

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches
1 25 55

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 8 FEVRIER 2019
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL
RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN**

OBJET : Prise en location de locaux dans un immeuble dénommé "îlot 34" situé 42 rue de Ruffi à Marseille 13003, destinés au relogement de services départementaux.

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Monsieur le délégué au patrimoine, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

Les services de la collectivité sont pour une grande partie installés à l'Hôtel du Département, 52 avenue de Saint Just à Marseille 13004. L'espace est occupé en totalité et les directions qui y sont logées manquent de place malgré les efforts de rationalisation réalisés.

Aussi, il a été envisagé de rechercher des locaux à la location pour y transférer certains services. Suite aux prospections engagées et aux différentes solutions étudiées, une proposition a retenu notre attention.

Il s'agit de la location de bureaux situés dans l'immeuble dénommé îlot 34, 42 avenue de Ruffi à 13003 Marseille. Les biens concernés représentent les 5^{ème} et 6^{ème} étages de l'immeuble, en totalité ainsi que 2 espaces au rez-de-chaussée. La superficie totale est de 2 364 m². Elle se décompose comme suit :

5^{ème} et 6^{ème} étages : 1030 m² chacun soit 2060 m²

RDC : 178 m² et 126 m² soit 304 m²

Plus 32 emplacements de parking.

Ces locaux sont en très bon état, s'agissant des étages. En ce qui concerne le rez-de-chaussée, seul l'un d'entre eux est en bon état d'entretien. Ils sont climatisés et disposent de sanitaires sur le palier. Le prix annuel négocié s'établit à 190 €HT/HC/m² pour les étages et à 170 €HT/HC/m² pour le rez-de-chaussée; soit un prix sensiblement inférieur au regard des moyennes constatées dans le même secteur. Celui des emplacements de parking est de 1440 €HT/HC/ unité.

En ce qui concerne le plateau du 6^{ème} étage, il n'est qu'en partie cloisonné, nécessitant donc des travaux d'aménagement de même que les locaux du rez-de-chaussée.

Après négociation, le propriétaire accepterait de réaliser des travaux de remise en état des lieux pour un montant n'excédant pas 6 mois de loyer HT/HC, à savoir une somme de 244 580 €

Les Domaines ont été saisis. Leur avis ne nous est pas encore parvenu. Il est entendu que la location n'interviendra que sous réserve d'un avis locatif conforme de ces services.

La location, pour le 6^{ème} étage et les 2 locaux du rez-de-chaussée, pourrait intervenir à compter du mois de mars 2019 et pour le 5^{ème} étage, au plus tard le 1er juillet 2019.

Le contrat serait signé pour une durée de 9 ans résiliable tous les trois ans avec un préavis de 6 mois.

Le loyer serait révisable annuellement à la date anniversaire du bail.

Les honoraires de la société CBRE, en charge du bien, représentent 15 % + TVA du montant du loyer annuel HT/HC soit 88 048,80 €TTC, qu'il appartient au Département, locataire, d'acquitter.

Compte tenu du peu d'offres de locaux dans ce secteur correspondant à la recherche, il est proposé de prendre en location ces biens, sous réserve d'une estimation locative conforme des Domaines.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission permanente de prendre la délibération ci-après.

Signé
La Présidente du Conseil départemental

Martine VASSAL