

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 172

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 30 Juin 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN

OBJET

Passation d'un bail de location dans l'immeuble "Carré Saumaty", 2 Allée Sacoman à
Marseille (13016) pour la MDST de l'Estaque

**Direction Générale Adjointe de l'Équipement du Territoire
Direction des Études, de la Programmation et du Patrimoine
1 31 07**

PRESENTATION

Les services de la Maison Départementale de la Solidarité du Territoire (MDST de l'Estaque) sont actuellement installés dans l'immeuble « Carré Saumaty », 2 Allée Sacoman à Marseille (13016).

Ils occupent en vertu d'un premier bail passé le 1^{er} janvier 2008 pour une durée de 9 ans le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de cet immeuble dans des locaux d'une superficie de 1 206 m², ainsi que 32 places de parking en sous-sol.

Cette superficie s'est avérée insuffisante, et un local d'une surface de 165 m² au 2^{ème} étage de l'immeuble « Carré Saumaty » ainsi que 8 places de stationnement extérieur ont fait l'objet d'un autre bail de location avec le bailleur à compter du 1^{er} octobre 2011, pour une durée de trois années consécutives renouvelable de plein droit et pour une même période.

Le premier bail a été passé pour un montant de loyer annuel de 212 256 € hors taxes (HT) et hors charges (HC), soit 253 858,18 € TTC, charges en sus.

Le montant de ce loyer a été affecté d'un indice de révision en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

Les surfaces complémentaires de 165 m² au 2^{ème} étage ont été louées dans des conditions équivalentes, à savoir 31 350 € HT/HC, soit 37 494,60 € TTC/HC affectés de l'indice INSEE du coût de la construction comme indice de révision du loyer.

Compte tenu de l'indice de révision, le loyer global pour ces deux baux s'est élevé en 2016 à 279 642 € HT/HC.

PROPOSITION

Le premier bail a expiré le 31 décembre 2016 et il a été convenu avec le bailleur de passer un nouveau bail portant sur l'intégralité des locaux, soit 1 206 m² à usage de bureaux situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble, 165 m² au 2^{ème} étage, 32 places de parking en sous-sol et 8 places extérieures.

Le bailleur a adressé au Département son projet de nouveau bail qui proposait un montant de loyer porté à 300 000 € HT/HC.

Les services de France Domaine, consultés sur cette valeur locative ont préconisé une baisse de loyer en retenant une valeur locative pour l'ensemble de 240 000 € HT/HC.

Le bailleur a refusé cette baisse de loyer. Il a également fait part au Département de son intention de réaliser des travaux, notamment de mise aux normes des locaux.

Dans ces conditions, il a été convenu d'un commun accord que le montant du nouveau loyer resterait inchangé par rapport à celui actuel soit, 281 000 €HT/HC.

En conséquence, je vous propose de passer outre l'avis des services de France Domaine, le relogement de la MDST de l'Estaque sur le secteur s'avérant en tout état de cause impossible.

Le montant du loyer serait révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Les charges sont évaluées à 3 500 €par mois et feraient l'objet d'une régularisation annuelle après clôture des comptes de dépenses de l'immeuble.

Ce bail serait conclu pour une durée ferme de neuf (9) années consécutives à compter de sa signature.

Il serait renouvelable de plein droit à la fin de cette période, par tacite reconduction et par période de trois ans.

INCIDENCES FINANCIERES

La dépense de 281 000 €HT de loyer annuel (soit 337 200 €TTC) et 42 000 €de charges provisionnelles annuelles sera imputée au chapitre 011 du budget départemental.

Au bénéfice de ces considérations, et sur proposition de Monsieur le Délégué au Patrimoine et aux Bâtiments Départementaux, je vous serais très obligée de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe et m'autoriser à accepter le bail correspondant tel qu'il est annexé au présent rapport ainsi que tous actes ou avenants ultérieurs qui s'y rapportent dans la mesure où ceux-ci n'entraînent pas de modifications substantielles aux dispositions du bail initial.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL