôtel du Palais doit évoluer et offrir à sa clientèle une offre d'accueil, de confort et de services de qualité irréprochable, en tout point conforme aux standards de l'hôtellerie de prestige.

C'est la raison pour laquelle la Sem Socomix a décidé en 2016 de lancer un important programme de développement de l'hôtel, présenté au conseil municipal, par ses représentants au conseil d'administration de la Socomix, au cours des commissions générales des 18 juillet, puis du 3 octobre dernier.

Ce programme se décline en deux volets :

En premier lieu, la réalisation d'un plan pluriannuel de rénovation et de mise aux normes de l'hôtel, placé sous la maîtrise d'ouvrage de la Socomix et se décomposant en 4 tranches pluri annuelles de travaux dont la 1^{ère} tranche, relative au réaménagement total de la piscine extérieure, de la terrasse sud de l'hôtel ainsi que des espaces et jardins paysagers, a été réalisée au cours du 1^{er} semestre 2018 et inaugurée le 7 juillet dernier. Le montant de cette 1^{ère} tranche d'un montant de 9,5 M€ H.T. a été financé par la Socomix, au moyen d'un prêt de 7,7 M€ H.T., et, par autofinancement à hauteur de 1,8 M€.

Les autres tranches de travaux se poursuivront en 3 phases successives pendant la basse saison et la moyenne saison, au cours des exercices 2018/2019, 2019/2020 et 2020/2021.

Le montant de ces 3 tranches s'élève à 56 M€ H.T. et se décompose comme suit :

Tranche 2.1 (avec fermeture totale de l'hôtel)
et d'octobre 2018 à juin 2019 inclus

Tranche 2.2 (avec fermeture totale de l'hôtel)
d'octobre 2019 à juin 2020 inclus d'un montant de 48,9 M€ H.T.

Tranche 3.3 (aile nord avec fermeture partielle de l'hôtel)
d'octobre 2020 à mars 2021 inclus d'un montant de 7,1 M€ H.T.

En second lieu, la Socomix à la suite d'un appel à candidatures a décidé de retenir l'opérateur hôtelier de luxe, Hyatt, dont les compétences et qualifications en gestion commerciale et management sont reconnues dans le monde entier. La mission principale de l'opérateur sera, grâce à la performance de ses réseaux commerciaux et à son savoir-faire dans la formation et le management du personnel, de renforcer l'attractivité de l'hôtel pour faire venir à Biarritz, tout au long de l'année, une clientèle internationale individuelle ou de groupe de qualité et contribuer ainsi à son rayonnement et son développement économique.

Cette association prendra la forme d'un contrat de gestion et de management d'une durée de 30 ans qui sera conclu entre la Socomix et la société Hyatt. Ce contrat vous a été présenté au cours de la commission générale du 3 octobre dernier et, un exemplaire en langue française ainsi qu'un résumé des principaux articles du contrat ont été mis à votre disposition, pour consultation, à la Direction Générale des Services de la ville du 3 au 15 octobre.

Pour assurer le financement global du programme de rénovation de l'hôtel, la Sem Socomix devra disposer d'un niveau de fonds propres suffisants qui viendront abonder le droit d'entrée (key Money) de 6 M€, versé par le groupe Hyatt, la subvention d'État versée par la DRAC pour un montant de 1,140 M€, ainsi que les financements bancaires apportés par la CACIB (Crédit Agricole Corporate et investissement), les caisses régionales du Crédit Agricole Pyrénées Languedoc, la caisse régionale du Crédit Agricole Aquitaine, et la Banque Postale, sous forme de prêts hypothécaires d'un montant total de 50 M€.

La Ville de Biarritz et la Sem Socomix se sont donc rapprochées, afin de déterminer les conditions dans lesquelles la collectivité pourrait apporter des fonds propres complémentaires à la Socomix, sachant que la Ville ne garantirait pas les emprunts souscrits par la société pour le financement des travaux.

Après examen de différentes hypothèses, il a été convenu que la Ville apporterait à la Socomix, les éléments d'actifs se rattachant au fonds de commerce de l'hôtel et qui appartiennent à la Ville, cette dernière n'ayant pas pour vocation à détenir un fonds de commerce qu'elle ne gère pas directement.

Cet apport de fonds de commerce sera donc formalisé dans le cadre d'un traité d'apport, entre la Ville de Biarritz et la Sem Socomix.

Il aura pour objet d'arrêter et de définir les termes et conditions selon lesquelles la Ville de Biarritz, apportera le droit de propriété du fonds de commerce qui comprend les éléments corporels et incorporels suivants :

- La clientèle, l'achalandage et les autres éléments incorporels attachés au fonds de commerce,
- Les matériels et mobiliers, agencement et installations servant à l'exploitation du fonds. Toutefois, les biens mobiliers et objets de valeur faisant partie du patrimoine historique de la Ville seront exclus de l'apport, et feront l'objet d'un contrat distinct de mise à disposition signé entre la Ville de Biarritz et la Socomix.

Selon l'évaluation faite par le cabinet d'expertise PWC et son sous-traitant RICS (cabinet référent en matière d'expertise immobilière), la valeur du fonds est estimée à la somme de 13,7 M€ avant réalisation du programme de travaux de rénovation.

Cette valorisation du fonds de commerce a également été soumise conformément à l'article L 225-147 du Code de Commerce à l'appréciation du cabinet d'expertise Sogeca Audit de Bayonne, représenté par Mr Jean Jacques BROUZENG, désigné par le Tribunal de Commerce en qualité de commissaire aux apports.

En rémunération de l'apport du fonds, la Ville de Biarritz (l'apporteur) recevra 71 585 actions nouvelles de la part de la Socomix d'une valeur nominale unitaire de 15 €, qui seront émises dans le cadre d'une augmentation de capital dont le montant nominal s'élèvera à 1 073 775 €. Ce montant sera assorti d'une prime d'apport d'un montant total de 12 626 225 € soit une prime d'apport par action de 176,38 €.

Bien entendu, la réalisation de l'apport sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- D'une part, l'établissement du rapport du commissaire aux apports, sur l'appréciation de la valeur du fonds de commerce. Ce rapport sera déposé au greffe du Tribunal de Commerce dès la signature du traité d'apport par les représentants de la Ville de Biarritz et de la Socomix. Par lettre en date du 3 octobre (dont copie ci-jointe), et préalablement à la remise de son rapport, Monsieur le commissaire aux apports a informé le Président de la Socomix qu'il serait en mesure d'accepter une évaluation du fonds de commerce comprise dans une fourchette allant de 12,5 M€ à 14 M€.
- D'autre part, la ratification du traité d'apport du fonds de commerce par le collège des actionnaires privés au cours de l'assemblée générale de la Socomix du 25 octobre prochain ainsi que la ratification, de l'augmentation de capital visé supra, par le collège des actionnaires publics et privés au cours cette même assemblée générale.

Dès la réalisation de ces conditions suspensives, la Sem Socomix deviendra propriétaire du fonds de commerce, et le contrat de location gérance passé entre la Ville et la Socomix prendra fin.

En conséquence, et après examen du traité d'apport par la commission générale du 3 octobre dernier, et de la commission des finances du 10 octobre dernier,

Le Conseil Municipal a été invité :

- à décider que la Ville de Biarritz apportera le fonds de commerce de l'hôtel du Palais à la SEM Socomix dans les conditions précisées supra,
- à adopter le traité d'apport du fonds de commerce de l'hôtel du Palais, entre la Ville de Biarritz et la Sem Socomix,
- à autoriser Monsieur CLAVERIE, Adjoint au Maire à signer ce traité d'apport.

ADOpte

M. BARUCQ, Mme MOTSCH, Mme MIMIAGUE, M. BOISSIER, Mme PRADIER, Mme ETCHEVERRY, Mme LANNEVERE, Mme PINATEL, M. DE BAILLIENCOURT, Mme SAUZEAU, M. AMIGORENA, M. CHAZOILLERES, Mme AROSTEGUY, M. TARDITS, Mme HONTAS VOTENT CONTRE

3. SEM SOCOMIX Hôtel du Palais : Application de l'article L 1524-1 du CGCT – Modification de la composition du capital de la société : Approbation du Conseil Municipal.

Sur rapport de M. VEUNAC :

Le capital social de la SEM Socomix, d'un montant de 1 260 000 Euros, se compose aujourd'hui de 84 000 actions d'une valeur nominale de 15 Euros chacune, réparti entre les actionnaires comme suit :

- Collège des actionnaires publics (collectivités locales)

• Ville de Biarritz	55 761 actions	soit	66,4 % du capital
• Ville de Bayonne	<u>1 325 actions</u>	soit	<u>1,6 %</u> du capital
S/Total	57 086 actions	soit	68 % du capital

- Collège des actionnaires privés

• Cie Financière du Louvre	19 228 actions	soit	22,8 % du capital
• Autres actionnaires	<u>7686 actions</u>	soit	<u>9,2 %</u> du capital
S/Total	26 914 actions	soit	32 % du capital
Total	84 000 actions	soit	100 % du capital

Dans le cadre du programme de rénovation de l'hôtel du Palais, le conseil municipal, au cours de cette même séance, a décidé d'apporter, au profit de la SEM Socomix, le fonds de commerce de l'hôtel du Palais dont la valeur a été évaluée à 13 700 000 Euros.

En rémunération de l'apport du fonds de commerce à la Socomix, la Ville de Biarritz recevra 71 585 nouvelles actions de la société, d'une valeur unitaire de 15 Euros, émises dans le cadre d'une augmentation de capital de 1 073 775 Euros.

Chaque nouvelle action sera assortie d'une prime d'apport de 176,38 Euros, ce qui représente une prime d'apport global d'un montant de 12 626 225 Euros, soit au total un apport en fonds propres de la Ville de Biarritz, d'un montant de 13 700 000 Euros.

Cette augmentation de capital sera soumise au vote au cours de l'assemblée générale de la SEM Socomix le 25 octobre prochain.

D'autre part, l'entrée du nouvel investisseur, la société DF Collection, société à actions simplifiée, dont le siège social est, 17 rue Soyier 92200 Neuilly sur Seine et dont le capital est entièrement détenu par la société JC DECAUX Holding dans le capital de la SEM Socomix, se matérialisera par sa souscription à une augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal total de 1.175.670 Euros par l'émission de 78 378 actions, d'une valeur nominale unitaire de 15 Euros. Chaque action sera assortie d'une prime d'apport de 176,38 Euros, soit une prime globale d'apport d'un montant de 13 824 330 Euros, soit un apport global en numéraire de 15 000 000 Euros

Cette augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société JF Collection sera également

soumise au vote de l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Socomix le 25 octobre prochain.

A la suite de ces deux augmentations de capital, l'une en nature, par apport du fonds de commerce par la Ville de Biarritz, l'autre par apport en numéraire de la société DF Collection, le nombre total d'actions inscrites au capital de la SEM Socomix passera de 84 000 actions, d'une valeur nominale de 15 Euros chacune, à 233 963 actions, d'une valeur de 15 Euros chacune, soit une revalorisation du capital nominal de 1 260 000 Euros à 3 509 445 Euros.

La nouvelle répartition du capital social de la SEM Socomix sera désormais la suivante :

- Collège des actionnaires des collectivités locales

• Ville de Biarritz	127 346 actions	soit	54,4 % du capital
• Ville de Bayonne	<u>1 325 actions</u>	soit	<u>0,6 % du capital</u>
S/Total	128 671 actions	soit	55 % du capital

- Collège d'actionnaires privés

• Société DF Collection	78 378 actions	soit	33,5 % du capital
• Cie Financière du Louvre	19 228 actions	soit	8,2 % du capital
• Autres investisseurs	<u>7686 actions</u>	soit	<u>3,3 % du capital</u>
S/Total	<u>105 292 actions</u>	soit	<u>45 % du capital</u>
Total Général	233 963 actions	soit	100 % du capital

D'autre part, à la suite de cette recomposition du capital et afin de tenir compte de la détention par la société DF Collection de 33,5 % du capital, il sera procédé par l'assemblée générale à la nomination de nouveaux membres du conseil d'administration dont le nombre actuel sera porté de 15 membres à 18 membres. Le nombre de représentants de la Ville de Biarritz (9) et de Bayonne (1) demeure inchangé.

Selon les dispositions de l'article L 1524-1 al. 3 du Code Général des Collectivités Territoriales, à peine de nullité, l'accord du représentant d'une collectivité territoriale, sur une modification portant sur l'objet social, la composition du capital ou les structures des organes dirigeants d'une société d'économie mixte locale, ne peut intervenir sans une délibération préalable de son assemblée délibérante approuvant le projet de modification.

En conséquence, le Conseil Municipal a été invité :

- a donner son accord sur la nouvelle composition du capital social de la société à économie mixte Socomix Hôtel du Palais telle que décrite ci-dessus.

ADOpte

M. BARUCQ, Mme MOTSCH, Mme MIMIAGUE, M. BOISSIER, Mme PRADIER, Mme ETCHEVERRY, Mme LANNEVERE, Mme PINATEL, M. DE BAILLIENCOURT, Mme SAUZEAU, M. AMIGORENA, M. CHAZOUILERES, Mme AROSTEGUY, M. TARDITS, Mme HONTAS VOTENT CONTRE

4. **SEM SOCOMIX Hôtel du Palais** : Pacte d'actionnaires entre la Ville de Biarritz, la société JCDecaux Holding et la société DF Collection, en présence de la société – Adoption et autorisation de signature.

Sur rapport de M. LAFITE :

Pour permettre à la SEM Socomix de disposer des fonds nécessaires à la réalisation du programme de rénovation de l'hôtel du Palais, le conseil municipal a décidé au cours de cette même séance, d'apporter à la SEM Socomix, le fonds de commerce de l'hôtel, évalué à la somme de 13 700 000 Euros.

En rémunération de cet apport, la Ville de Biarritz recevra de la part de la SEM Socomix 71 585 actions, d'un montant nominal de 15 euros chacune, soit une augmentation de capital d'un montant nominal de 1.073.775 euros assortie d'une prime d'apport d'un montant total de 12 626 225 Euros.

Cette opération se réalisera dans le cadre d'une augmentation de capital qui sera soumise au vote de l'assemblée générale des actionnaires de la SEM Socomix le 25 octobre prochain.

A l'issue de cette augmentation de capital, la Ville de Biarritz détiendra, après l'entrée du nouvel investisseur, la société DF Collection, un nombre de 127 346 actions sur un nombre total de 233 963 actions, soit une participation de 54,4 % dans le capital social.

De son côté, la société DF Collection, au capital intégralement détenu par la société JC DECAUX Holding, a décidé d'investir, dans la SEM Socomix, afin de financer les travaux de rénovation de l'hôtel.

Cet investissement se traduira, par une participation de la société DF Collection dans le capital de la SEM, à hauteur d'un montant de 15 M€, ainsi que par un apport en compte courant de la société pour un montant de 5 M€, soit au total 20 M€.

A l'issue de l'assemblée générale de la SEM Socomix du 25 octobre prochain, qui sera invitée à délibérer sur la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire réservée à la société DF Collection, d'un montant nominal de 1.175.670 euros assortie d'une prime d'émission de 13.824.330 euros, cette dernière détiendra un nombre de 78 378 actions d'un montant unitaire de 15 €.

Au terme de cette augmentation de capital, la société DF Collection détiendra 33,5 % du capital social qui se répartira comme suit :

- **Collège Institutions publiques**

- | | |
|---------------------|-------------------|
| • Ville de Biarritz | 54,4 % du capital |
| • Ville de Bayonne | 0,6 % du capital |

- Collège Investisseurs privés
 - • Société DF Collection 33,5 % du capital
 - • Compagnie Financière du Louvre 8,2 % du capital
 - • Autres investisseurs 3,3 % du capital

Cette nouvelle recomposition du capital social, avec l'entrée de la société DF Collection, a conduit les représentants de la Ville de Biarritz et des sociétés JC DECAUX Holding et DF Collection à préparer ensemble un pacte d'actionnaires dont l'objet est de déterminer les règles particulières devant s'appliquer entre elles, sur leurs relations réciproques en tant qu'actionnaires de la SEM Socomix et sur les conditions qu'elle entendent respecter, notamment en termes de gouvernance (composition et majorité renforcée au conseil d'administration), de cession de tout ou partie de leur participation dans le capital de la société, de distribution annuelle de dividendes.

Le projet de pacte d'actionnaires a été transmis à l'ensemble des conseillers municipaux en même temps que la convocation au conseil municipal et la note de synthèse.

Il a également fait l'objet d'une présentation détaillée, en commission générale le 3 octobre dernier, au cours de laquelle le cabinet d'avocats en charge de ce dossier a détaillé et expliqué le contenu des différentes clauses du pacte, puis en commission des finances le 10 octobre dernier.

En conséquence, le Conseil Municipal a été invité :

- A adopter le pacte d'actionnaires, qui réunira la Ville de Biarritz, la société JC DECAUX Holding, et sa filiale la société DF Collection, titulaires de titres émis par la société d'économie mixte pour l'exploitation de l'hôtel du Palais.
- A autoriser Monsieur CLAVERIE à signer le pacte d'actionnaires et à accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

ADOpte

M. BARUCQ, Mme MOTSCH, Mme MIMIAGUE, M. BOISSIER, Mme PRADIER, Mme ETCHEVERRY, Mme LANNEVERE, Mme PINATEL, M. DE BAILLIENCOURT, Mme SAUZEAU, M. AMIGORENA, M. CHAZOUILLERES, Mme AROSTEGUY, M. TARDITS, Mme HONTAS VOTENT CONTRE

5. **SEM SOCOMIX Hôtel du Palais** : Modification des statuts de la société, notamment au regard des dispositions de l'article L 1524-1 du CGCT - Adoption.

Sur rapport de M. DESTIZON :

Comme il a été rappelé au conseil municipal dans les rapports précédents, relatifs au programme de rénovation de l'hôtel du Palais , l'assemblée générale des actionnaires, réunie le 25 octobre prochain, sera invitée par son conseil d'administration à approuver le traité d'apport du fonds de commerce par la Ville à la

SEM Socomix, puis l'augmentation du capital en nature et en numéraire consécutive à l'apport du fonds de commerce, ainsi qu'à la souscription au capital de la société DF Collection, filiale de la société JC DECAUX Holding.

A la suite du vote de cette augmentation de capital, le conseil d'administration de la société proposera à l'assemblée des actionnaires de procéder à une refonte partielle des statuts.

Les principales modifications concernent :

- La durée de la société qui sera prorogée pour expirer le 31 décembre 2116,
- Le capital social sera fixé à 3 509 445 € (au lieu de 1 260 000 € à ce jour), divisé en 233 963 actions de 15 € chacune de valeur nominale. Les collectivités territoriales devant détenir séparément ou à plusieurs plus de la moitié du capital et des voix dans les organes délibérants,
- L'exercice social de la société sera aligné sur l'année calendaire, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre, au lieu du 1^{er} avril au 31 mars de chaque année,
- Le conseil d'administration sera composé de 12 à 18 membres, et les conditions de son fonctionnement seront modifiées pour tenir compte notamment de la création des nouvelles règles de majorité renforcée pour certaines décisions du conseil d'administration (voir article 18.1 des statuts),
- La suppression de l'obligation pour les administrateurs de détenir au moins une action de la société.

