

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

Séance du 20 novembre 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 18 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BERTRAND - Christophe DE PIETRO - Arlette FRUCTUS - Patrick GHIGONETTO - Michel ILLAC - Albert LAPEYRE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Claude PICCIRILLO - Guy PONTOUS - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Guy SAUVAYRE - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Didier ZANINI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Claude GAUDIN représenté par Lionel ROYER-PERREAUT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Robert ASSANTE - Roland BLUM - Patrick BORE - Laure-Agnès CARADEC - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Eric DIARD - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Eric LE DISSES - Jérôme ORGEAS - Roland POVINELLI.

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 001-1421/15/BC

■ Approbation d'une prise à bail de bureaux pour les locaux de la RTM - Immeuble Astrolabe à Marseille (2ème arrondissement)

DGDU 15/13811/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 :

Dans le cadre du processus de redressement financier engagé, la Communauté urbaine souhaite valoriser au mieux son patrimoine immobilier et foncier.

A cet égard le site qui est actuellement occupé par le siège de la RTM présente un potentiel particulièrement intéressant, car susceptible de faire l'objet à court terme d'un projet de valorisation immobilière conjoint avec la Ville de Marseille propriétaire d'une parcelle voisine. C'est la raison pour laquelle la vente de ce bien immobilier doit être réalisée et le relogement du siège de la RTM mis en œuvre.

Une opportunité immobilière correspondant de façon optimale aux besoins de la RTM a pu être identifiée dans le périmètre Euroméditerranée, relevant de l'opération Euromed Center et permettra de localiser le siège de la RTM dans le cœur même de l'opération Euroméditerranée.

Signé le 20 Novembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2015

L'ensemble des frais de cette opération (loyers et charges des locaux ; frais de relocalisation) sera pris en charge par la Communauté urbaine titulaire du bail et donc de la Métropole en tant qu'autorité organisatrice.

Il est en conséquence proposé la location par la Communauté urbaine de l'ensemble des locaux nécessaires aux fonctions du siège de la RTM dans l'immeuble Astrolabe sis 79 boulevard de Dunkerque à Marseille, 2^{ème} arrondissement.

L'offre de location réalisée par Tivoli capital pour le compte de la Foncière des Régions et du Crédit Agricole assurances propriétaires, comprend :

- date de prise à bail : 1^{er} mai 2016.
- surface des locaux : 4 793,8m² (surface locative y compris quote-part des parties communes),
- situation des locaux : R+2 environ 486,5m² correspondant à ¼ de plateau,
R+3 environ 1 938,3m² correspondant à 1 plateau entier,
R+4 environ 1 937,6m² correspondant à 1 plateau entier,
R+7 environ 431,4m² correspondant à ¼ de plateau entier.
- nature du bail : commercial,
- prix hors taxe loyer annuel facial : 265 euros HT m²,
- prix hors taxe loyer annuel économique : 200 euros HT m²,
- provision annuelle pour charges y compris fiscalité : 54,6 euros HT m² (Charges 32,8 euros ; fiscalité 21,8 euros),
- honoraires de commercialisation : aucun,
- honoraires d'administration de biens : 2% loyer annuel hors taxe,
- dépôt de garantie : trois mois.

La durée du bail proposé est neuf ans fermes, congé délivré avec un préavis de départ de 9 mois.

Le loyer économique de 200 euros HT m² est issu des mesures d'accompagnement négociées avec le bailleur : Sont appliquées tout d'abord une franchise de loyer d'un montant de 1 270 357 euros HT correspondant à douze mois de loyer annuel HT, puis une participation financière à la réalisation des travaux d'aménagement dus par le preneur (essentiellement les cloisonnements et les câblages nécessaires à l'aménagement final des locaux) pour un montant global et forfaitaire de 1 534 016 euros HT correspondant à un coût travaux de 320 euros HT m² (soit un équivalent d'environ quatorze mois de loyers).

Le projet de bail présenté reprend l'ensemble des clauses et conditions ci-dessus décrites.

Le regroupement de l'ensemble des fonctions de siège nécessite, au titre de la même opération, la location d'espaces supplémentaires, à proximité immédiate de l'immeuble Astrolabe. Compte tenu des surfaces nécessaires, après optimisation, un nouveau contrat de bail, souscrit proportionnellement aux mêmes conditions et concernant un plateau (1400 m² environ) de l'immeuble Calypso en cours d'édification, sera soumis à la délibération du prochain Conseil de Communauté du 21 décembre 2015.

La location des places de stationnement nécessaires se fera par un contrat spécifique dans le parking Euromed Center et le cas échéant dans le parking Espercieux dont MPM et l'autorité concédante.

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 ;

Signé le 20 Novembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2015

- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération 004-094/14CC du 23 mai 2014 portant délégation du Conseil au Bureau ;
- L'offre formulée le 29 septembre 2015 ;
- Le projet de bail présenté ;
- L'avis de France Domaine.

Sur le rapport du Président,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- L'intérêt de la localisation du siège de la RTM dans le cœur de l'opération Euroméditerranée.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvé le contrat de bail à intervenir d'une durée de neuf ans à compter du 1^{er} mai 2016 portant sur les locaux décrits dans l'immeuble Astrolabe.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine ou son représentant est autorisé à signer ce contrat de bail et tout document afférent.

Article 3 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget transports de la Communauté urbaine, Sous- Politique C 210 – Natures 6132 et 614.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
Ressources humaines
Moyens généraux - Juridique

Jean-Pierre GIORGI

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Fonctionnement et maîtrise des coûts

Roland BLUM

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

Guy TEISSIER

**Signé le 20 Novembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 23 novembre 2015**