

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20130118-2013\_B003-DE  
Date de télétransmission : 23/01/2013  
Date de réception préfecture : 23/01/2013



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 18 JANVIER 2013  
PRESIDENCE DE MONSIEUR GERARD BRAMOULLÉ

**2013\_B003**

**OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Renouvellement du bail relatif à l'occupation de la CPA dans les locaux situés ZAC de la Robole- 25, rue Paul Langevin à Aix en Provence**

Le 18 janvier 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 janvier 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence –BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset –CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet –DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon –GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobrier – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence – MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil – MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes –RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - SICARD-DESUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau donne pouvoir à SLISSA Monique – BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – CHARDON Robert, vice-président, Venelles donne pouvoir à BARRET Guy – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles donne pouvoir à PELLENC Roger – DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à CHORRO Jean – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles donne pouvoir à LAGIER Michel – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence donne pouvoir à PAOLI Stéphane – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à SICARD-DESUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS-MASINI Maryse, président donne pouvoir à SUSINI Jules- LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles donne pouvoir à BUCCI Dominique –

**Excusé(e)s :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-Lez-Durance –

**Monsieur Gérard BRAMOULLÉ** donne lecture du rapport ci-joint.

**03\_1\_02**

**BUREAU DU 18 JANVIER 2013**

Rapporteur : Régis MARTIN

**Thématique : Prise à bail.**

**Objet : Renouvellement du bail relatif aux locaux de la Direction des «Déplacements, Transports et Infrastructures », situés ZAC de la ROBOLE, à Aix-en-Provence.**

**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La Direction des «Déplacements, Transports et Infrastructures» de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, occupe des bureaux situés dans la ZAC de la ROBOLE, à Aix-en-Provence, depuis le 1<sup>er</sup> février 2004.

Le bail relatif à ces locaux arrivera à expiration au 31 janvier 2013, après sa période de tacite reconduction.

La CPA entend poursuivre son occupation dans ces lieux.

Par conséquent, il convient de procéder au renouvellement de ce bail avec le propriétaire du bien.

## **Exposé des motifs :**

La Direction des «Déplacements, Transports et Infrastructures» de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, occupe des bureaux situés dans la ZAC de la ROBOLE, à Aix-en-Provence, depuis le 1<sup>er</sup> février 2004.

Le bail relatif à ces locaux arrivera à expiration au 31 janvier 2013, après sa période de tacite reconduction.

La CPA entend poursuivre son occupation dans ces lieux. Par conséquent, il convient de procéder au renouvellement de ce bail avec le propriétaire du bien.

Ces bureaux sont constitués d'un ensemble de plain-pied, édifié en 1990, situés sur la parcelle section KA n°65 d'une contenance de 4815 m<sup>2</sup>.

La surface utile des bureaux est de 762 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment est en murs agglomérés, avec une toiture de type bac acier.

Il comprend un hall d'accueil avec une banque, une petite salle de réunion à l'entrée et un local reprographie, des locaux techniques, des sanitaires, une salle de repos pour le personnel, et actuellement une vingtaine de bureaux environ, répartis sur les différentes ailes du bâtiment.

Avec l'accord du propriétaire l'ancienne salle de réunion a été transformée en bureaux grâce à la pose de cloisons amovibles, qui aura permis la création de 5 postes de travail supplémentaires par rapport à la configuration d'origine des locaux.

La CPA a également procédé en 2010, à l'installation d'un bungalow à proximité du bâtiment, d'une surface de 111 m<sup>2</sup>, avec un module de sanitaires (WC), afin de créer une salle de conférence.

La location du bien comprend 77 places de stationnement ainsi que des espaces verts.

La parcelle est entièrement clôturée, et l'accès est sécurisé par un portail automatique.

Le loyer pour l'année 2012 est de 32.800,96 € HT par trimestre, soit 131.203,84 € HT par an.

Les provisions pour charges actuelles sont de 5.970 € par trimestre, soit 23.880 € par an.

Dans le bail actuel, il est prévu que les loyers font l'objet d'une révision annuelle selon l'indice du coût de la construction.

Pour le renouvellement de ce bail, le propriétaire a fixé le loyer à 34.304,08 € HT par trimestre, soit 137.216,32 € HT par an après réindexation.

Les provisions pour charges proposées pour le renouvellement de ce bail s'élèvent à 5968 € par trimestre, soit 23.872 € par an.

La durée initiale du nouveau bail est fixée à 3 ans, renouvelable 1 fois, sans que celle-ci ne puisse excéder 6 années.

Un avis des domaines a été rendu le 13 août 2012 sur la valeur locative de ce bien.

Le montant de la valeur locative des locaux proposé par France Domaine s'élève à 110.500 € HT/hors charges par an, soit 27.625 € HT/hors charges par trimestre.

#### **Visas :**

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2003-B169 du 21 novembre 2003, du Bureau Communautaire, par laquelle la CPA a pris à bail les locaux situés ZAC de la ROBOLE, à Aix-en-Provence, pour les besoins de la Direction « Déplacements, Transports et Infrastructures » ;

VU la délibération n°2009-A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment l'article 5 relatif à la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

VU l'avis rendu le 13 août 2013 par France Domaine, n°2012-001L2360 ;

**Dispositif :**

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le renouvellement du bail relatif aux locaux situés ZAC de la ROBOLE, à Aix-en-Provence, pour les besoins de la Direction « Déplacements, Transports et Infrastructures », pour un loyer annuel de 34.304,08 € HT par trimestre, soit 137.216,32 € HT par an, et des provisions pour charges qui s'élèvent à 5968 € par trimestre, soit 23.872 € par an.
  
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette location.



MOYENS GÉNÉRAUX  
Service COURRIER  
ARRIVÉ LE:

7309 - SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, rue Borda  
13357 MARSEILLE CEDEX 20

**Pôle gestion publique**

DIVISION FRANCE DOMAINE  
SERVICE  
38 BD BAPTISTE BONNET  
13285 MARSEILLE CEDEX 08  
tgdomaine013@dgflp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 42 37 54 05  
Télécopie : 04 42 37 54 08

20 AOÛT 2012

N° 53485  
Communauté d'Agglomération  
du Pays d'Aix-en-Provence

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix en  
Provence  
Hôtel Bodes  
8 place Jeanne d'Arc  
CS 40868  
13626 Aix en Provence cedex 1

**AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE**

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié (1)  
Article R. 3 du Code du domaine de l'État (1)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Avis n° 2012-001L2360

Vos Réf. : lettre du 03/07/2012 n° 12--\_dirajcpa\_mf082

2. Date de la consultation : 05/07/2012

Visite du site: 31/07/12

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : renouvellement du bail venu à échéance le 31/01/2013 et concernant des locaux à usage de bureaux.

Adresse: Zac de la Robole, 25 rue Paul Langevin 131090 Aix en Provence

Ref cadastrale: section KA n° 65 d'une contenance cadastrale de 4815 m<sup>2</sup>

4. Propriétaire SCPI SOPRORENTE

50 rue Castagnary  
75015 Paris

Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :

Immeuble de plain-pied en T édifié en 1990 à usage de bureau (murs agglomérés, toiture bac acier), comprenant

-en façade hall d'accueil avec banque; salle de réunion, à l'arrière un local de réprographie, 9 bureaux

-à main droite: de part et d'autre d'un couloir central, local technique, sanitaires, local repos du personnel, 10 bureaux

-surface utile: 762 m<sup>2</sup>

Annexes: en zone Sud : 77 emplacements de stationnement e, surface

-en zone sud espace vert

Parcelle entièrement clôturée, accès protégé par un portail automatique

Equipements Eau électricité,, réseaux téléphone/ informatique, chauffage climatisation réversible, télé surveillance (cloisonnement amovible.

DGSA	461
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date :	
Original :	
Copie :	
Obs :	

Etat général d'entretien: assez bon (problème de fonctionnement du portail et de la climatisation, espaces verts moyennement entretenus)

Environnement

Situation dans un parc tertiaire, paysager, à proximité des axes autoroutiers, desservi par le réseau de transports en commun

Éléments de plus ou moins value: bonne situation, accès et stationnement aisés, gros œuvre à l'architecture simpliste, bon standing des locaux, présence d'espaces verts

Situation locative existante

Bail de 3 ans ayant pris effet au 01/02/2003, reconduit tacitement jusqu'au 31/01/2013

Montant du loyer annuel en cours: 131204€

Valeur locative retenue

La valeur locative du bien dont il s'agit est de : 110500 € HT, charges en sus

(CENT DIX MILLE CINQ CENTS EUROS HT)

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille le 13/08/2012

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône,  
Par délégation,



Michèle GAUCI-MAROIS  
Administrateur des finances  
publiques adjoint

**OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Renouvellement du bail relatif à l'occupation de la CPA dans les locaux situés ZAC de la Robole- 25, rue Paul Langevin à Aix en Provence**

---

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix  
**Maryse JOISSAINS MASINI**



**22 JAN. 2013**