Préalablement au vote des statuts par l'assemblée générale des actionnaires de la société, le conseil municipal doit se prononcer sur les modifications de ces statuts mis en concordance avec le pacte d'actionnaires soumis à votre vote au cours de la question précédente.

En conséquence, après examen du projet de statuts à l'occasion de la commission générale du 3 octobre et de la commission des finances du 10 octobre dernier, le Conseil Municipal a été invité :

- A se prononcer favorablement sur les modifications apportées aux statuts de la société d'économie mixte de la SEM Socomix.

ADOpte

M. BARUCQ, Mme MOTSCH, Mme MIMIAGUE, M. BOISSIER, Mme PRADIER, Mme ETCHEVERRY, Mme LANNEVERE, Mme PINATEL, M. DE BAILLIENCOURT, Mme SAUZEAU, M. AMIGORENA, M. CHAZOUILLERES, Mme AROSTEGUY, M. TARDITS, Mme HONTAS VOTENT CONTRE

6. **SEM SOCOMIX Hôtel du Palais** : Convention de mise à disposition, par la Ville de Biarritz à la SEM, de biens mobiliers et objets de valeur faisant partie du patrimoine historique de la Ville.

Sur rapport de Mme RICORD :

Comme vous le savez, la Ville de Biarritz est propriétaire depuis 1956 de l'Hôtel du Palais.

Cette propriété comprend les biens immeubles de l'hôtel, le fonds de commerce, mais aussi du mobilier et du matériel d'exploitation acquis en 1956 et exploités depuis 1962 par la SEM SOCOMIX.

Parmi ce mobilier, figure des meubles d'époque, des tableaux et des objets de valeur qui font désormais partie intégrante du patrimoine historique de la Ville de Biarritz, et doivent le rester.

Un inventaire de ces biens, a donc été réalisé sous le contrôle et l'expertise d'un commissaire-priseur qui a identifié le mobilier qui sera exclu de l'apport du fonds de commerce, pour demeurer dans le patrimoine de la Ville, mais qui pourra continuer à être exposé dans les salons et chambres de l'Hôtel du Palais.

Par contre, le reste du mobilier ou du matériel d'exploitation acquis à l'origine, et qui ne présente pas une véritable valeur historique ou marchande, a été au fil du temps remplacé ou restauré par la SEM Socomix. Il est donc rattaché au fonds de commerce de l'hôtel et sera apporté, avec les autres biens incorporels par la Ville de Biarritz à la SEM Socomix.

Toutefois, pour permettre à la Socomix de continuer à exposer le mobilier exclu du fonds de commerce dans l'hôtel, un contrat de mise à disposition, dénommé « convention de louage de biens meubles corporels » sera passé entre la Ville de Biarritz et la SEM Socomix.

Cette convention prendra effet à compter de sa signature et pour une durée de 30 ans. Le montant du loyer annuel est fixé à la somme de 20 000 Euros H.T., et fera l'objet d'une révision tous les 5 ans en fonction de l'évolution des loyers commerciaux.

La SEM Socomix devra utiliser les meubles uniquement dans le cadre de l'exploitation normale de l'hôtel et devra veiller à les maintenir en parfait état d'entretien et de sécurité pendant toute la durée de la convention.

En conséquence, après examen par la commission générale du 3 octobre et de la commission des finances du 10 octobre dernier, le Conseil Municipal a donc été invité :

- A adopter la convention de louage de biens meubles corporels, entre la Ville de Biarritz et la Sem Socomix,

- A autoriser Monsieur CLAVERIE, adjoint au Maire à signer la convention et à accomplir toutes formalités nécessaires.

ADOpte

M. BARUCQ, Mme MOTSCH, Mme MIMIAGUE, M. BOISSIER, Mme PRADIER, Mme ETCHEVERRY, Mme LANNEVERE, Mme PINATEL, M. DE BAILLIENCOURT, Mme SAUZEAU, M. AMIGORENA, M. CHAZOUILLERES, Mme AROSTEGUY, M. TARDITS, Mme HONTAS VOTENT CONTRE

- 7. SEM SOCOMIX Hôtel du Palais** : Convention de subordination devant être conclue entre, *inter alios*, (i) la Ville de Biarritz en qualité de créancier subordonné de la SEM SOCOMIX et (ii) Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, la Banque Postale, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Languedoc et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Aquitaine en qualité, notamment, de créanciers prioritaires – Adoption et autorisation de signature.

Sur rapport de M. LAFITE :

Comme il a été précisé dans l'exposé des motifs des délibérations précédentes, le financement du programme de rénovation de l'hôtel, en ce compris le refinancement de la dette actuelle de la SEM Socomix, sera en partie financé par un prêt hypothécaire d'un montant de 50 M€, souscrit auprès de la CACIB, la Caisse régionale du crédit Agricole mutuel Languedoc, la Caisse régionale du Crédit Agricole mutuel Aquitaine, ainsi que la Banque Postale.

Il est d'usage dans ce type de financement qu'une convention de subordination soit préalablement signée entre les principaux actionnaires de la société emprunteuse.

L'objet principal de la convention de subordination est d'organiser entre les créanciers prioritaires, et les créanciers subordonnés, les modalités d'exercice des droits de chacun d'eux, en qualité de créanciers actuels, ou potentiels ainsi que présents et futurs de la Socomix.

Cette convention de subordination que l'on retrouve classiquement dans les contrats de financement de cette importance, prévoit que les créanciers subordonnés (dont la Ville de Biarritz) ne pourront recevoir aucun paiement au titre des dettes subordonnées et qu'aucune distribution de dividendes et autres sommes assimilées ne pourra être effectuée, excepté la levée des conditions suivantes :

- Livraison des travaux de rénovation de la phase 2 de l'immeuble,
- Absence de cas potentiel d'exigibilité anticipée et/ou de cas d'exigibilité anticipée au titre du contrat de crédit,
- Respect d'un ratio d'endettement supérieur à 8,5 et,
- Maintien d'un montant minimum d'excédent de trésorerie au crédit du compte de fonctionnement de l'emprunteur et correspondant aux sommes nécessaires pour assurer le service de la dette de l'emprunteur pendant deux semestres (amortissement et paiement des intérêts et commissions au titre du

financement envisagé), et l'exploitation courante de l'hôtel durant cette même période.

Il convient de préciser que s'agissant des redevances perçues par la Ville de Biarritz au titre des baux emphytéotiques de l'hôtel, et de la convention de louage du mobilier historique, ces dernières constituent des coûts d'exploitation non subordonnés à la dette bancaire.

En conséquence, après examen par la commission des finances, le Conseil Municipal a été invité :

- A autoriser Monsieur CLAVERIE, adjoint au Maire à signer une convention de subordination qui sera consentie en faveur des prêteurs de la SEM Socomix au titre du financement hypothécaire du programme de travaux de l'hôtel du Palais.

ADOpte

M. BARUCQ, Mme MOTSCH, Mme MIMIAGUE, M. BOISSIER, Mme PRADIER, Mme ETCHEVERRY, Mme LANNEVERE, Mme PINATEL, M. DE BAILLIENCOURT, Mme SAUZEAU, M. AMIGORENA, M. CHAZOUILLERES, Mme AROSTEGUY, M. TARDITS, Mme HONTAS VOTENT CONTRE

La séance est levée à 22 h 20.