

AFFAIRE No 5

OBJET - Cession par bail à construction d'une parcelle de terrain communal de 2 000 m2 environ pour la construction d'un immeuble à usage mixte de commerces et logements rue Maréchal Leclerc.

(M. CHANE KUNE MAURICE QUITTE LA SALLE)

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Dans le cadre de ses interventions économiques et de sa politique en faveur du logement, la Commune a prévu la réalisation sur le terrain destiné à recevoir le futur Centre de Secours, en façade sur la rue Maréchal Leclerc, d'un immeuble à usage mixte de commerces et logements.

Après examen des propositions des entreprises intéressées sur ce programme, l'offre de l'Entreprise Générale de Bâtiments a été retenue par la Commission du Logement et du Cadre de Vie.

L'immeuble dénommé "Galerie du Centre" comprendra :

- 24 appartements de moyen standing sur quatre niveaux ;
- 700 m2 de surface commerciale au rez-de-chaussée ;
- 34 parkings en sous-sol et 10 emplacements extérieurs.

Pour les besoins de réalisation de l'ensemble immobilier, je vous propose de céder à l'Entreprise Générale de Bâtiments la portion de terrain communal nécessaire aux conditions tant générales que particulières suivantes :

1 - CONDITIONS GENERALES

- Moyens contractuels : promesse de bail à construction, et à l'échéance, bail à construction passé sous la forme authentique ;
- Durée de bail : * 60 ans, non reconductible ;
- Surface de terrain loué : 2 000 m2 environ ;
- Références cadastrales : section AO partie (document d'arpentage en cours), rue Maréchal Leclerc ;
- Terrain livré au preneur en l'état à charge pour ce dernier de procéder, à ses seuls frais, au nivellement et démolitions nécessaires ;

.../...

- 2 -

- Obligation de construction du programme immobilier assortie de délais de réalisation ;

- Garanties de bonne exécution du contrat quant au financement de l'opération immobilière ;

- Prix de location : *

. Paiement sous forme de loyers annuels échelonnés sur 5-10 ou 15 ans avec versement initial au démarrage des travaux et au plus tard six mois après la signature de l'acte.

. Coût plafond du terrain : 1 800 000 FF.

Hypothèse 1 : Paiement sur 5 ans (loyers constants)

INTITULE	VERSEMENT INITIAL	dif-féré d'un an	VERSEMENT ANNUEL
Loyers annuels avec différé d'1 an	360 000		370 600
Loyers annuels sans différé	360 000		340 000

Hypothèse 2 : Paiement sur 10 ans (loyers constants)

INTITULE	VERSEMENT INITIAL	dif-féré d'un an	VERSEMENT ANNUEL
Loyers annuels avec différé d'un an	324 000		230 000
Loyers annuels sans différé	324 000		211 000

.../...

Hypothèse 3 : Paiement sur 15 ans (tranches échelonnés de ans

! INTITULE	! VERSEMENT:	! 5 PREMIE-	! 5 ANNEES	! 5 DERNIE-
! INITIAL :	! RES ANNEES	! SUIVANTES	! RES	! ANNEES
! :	! dif-	! :	! :	! :
! :	! féré	! :	! :	! :
! :	! d'un	! :	! :	! :
! Loyers	! :	! :	! :	! :
! annuels	! :	! :	! :	! :
! avec dif-	! :	! :	! :	! :
! féré d'l	! :	! :	! :	! :
! an	! 288 000	! 174 500	! 193 500	! 212 000
! :	! :	! :	! :	! :
! Loyers	! :	! :	! :	! :
! annuels	! :	! :	! :	! :
! sans	! :	! :	! :	! :
! différé	! 288 888	! 160 000	! 176 000	! 194 000
! :	! :	! :	! :	! :

- Retour des constructions sans indemnités à la Commune en fin de bail.

2 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Attribution préférentielle pour * % des locaux commerciaux à des commerçants évincés pour cause d'utilité publique par la Commune ;

- Attribution de * % des logements par la Commune.

Il est entendu que les attributaires précités (commerçants, locataires de logement) acquitteront des loyers normaux pratiqués par le gestionnaire de l'ensemble immobilier construit.

... et toutes autres conditions légales, contractuelles ou d'usage, prévues en matière de baux à construction.

.../...

En conséquence, je vous demande de vous prononcer sur cette affaire et en cas d'avis favorable, de m'autoriser à passer la promesse de bail à construction et l'acte authentique nécessaire avec l'Entreprise Générale de Bâtiments.

Je mets cette affaire aux voix.

* Le détail de ces dispositions fera l'objet de l'avis des Commissions concernées.

