

Séance du lundi 25 septembre 2017

Date de Convocation : mardi 19 septembre 2017

Nombre de Conseillers en exercice : 39

N° 2017.09.16 - Résiliation du bail à construction sur le site de l'ex-Eden - Cession à BOURG HABITAT

Présents :

Jean-François DEBAT, Isabelle MAISTRE, Françoise COURTINE, Nadia OULED SALEM, Thierry MOIROUX, Claudie SAINT ANDRE, Jean-Marc GERLIER, Véronique ROCHE, Pascale BONNET SIMON, Jérôme BUISSON, Vasilica CHARNAY, Sylviane CHENE, Françoise COMTE, Martine DESBENOIT, Eric DUCLOS, Raphaël DURET, Jacques FRENEAT, Pauline FROPIER, Sébastien GUERAUD, Julien LE GLOU, Gérard LORA TONET, Pierre LURIN, Catherine MAITRE, Fabien MARECHAL, Andy NKUNDIKIJE, Elisabeth PASUT, Christian PORRIN, Georges RAVAT, Sara TAROUAT-BOUTRY, Annick VEILLEROT, Jacques VIEILLE

Excusés ayant donné procuration :

Michel FONTAINE à Jean-François DEBAT, Alain BONTEMPS à Françoise COURTINE, Denise DARBON à Elisabeth PASUT, Abdallah CHIBI à Vasilica CHARNAY, Charline LIOTIER à Christian PORRIN, Laurence PERRIN-DUFOUR à Eric DUCLOS

Absents :

Guillaume LACROIX, Ouadie MEHDI

Secrétaire de séance : Vasilica CHARNAY

Rapporteur : Sébastien GUERAUD

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

La Ville est propriétaire des parcelles cadastrées section AN n° 389, 393 et 397, situées à l'angle de l'avenue Alsace Lorraine et de la rue Romain Rolland, mises à disposition de Bourg Habitat via un bail à construction conclu le 18 mars 2014.

Bourg Habitat y a construit un immeuble avec un commerce (Biocoop Mag'Bio) et une profession libérale au rez-de-chaussée ainsi que des logements aux étages.

Ce bail, d'une durée de 55 ans, a prévu une redevance totale d'un montant de 350 000 euros, conformément à l'avis rendu à l'époque par France Domaine. Cette somme se décomposait ainsi :

- ▲ 300 000 euros que Bourg Habitat a versés le jour de la signature de l'acte ;
- ▲ 50 000 euros à payer en 54 annuités à chaque date anniversaire du bail.

Motivation et opportunité de la décision

Par courrier du 15 février dernier, Bourg Habitat a manifesté son souhait de résilier par anticipation ledit bail et de se porter acquéreur de cet ensemble immobilier, le commerce situé en rez-de-chaussée ayant demandé à devenir propriétaire des locaux exploités, ce qui implique que Bourg Habitat soit propriétaire.

Dans le cadre de sa politique de développement et de dynamisation du tissu commercial du centre-ville, la Ville de Bourg-en-Bresse souhaite donner une suite favorable à cette requête.

Par avis en date du 13 avril dernier, France Domaine a estimé que le prix de cette résiliation anticipée emportant cession pouvait être estimé à une somme de l'ordre de 65 000 euros, hors la marge de négociation de + ou – 20 % et la décote forfaitaire complémentaire de 4% pour vétusté, soit en fourchette basse 49 920 euros.

Après échanges entre Bourg Habitat et la Ville, il est proposé de résilier le bail moyennant le paiement par Bourg Habitat d'un prix de 50 000 euros.

Toutefois, à ce jour, l'article 12.5.6.2 du bail précité prévoit la résiliation amiable anticipée au bénéfice du seul bailleur, et non des deux parties ; aussi, il y a lieu de préciser la rédaction de cet article en conséquence, par avenant à intervenir sous la forme authentique.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

VU l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'avis de France Domaine du 13 avril 2017 ;

VU le courrier de Bourg Habitat du 15 février 2017 ;

VU l'avis de la commission Proximité – Travaux – Environnement / Urbanisme - Déplacements du 13 septembre 2017 ;

A L'UNANIMITE des votants (37 voix)

AUTORISE le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation à signer, au nom et pour le compte de la Commune, l'avenant n°1 au bail à construction conclu entre Bourg Habitat et la Commune de Bourg-en-Bresse le 18 mars 2014, qui permet, en précisant la rédaction de l'article 12.5.6.2, aux deux parties de demander la résiliation anticipée du bail à construction.

AUTORISE, conformément à l'article 12.5.6.2 modifié, la résiliation anticipée du bail à construction du 18 mars 2014, à la demande de Bourg Habitat, emportant cession à son profit des parcelles bâties cadastrées section AN n° 389, 393 et 397, situées à l'angle de l'avenue Alsace Lorraine et de la rue Romain Rolland, moyennant le versement par Bourg Habitat du prix de 50 000 euros.

AUTORISE le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation à signer, au nom et pour le compte de la Commune, le(s) acte(s) authentique(s) à intervenir, ainsi que tout document y afférent.

PRECISE que les frais notariés seront à la charge de Bourg Habitat.

Impacts financiers

En investissement

La recette correspondante sera encaissée sur le Budget Principal de l'exercice 2017, chapitre 024 « Produits

des cessions d'immobilisations ».