EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 30 mars 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick BORÉ représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Henri PONS représenté par Martine VASSAL.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy TEISSIER.

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

ECO 017-1653/17/BM

**■ 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
MET 17/2839/BM**

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

Dans le cadre de sa politique de développement, le Technopôle de l'Arbois s'est engagé dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière dédiée aux entreprises innovantes et aux laboratoires de recherche tournés vers l'environnement.

Avec un taux d'occupation de près de 90%, le Technopôle ne dispose plus de locaux pour accueillir de nouvelles entreprises à moyen terme. Il est donc nécessaire de poursuivre le développement d'une offre immobilière adaptée.

Ainsi, 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. Ce montage présentait plusieurs avantages : limiter l'investissement public lié à la construction, tout en maîtrisant le projet, en conservant la propriété du terrain et en constituant un patrimoine immobilier.

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 (sis sur les parcelles cadastrées KW n°43 et KW n°65) situé au sein de la ZAC du Petit Arbois.

Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 07 avril 2017

Le preneur s'engage, à titre principal, à édifier un immeuble de bureaux sur le terrain, et à le conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Au terme du bail, les constructions réalisées par ARTEA reviendront à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sans contrepartie financière. Le bail à construction a été consenti moyennant le versement par le preneur d'une redevance capitalisée de 420 000 €.

un bail a donc été signée à cet effet le 5 août 2015 entre le Syndicat Mixte de l'Arbois et la société dénommée « AIX ARBOIS 2014 », société à responsabilité limitée qui a été créée par ARTEA pour la réalisation de l'opération. Il stipule notamment les conditions suspensives suivantes : l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours, un taux de pré-commercialisation des locaux d'au minimum 40%.

Le bail avait pour échéance le 1er décembre 2016.

Le permis de construire nécessaire à la réalisation de cette opération a été délivré le 21 avril 2016.

Cependant, la commercialisation n'a pas encore totalement abouti pour permettre le lancement des travaux, du fait notamment des conditions spécifiques d'entrée pour les futurs locataires (entreprises relevant d'une activité environnementale, exigence en matière de garantie bancaire et de bilan comptable, etc...).

Par courrier du 30 novembre 2016, le groupe ARTEA a donc sollicité une réitération de ce bail, au regard des négociations actuellement en cours avec plusieurs locataires potentiels qui permettraient d'atteindre le taux de commercialisation nécessaire.

Afin de répondre à cette demande, la Métropole s'étant substituée au SMA depuis le 1er janvier 2017, il est proposé de modifier le calendrier de levée des conditions suspensives indiquées dans le bail à construction. Cette modification fera donc l'objet d'un avenant permettant de prolonger l'échéance du bail jusqu'au 1^{er} Septembre 2017.

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 d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.251-1 à -9 et R.251-1 à -3;
- 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 ;
- L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2016 mettant fin à l'exercice des compétences du Syndicat Mixte de l'Arbois.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

**Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 07 avril 2017**

- Le 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 le calendrier de levée des conditions suspensives indiquées dans le bail et de passer un avenant permettant de prolonger l'échéance de cette promesse jusqu'au 1er septembre 2017 ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant ci-annexé avec la société « AIX ARBOIS 2014 » relatif à la modification du calendrier prévisionnel de levée des conditions suspensives du bail à construction prolongeant l'échéance du bail jusqu'au 1^{er} Septembre 2017.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gérard GAZAY