AVIS DES COMMISSIONS :

Les Commissions Cadre de Vie, Affaires Economiques et Finances, soucieuses de garantir les intérêts de la Commune sur toute la durée du bail et prenant en compte la recherche d'équilibre financier de l'opération promotion immobilière, souhaitent que les conditions définitives de ce projet soient arrêtées de la façon suivante :

- paiement d'un loyer du terrain de 180 000 F sur 10 ans (annuités constantes) équivalent à la valeur de vente fixée par les Domaines ;
- reversement à la Commune, dès la 11ème année et jusqu'à la 60ème, de 30 % du montant des loyers des locaux commerciaux ;
- participation de la Commune, à compter de la 11ème année, et selon le principe des millièmes, aux travaux de grosses réparations au prorata des surfaces des commerces correspondant à ses 30 % de loyers et des charges foncières correspondantes...

...Le reste des conditions étant inchangées (durée et modalités de bail, retour des constructions, attribution préférentielle de logements, etc...).

.../...

LE MAIRE : Cette affaire a été présentée une première fois aux Commissions qui avaient estimé que les intérêts de la Commune n'étaient pas suffisamment défendus. En définitive, il nous apparaît que ce qui est demandé maintenant est plus conforme à nos intérêts.

Ainsi, l'attributaire paiera un terrain 180 000 FF sur dix ans, en annuités constantes et, à partir de la onzième année, il reverse à la Commune, jusqu'à la soixantième, 30 % du montant du loyer des locaux commerciaux. Ces 30 % représenteront environ 240 000 FF par an (en francs actuels). Ce chiffre sera amené à aller en augmentant puisque le loyer sera indexé. La clause suivante est celle du propriétaire. nous participons dans la proportion des 30 % aux réparations diverses. J'ajoute que le terrain et les constructions nous reviennent, au bout de soixante ans. Ces conditions nous semblent assez avantageuses.

M. GERARD G. : Quels sont les noms des autres entreprises qui ont répondu à l'appel d'offres ?

M. GERARD M. : Il y a eu la S.I.D.R. et la Société S.H.L.M.R., ainsi que la G.I.M.O..

M. GERARD G. : Et qui représente l'Entreprise Générale de Bâtiment ? Pourrait-on obtenir des renseignements au sujet de cette entreprise ?

LE MAIRE : Il s'agit, en l'occurrence de l'Entreprise APAVOU.

M. GERARD G. : Où se trouvera le Centre de Secours ?

LE MAIRE : Il se trouvera à l'arrière. Il s'agit, en effet, d'un terrain indépendant du Centre de Secours.

M. GERARD G. : Le Centre de Secours n'est donc pas abandonné.

LE MAIRE : Non. Le Centre de Secours est toujours à l'étude (problème d'implantation). Le terrain du Centre de Secours est, je le répète, indépendant du terrain dont il est question dans cette affaire.

M. GERARD G. : Je me permets de formuler une remarque sur ce qui vient d'être dit. Après expropriation des terrains concernés, on se demande aujourd'hui si le Centre de Secours sera implanté effectivement à cet emplacement. Cela paraît illogique.

.../...

LE MAIRE : Au départ, on devait avoir une sortie sur le boulevard, à l'arrière. On ne l'a plus désormais ; De fait, le problème de l'implantation du Centre de Secours se trouve être posé.

M. GERARD G. : La question est soulevée dans la mesure où l'on prévoit de construire à l'avant des terrains.

LE MAIRE : La sortie sur l'avant est toujours là.

M. FOURNEL : Le terrain concerné par l'opération immobilière a sa façade le long de la Rue Maréchal Leclerc (localisation sur plan), et le terrain pressenti pour le Centre de Secours est représenté par tout le reste (sur la carte) jusqu'au Boulevard Lancastel et la Ruelle Tadar, pour revenir sur la Rue Maréchal Leclerc. Il était prévu de fixer l'accès principal du Centre de Secours et la Cour d'Honneur sur la Rue Maréchal Leclerc. De fait, l'opération immobilière, dont il est question, ne gêne en rien l'opération du Centre de Secours. Par contre, en référence aux propos du Maire, il a été engagé des pourparlers avec l'Equipement pour avoir une sortie directe à partir de la ruelle Tadar, sur le Boulevard Lancastel ; chose qui s'avère très difficile.

LE MAIRE : Ainsi, les Services d'Incendie s'interrogent sur l'opportunité d'une sortie unique sur une rue très fréquentée. Bien entendu, les pourparlers ont été engagés et n'ont pas encore abouti. Le projet n'est pas abandonné pour autant. Nous pourrions obtenir une sortie vers l'Est, mais il sera très difficile d'en obtenir une vers le Nord. C'est à ce niveau que se situe la remise en cause.

M. GERARD G. : D'autre part, pourquoi la durée du bail a-t-elle été fixée à 60 ans, alors que, en général, le bail à construction oscille entre 20 et 30 ans ?

M. SANTONI : Un bail à construction est, au minimum, de 18 ans et, au maximum, de 99 ans. On dispose donc d'une marge importante. D'autre part, la durée de 60 ans est dictée par les conditions du Crédit Foncier qui est l'organisme financier en cause dans cette affaire.

M. GERARD G. : Cet organisme exige donc une durée de 60 ans ?...

M. SANTONI : Il exige toujours, au minimum, 30 ans de plus que la durée de bail habituelle.

.../...

M. GERARD G. : La durée devrait donc être égale au plus à 48 ans. Dans les propositions que vous faisiez, sur 10 ans, il y avait avec ou sans différé. Ici, on propose également 10 ans, mais à quelle condition ?

LE MAIRE : Dans ce cas, il n'y a pas de différé. De plus, le terrain, objet de la cession, sera bâti par une personne autre que la Commune. Au bout de 60 ans, les constructions qui ont été réalisées nous reviendront.

M. GERARD G. : Mais, dans quel état ces mêmes constructions nous seront-elles remises ? Le seul exemple de l'Hôpital de Bellepierre -qui n'a pas encore 60 ans- me paraît édifiant, à ce propos.

Quoiqu'il en soit, il n'y a donc pas de différé. Je ne comprends pas alors pourquoi on passe de 230 000 FF à 180 000 FF de versement annuel, d'un avis des Commissions à l'autre.

LE MAIRE : Dans le premier avis, il s'agissait d'un loyer sur 10 ans et, après cette période, plus aucun versement. Dans le deuxième, le loyer est d'abord de 180 000 FF par an et, ensuite, 240 000 FF.

M. GERARD G. : De quel type de constructions va-t-il s'agir ?

LE MAIRE : Il s'agira de logements Crédit Foncier, avec primes et prêts du Crédit Foncier.

M. GERARD G. : Et cela représente quelles surfaces ?

LE MAIRE : Du F2 au F4.

M. GERARD G. : Lorsqu'il est question d'attribution, qui, dans la Mairie, assumera cette tâche ? Comment se fera cette attribution ? Quels seront les critères de choix retenus ? Et, lorsqu'un locataire partira, la Mairie ne risque-t-elle pas de se transformer alors en agence immobilière, en quelque sorte ?

LE MAIRE : Non. Tout cela sera mis en place par la suite. N'entrons pas, pour l'instant, dans ces détails. L'essentiel pour la Mairie, ce serait de pouvoir loger quelqu'un lorsque le besoin se ferait sentir, en fonction naturellement des logements vacants.

M. GERARD G. : En ce qui concerne les locaux commerciaux, vous écrivez qu'au bout de 11 ans, la Commune toucherait 240 000 FF (c'est ce qui était prévu puisque, auparavant, il était question de 30 à 40 % des loyers).

.../...

- 8 -

Les Commissions sont soucieuses de garantir les intérêts de la Commune, mais il me paraît que la nouvelle rédaction lui est moins favorable.

LE MAIRE : La mention de 30 à 40 % visait à nous permettre d'entreprendre les tractations. Après calcul, nous avons estimé que, sur 60 ans, les 30 % suffisaient.

M. GERARD G. : D'autre part, vous dites qu'au bout de 11 ans, les réparations seront à la charge de la Commune. Or, chacun sait que les premières réparations interviennent au bout de cette période.

LE MAIRE : Il s'agit là d'une précision qui est obligatoire ; cependant, il est à noter que ces réparations se feront dans la limite des 30 %.

M. GERARD G. : Comment se fera la révision des prix des loyers ?

LE MAIRE : Cette révision se fait dans les règles habituelles, c'est-à-dire sans l'intervention de la Mairie. Le promoteur est chargé de cette opération. De plus, étant donné l'intervention du Crédit Foncier dans l'opération immobilière, la révision se fera sous le contrôle des organismes bancaires concernés.

M. GERARD G. : En tout état de cause, la deuxième rédaction des Commissions me paraît moins favorable.

LE MAIRE : C'est là l'opinion qui vous est propre.

M. ANNETTE : Je voudrais savoir si des transactions étaient déjà intervenues sur la base de l'avis des Commissions. Est-ce que le promoteur sera d'accord avec ce qui lui est proposé ici ?

LE MAIRE : La nouvelle rédaction de l'avis des Commissions découle justement des discussions avec lui. La deuxième mouture de cet avis a été examinée par le promoteur ; il en est sorti une troisième, soumise à votre décision.

M. GERARD G. : Par définition, un appel d'offres permet de mettre en concurrence plusieurs entreprises. Or, vous venez de rediscuter certaines conditions. Qui vous dit que les entreprises en concurrence accepteront les nouvelles conditions ?

LE MAIRE : Les entreprises, en fait, ont refusé les premières conditions. De fait, il est certain qu'elles n'accepteront pas les dernières, qui sont plus draconiennes.

.../...

- 9 -

Je mets aux voix. 5 abstentions. 1 voix contre. Le rapport, ainsi que l'avis des Commissions sont adoptés à la

MAJORITE des votants

(M. CHANE KUNE M. ayant quitté la salle au début de cette affaire).

---o-o-oOo-o-o---

M. KICHENIN A. quitte la salle à 18 H 00.

Reçu à la Prefecture
le 08/08/1984