

5 - Administration générale

**Prise à bail de locaux de bureaux
rue Hirn à STRASBOURG.**

Rapport n° CP/2014/775

Service gestionnaire :

Direction de l'immobilier et des moyens généraux - Service stratégie immobilière

Résumé :

En mai 2014, l'assemblée départementale a décidé de quitter le site "Passerelle 67" et de prendre à bail des locaux de substitution à proximité de l'Hôtel du Département dénommés "Ponds Couverts" et situés 6/8 rue Hirn à Strasbourg.

Par délibération du 26 mai 2014, le Conseil Général a décidé de quitter à compter du 31 décembre prochain, le site Passerelle 67 à Strasbourg-Meinau et mettre un terme à la location de ces locaux hébergeant une partie de ses services et directions, ainsi que de louer les locaux à usage de bureaux répartis sur 4 niveaux dans l'immeuble dénommé Ponds Couverts situé 6/8 rue Gustave Adolphe Hirn à Strasbourg, propriété d'Electricité de Strasbourg, à proximité immédiate de l'Hôtel du Département et permettant ainsi le regroupement des services avec l'acquisition d'un autre immeuble voisin, situé 4 rue Gustave Adolphe Hirn et dénommé Espace Vauban .

Par cette même délibération, le Conseil Général a donné délégation à la commission permanente pour l'approbation de tous les actes liés à cette opération.

Le propriétaire, ELECTRICITE DE STRASBOURG, propose le contrat de bail civil dont le projet figure en annexe au présent rapport.

Le bail est consenti pour une durée de neuf années dont six années fermes, qui commencent à courir à compter de la date prévisionnelle d'entrée dans les lieux prévue le 8 décembre 2014, le loyer étant dû à partir du 1^{er} janvier 2015.

Le bail concerne la location de :

- locaux de bureaux dont la surface s'établit à 1 868 m² répartis sur 4 niveaux dans l'immeuble dénommé Ponds Couverts ; ces locaux ont été remis à neuf et entièrement restructurés par le propriétaire.
- 46 emplacements de stationnement en sous-sol et 21 emplacements de stationnement en extérieur,
- 2 caves,
- fibre optique.

Saisi par les services du Département, France Domaine a estimé par un avis rendu le 21 mai 2014, le loyer annuel desdits locaux à 135 €/m²/an HT et HC.

Le loyer négocié s'élève à 135 €/m²/an HT et hors charges, aménagements complets de l'ensemble des plateaux compris, ce qui correspond, avec les places de stationnement et les locaux de stockage au sous-sol, à un loyer annuel total de 298 945 € HT.

Les principales conditions du présent bail sont les suivantes :

- Régime : bail de droit civil soumis aux dispositions des articles 1714 et suivants du code civil
- Durée :

- Neuf années dont six années fermes
- Date d'effet prévisionnelle : 8 décembre 2014
- Possibilité de résilier après 6 années contre versement d'une indemnité forfaitaire de 180 000 €
- Révision du loyer à la baisse si reconduction à l'échéance
- Date de 1^{er} versement de loyer : 1^{er} janvier 2015
- Loyers :
 - Bureaux : 135 € /m²/an/HT/HC
 - Stationnements en sous-sol (46 emplacements) : 750 € l'unité/an/HT/HC
 - Stationnements en extérieur (21 emplacements) : 420 € l'unité/an/HT/HC
 - Fibre optique entre l'immeuble Les Ponts Couverts et l'immeuble Espace Vauban : 500 € HT/an
 - Caves : 15 €/m²/an/HT/HC
 - Indexation annuelle (indice ILAT du loyer des activités tertiaires)
 - Charges : refacturées
- Des honoraires d'un montant de 45 111 € sont dus à la société Espaces et Développements.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L4111-1;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L1311-9 et suivants;

Vu l'avis de France Domaine SEI n° 2014/0370 en date du 21 mai 2014

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président,

- approuve le bail joint en annexe ayant pour objet la location d'une surface de bureaux de 1 868 m² dans l'immeuble situé 6/8 rue Gustave Adolphe Hirn à Strasbourg,

- approuve les conditions de location suivantes :

Régime : bail de droit civil soumis aux dispositions des articles 1714 et suivants du code civil

Durée :

Neuf années dont six années fermes

Date d'effet prévisionnelle : 8 décembre 2014

Possibilité de résilier après 6 années contre versement d'une indemnité forfaitaire de 180 000 €

Révision du loyer à la baisse si reconduction à l'échéance

Date de 1^{er} versement de loyer : 1^{er} janvier 2015

Loyers :

Bureaux : 135 €/m²/anHT/HC

Stationnements en sous-sol (46 emplacements) : 750 € l'unité/an/HT/HC

Stationnements en extérieur (21 emplacements) : 420 € l'unité/an/HT/HC

Fibre optique entre l'immeuble Les Ponts Couverts et l'immeuble Espace Vauban : 500 € HT/an
Caves : 15 €/m²/an/HT/HC
Indexation annuelle (indice ILAT du loyer des activités tertiaires)
Charges : refacturées

- approuve les honoraires d'un montant de 45 111 € HT dus à la société Espaces et Développements;

- autorise le président du Conseil Général à signer le bail avec Electricité de Strasbourg selon le projet annexé à la présente délibération et à effectuer tous les actes et démarches relatifs à son exécution, y compris la résiliation.

Strasbourg, le 21/10/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL