

## GÉNÉROSITÉ \*\*\*\*\*

HÔTEL JULES CÉSAR :  
LA FIN D'UN BAIL TRÈS  
AVANTAGEUX

Un cinq étoiles pour 1,52 euros ? Cela peut sembler improbable, mais c'était pourtant la réalité du bail emphytéotique qui liait la Ville d'Arles à la société OpCo Jules César, exploitante de l'hôtel Jules César. Ce bail de 99 ans, signé le 4 octobre 1926, transmis de locataire en locataire, est arrivé à son terme le 4 octobre dernier.

À l'origine, le site n'était pas un hôtel mais le couvent des Carmélites, racheté par la Ville. Le bail emphytéotique portait sur l'ensemble des bâtiments, sur les jardins de l'ancienne Charité ainsi que sur la Chapelle. Il imposait aux exploitants de construire et aménager à leurs frais un établissement hôtelier dans les lieux. Pendant trente ans, les preneurs devaient verser 328 004 anciens francs, correspondant aux crédits contractés par la Ville pour l'achat du site. Ensuite, et jusqu'au terme du bail, le loyer était fixé à 1 000 anciens francs par an, soit... 1,52 euros aujourd'hui. Un montant tellement symbolique qu'il n'était plus facturé.

Le bail incluait également la restauration de la chapelle de la Charité, obligation qui n'a pas été respectée. « L'indemnité si les locataires n'accomplissaient pas leur devoir était de 5 000 anciens francs, soit environ 7,50 euros. Alors on a bien compris que la chapelle, nous ne l'aurions pas restaurée. Et pour 7,50 euros, on n'allait pas faire appel à un avocat », explique Sylvie Petetin, 10<sup>e</sup> adjointe.

La veille de l'échéance du bail historique, le 3 octobre, un bail précaire d'un an a été signé entre la municipalité et les locataires. « On aurait très bien pu arrêter, mais ce n'était pas notre objectif. Parce qu'il y a quand même du personnel qui travaille », poursuit l'adjointe. Pour ce nouveau bail, le montant du loyer a été revu à la hausse. « Un hôtel comme ça, sans loyer, c'est absolument exceptionnel. C'est probablement l'un des plus beaux bâtiments communaux, après les Romanités. On ne peut plus continuer comme ça : ce serait déloyal, et juridiquement attaquant. ». Le nouveau loyer s'élève désormais entre 150 000 et 200 000 euros, précise Sylvie Petetin, un tarif qu'elle juge encore « très bon marché » pour



la surface et l'emplacement. Pour ce bail d'un an, la chapelle, de la Charité a été exclue, la Mairie prévoyant sa restauration.

Pour la suite, la Ville va faire appel à un cabinet de conseil spécialisé en hôtellerie afin de fixer le montant du loyer pour le futur bail. « Nous le proposerons en priorité aux occupants actuels. Ce seront eux qui décideront de rester ou de partir. On va leur mettre tout entre les mains, mais au prix du marché : on ne peut pas continuer de casser la concurrence », indique Sylvie Petetin.

Si la société OpCo Jules César n'est pas intéressée par le futur bail, la Mairie cherchera de nouveaux repreneurs. Nous avons contacté les gérants de l'hôtel, mais ils n'ont pas souhaité répondre à nos questions. Une chose est certaine : les lieux resteront un hôtel (et un restaurant). « Ce que l'on veut, c'est que cet hôtel vive. Il est tellement bien placé qu'on souhaiterait qu'il y ait davantage d'animation, qu'on aille y manger. Je ne sais pas vous, mais moi, personnellement, je n'y suis presque jamais entrée. Après, ils feront vivre l'établissement comme ils le souhaitent. C'est l'affaire de l'entreprise », conclut Sylvie Petetin, 10<sup>e</sup> adjointe. Si les Arlésiens, élus compris, souhaitent enfin y mettre les pieds, il faudra peut-être imaginer un lieu où l'on ne se sent pas obligé de vérifier son compte en banque avant de franchir le pas de la porte

Camille Huguenot