

2017_CT2_418

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS - Modification des clauses du bail à construction établi avec le groupe ARTEA pour la réalisation de l'immeuble RIFKIN sur le Technopôle de l'Arbois

Le 12 octobre 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes au Puy-Sainte-Réparate, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à GALLESE Alexandre – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à SUSINI Jules – BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à PAOLI Stéphane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à TAULAN Francis – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à RAMOND Bernard – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – HOUEIX Roger donne pouvoir MARTIN Régis – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – TERME Françoise donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOYER Raoul – CHAZEAU Maurice – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MICHEL Marie-Claude – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171012-2017_CT2_418- DE Date de télétransmission : 23/10/2017 Date de réception préfecture : 23/10/2017

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Interventions économiques**

■ Séance du 12 octobre 2017

05_2_03

■ **Modification des clauses du bail à construction établi avec le groupe ARTEA pour la réalisation de l'immeuble « RIFKIN » sur le Technopôle de l'Arbois**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 19 Octobre 2017

4629

■ Modification des clauses du bail à construction établi avec le groupe ARTEA pour la réalisation de l'immeuble « RIFKIN » sur le Technopôle de l'Arbois

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

Le Syndicat Mixte de l'Arbois avait décidé de mettre en place un bail à construction avec un promoteur privé afin de se doter d'un nouveau bâtiment tertiaire proposant des espaces modulables de bureaux.

A l'issue d'une consultation de promoteurs-concepteurs, le Syndicat Mixte a retenu l'offre du groupe ARTEA pour construire et gérer un immeuble de bureaux de 3 290 m², dénommé le « RIFKIN » sur un terrain de 1400 m² situé au sein de la ZAC du Petit Arbois. La promesse de bail a donc été signée à cet effet le 5 Août 2015. Le permis de construire nécessaire à la réalisation de cette opération a été délivré le 21 avril 2016.

Par délibération du Bureau de la Métropole du 30/03/2017, le groupe ARTEA a obtenu une prolongation du calendrier de levée des conditions suspensives indiquées dans la promesse de bail jusqu'au 1er Septembre 2017, car le taux de pré-commercialisation des locaux d'au minimum 40% n'avait pas été encore atteint.

Par courrier du 14 juin 2017, le groupe ARTEA a réaffirmé toute sa volonté de voir aboutir cet immeuble. Afin de pouvoir accélérer la livraison des bureaux et provoquer ainsi la captation de futurs locataires, le promoteur souhaite démarrer la construction du bâtiment en fin d'année 2017 en renonçant à la clause de pré-commercialisation précédemment évoquée, et de lancer l'opération à ses seuls risques financiers.

Par ailleurs, le groupe ARTEA sollicite la modification de l'échéancier de paiement de la redevance capitalisée (420 000 €) qui doit être versée à la Métropole dans le cadre de ce bail à construction. Initialement, ARTEA devait régler 45 % du montant à la signature du bail et 45 % 6 mois après,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_418-
DE
Date de télétransmission : 23/10/2017
Date de réception préfecture : 23/10/2017

sachant qu'un dépôt de garantie de 10 % avait été réglé à la signature de la promesse. Les 45 % restant seraient désormais versés 12 mois après la signature.

Il est donc proposé de modifier les clauses de pré-commercialisation et de paiement de la redevance inscrites dans la promesse de bail à construction.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La promesse de bail à construction signée le 5 août 2015 avec la société «AIX ARBOIS 2014» ;
- La délibération n°ECO 017-1653/17/BM du Bureau de la Métropole du 30 Mars 2017 approuvant la prolongation par avenant du bail à construction établi avec le Groupe ARTEA pour la réalisation de l'immeuble RIFKIN sur le Technopôle de l'Arbois.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La promesse de bail à construction passé le 5 Août 2015 entre le Syndicat Mixte de l'Arbois et la société dénommée « AIX ARBOIS 2014 », société à responsabilité limitée créée par le groupe ARTEA, afin de construire sur un terrain de 1400 m² situé dans la ZAC du Petit Arbois un immeuble de bureaux de 3 290 m² dénommé le « RIFKIN » ;
- La nécessité de modifier les clauses de pré-commercialisation du bâtiment et de paiement de la redevance indiquées dans la promesse de bail à construction afin de permettre le démarrage des travaux.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification des clauses de pré-commercialisation du bâtiment et de paiement de la redevance, telles qu'indiquées dans la promesse de bail signée le 5 Août 2015 entre le Syndicat Mixte de l'Arbois et la société « AIX ARBOIS 2014 » .

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à ce bail à construction et nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Développement des entreprises,
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS - Modification des clauses du bail à construction établi avec le groupe ARTEA pour la réalisation de l'immeuble RIFKIN sur le Technopôle de l'Arbois

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	76
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	76
Majorité absolue	39
Pour	76
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **18 OCT. 2017**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_418-
DE
Date de télétransmission : 23/10/2017
Date de réception préfecture : 23/10/2017