

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 26 octobre 2012

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Alexandre BIZAILLON - Patrick BORE - Eugène CASELLI - Gérard CHENOZ - Vincent COULOMB - François FRANCESCHI - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Jean-Pierre GIORGI - Michel ILLAC - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Christophe MASSE - Danielle MILON - André MOLINO - Bernard MOREL - Pierre PENE - Claude PICCIRILLO - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Pierre SEMERIVA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Jean VIARD.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - Renaud MUSELIER représenté par Danielle MILON - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BERTRAND - Vincent BURRONI - Patricia COLIN - Eric DIARD - André ESSAYAN - Roland GIBERTI - Eric LE DISSES - Jérôme ORGEAS - Myriam SALAH-EDDINE - Philippe SAN MARCO.

Monsieur Le Président a proposé au Bureau d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

FCT 020-510/12/BC

■ Approbation du bail civil conclu avec la SAS Suede pour la location de locaux en état futur d'achèvement au sein de la tour "La Marseillaise".

DAS 12/8882/BC

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Communauté le rapport suivant :

En 2001, suite à la création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et au transfert de compétences, la location de surfaces de bureaux aménagés au sein de l'immeuble des Docks était apparue comme la solution la plus appropriée pour permettre l'accueil rapide des agents.

La Communauté urbaine a donc été amenée à louer des locaux à usage de bureaux ainsi que des emplacements de parking.

La Communauté urbaine est actuellement locataire sur le site des Docks par bail unique de neuf ans (n°06/1313) depuis le 1^{er} janvier 2007, lequel prendra fin le 31 décembre 2015.

Par ailleurs la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole occupe d'autres sites extérieurs (Bd Joseph Vernet 8^{ème}, CMCI 1^{er}, Bd de la Glacière 14^{ème}).

**Signé le 26 Octobre 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012**

Marseille Provence Métropole occupe actuellement une surface totale de 22 000 m² de bureaux.

Marseille Provence Métropole afin d'optimiser l'espace tout en améliorant le cadre de travail de ses agents a recherché des locaux lui permettant de regrouper son personnel administratif en un même lieu géographique et de faciliter le fonctionnement de ses services.

Constructa, mandataire de la SAS Suède, a proposé à Marseille Provence Métropole la location d'une partie de locaux au sein d'un immeuble à construire : la Tour « La Marseillaise » située 4, Quai d'Arenc – 13002 Marseille.

Cet immeuble est un immeuble de grande hauteur (IGH) de 27 niveaux de bureaux et 32 niveaux au total y compris le sous-sol et le rez-de-chaussée, représentant au total une surface de 35.000 m². Construction à l'identité singulière, signée par un architecte de renom, classée HQE (Haute Qualité Environnementale), La Marseillaise constitue un projet phare et emblématique, un symbole identitaire pour une collectivité comme Marseille Provence Métropole en écho à la tour CMA-CGM.

Après avoir procédé à de nombreuses études et concertations, un bail civil en l'état futur d'achèvement a été établi pour la location de différentes surfaces au sein de cette Tour afin de rassembler les services de façon plus fonctionnelle et cohérente.

Marseille Provence Métropole sera occupant d'une partie de cet ensemble immobilier selon les aménagements et les plans fournis par le constructeur et occupera une surface totale de 16.228 m², à budget constant par rapport à l'implantation actuelle de ses différents services.

La grande flexibilité des plateaux facilite l'aménagement des services et l'adaptabilité aux besoins futurs. De plus, Marseille Provence Métropole pourra bénéficier d'un hall d'entrée dédié et d'un accueil privatif.

Le présent bail est consenti pour une durée de douze années qui commenceront à courir à compter de la date prévisionnelle de mise à disposition des locaux, soit le 2 mai 2016.

Il concerne :

- 12 étages soit une surface de 15.912 m², à usage de bureaux situés du R+4 au R+15 au sein de la Tour La Marseillaise,
- des locaux à usage d'archives, soit une surface de 215 m² situés au sous-sol de l'immeuble,
- des locaux à usage de showroom, soit une surface de 101 m² situés en rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les principales conditions du présent bail civil sont les suivantes :

- Durée :
 - douze années pleines et consécutives à compter de la date de mise à disposition prévisionnelle des locaux, soit le 2 mai 2016;
 - Renouvellement aux mêmes termes et conditions. Le loyer renouvelé correspondra au dernier loyer indexé en vigueur à la date du renouvellement et ne fera l'objet d'aucune actualisation.
- Montant du loyer :
 - Loyer bureaux 15.912 m² : 4.932.720 euros HT/HC/AN
 - Loyer archives 215 m² : 19.350 euros HT/HC/AN
 - Loyer showroom 101 m² : 60.360 euros HT/HC/AN

Soit un loyer global annuel de 5.012.430 euros HT/HC.

Signé le 26 Octobre 2012
Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

A cela, s'ajoute une redevance annuelle pour l'utilisation du Restaurant Inter entreprise d'un montant de 397 800 euros hors taxes et hors charges.

- Indexation :
Le loyer sera indexé à la date anniversaire du bail, selon l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement. L'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Une délibération ultérieure viendra préciser la valeur de l'indice de base.

- Charges et impôts fonciers :
le montant global des charges annuelles est estimé à 1.400.000 euros HT

Le service des Domaines a été saisi mais n'a pas pu se prononcer par manque de références locales sur ce type de projet.

Monsieur le Président propose au Bureau de la Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Bureau de la Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La construction proposée à la location n'a pas été édifée pour le compte de la personne publique ;
- L'immeuble proposé à la location n'est pas entièrement destiné à devenir la propriété de la personne publique à court ou moyen terme ;
- L'immeuble n'a pas été conçu pour répondre aux besoins propres de la collectivité et lui a été proposé en l'état par le constructeur ;
- Marseille Provence Métropole dispose de la possibilité contractuelle d'acquérir prioritairement les surfaces qu'il occupe ou qui viendraient à être libérées par les autres occupants ;
- Marseille Provence Métropole dispose contractuellement d'un droit de regard sur la nature et l'activité des autres colocataires de l'immeuble ;
- Qu'il y aura lieu d'adopter une nouvelle délibération précisant les modalités de mise à disposition des nouveaux locaux et de résiliation concomitante des baux en cours.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvé un bail civil en l'état futur d'achèvement ci-annexé, conclu avec la SAS Suede, qui débutera le 2 mai 2016.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine, ou son représentant, est autorisé à signer ce bail civil ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué aux Ressources Humaines,
Moyens Généraux, Juridique

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Fonctionnement de la Communauté urbaine

Bernard MOREL

Vincent COULOMB

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI