

## Décision n° D2025\_005

### Le président du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil départemental n° 2021-VII-23 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu son arrêté n°2024-446 du 29 novembre 2024 donnant délégation de signature à M. Olivier Veber, directeur général des services,

Vu l'avis référence 2025-93001-12287 en date du 19 février 2025 rendu par les services de la Direction générale des Finances publiques,

Considérant la prise en location de l'ensemble immobilier dit « Pulse », sis 42-48 rue Proudhon à Saint-Denis, pour le regroupement des services centraux départementaux, pour répondre aux objectifs budgétaires, organisationnels et environnementaux du Département, tout en assurant une meilleure qualité d'accueil pour les usagers et une amélioration de la qualité de vie au travail des agents,

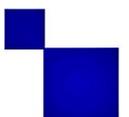
Considérant la nouvelle organisation du travail et la mutualisation des espaces engendrant un besoin complémentaire de surfaces pour certains services départementaux,

Considérant la disponibilité de deux plateaux de bureaux, d'une surface de 4 235 m<sup>2</sup>, dans le bâtiment voisin nommé « Jump », sis 35 rue des Gardinoux à Aubervilliers, également propriété de la société Icade,

Considérant l'éventuelle évolution à la hausse des besoins en surface de certains services départementaux,

**décide**

**- DE PRENDRE EN LOCATION, auprès de la société Icade, dont le siège social se situe Tour Hyfive 1, avenue du Général de Gaulle à Paris La Défense Cedex, deux plateaux de bureaux situés aux premier et**



**deuxième étages de l'immeuble « Jump » sis 35, rue des Garimoux à Aubervilliers (parc des Portes de Paris), pour une surface utile brute locative de 4 235 m<sup>2</sup> quote-part de parties communes incluses ;**

**- DE PRÉCISER que la surface totale pourra être revue à la hausse ultérieurement pour répondre aux besoins de certains services départementaux ;**

- DE PRÉCISER que cette prise en location intervient dans la continuité du projet de regroupement des services centraux à Saint-Denis dans l'immeuble voisin « Pulse » ;

- DE PRÉCISER que cette prise en location sera conclue par la signature d'un bail commercial d'une durée de 12 années ferme, avec la possibilité de donner congé à chaque période triennale. Il prendra effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026. Une prise de possession anticipée valant prise d'effet du bail pourra être envisagée sur une partie des locaux en fonction de l'avancée des travaux d'aménagement réalisés par le bailleur ;

- DE PRÉCISER que dans le cas d'une prise de possession anticipée, la date de prise d'effet du bail, initialement prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2026, serait la date à laquelle aura lieu la première prise de possession anticipée des surfaces disponibles et le montant du loyer dû serait calculé au prorata de ces zones effectivement utilisables ;

- DE PRÉCISER que le montant du loyer annuel s'élève à la somme de 1 270 500 euros TTC hors charges ;

- DE PRÉCISER que ce loyer annuel sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire du premier jour où l'intégralité des locaux loués aura été mise à la disposition du preneur, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). L'indice de référence retenu sera le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail ;

- DE PRÉCISER que le Département procédera au paiement des charges locatives d'un montant total annuel de 262 808,62 euros HT. Ces charges comprennent les charges locatives, les frais et honoraires de gestion et les charges d'exploitation du site ;

- DE PRÉCISER que le Département remboursera une quote-part de prime d'assurance de l'immeuble ;

- DE PRÉCISER que le Département s'acquittera également des taxes et charges associées telles que la taxe foncière pour un budget annuel estimatif de 113 206,84 euros HT et la taxe sur les locaux à usage de bureaux pour environ 25 278,51 euros HT ;

- DE PRÉCISER que le loyer et les différentes charges, impôts et taxes énumérées ci-dessus, seront réglés par échéance trimestrielle et d'avance ;

- DE PRÉCISER que le Département est exonéré de tout versement de garantie locative ;

- DE PRÉCISER que le bailleur propose un accompagnement équivalent à 4 484 118 euros TTC sous la forme de la réalisation de sa part de travaux d'aménagement standard des locaux. Dans l'hypothèse où le coût TTC de réalisation de ces aménagements représenterait un montant inférieur à la somme estimée, une franchise de loyer applicable sur le loyer dû dès la date de prise d'effet du bail, à hauteur de la différence entre ce montant et celui des travaux effectifs des aménagements réalisés, serait appliqué. A l'inverse, dans l'hypothèse où le coût TTC de réalisation de ces aménagements représenterait un montant supérieur à 4 484 118 euros TTC, un complément de loyer serait dû par le preneur sur le loyer annuel hors charges TTC applicable à compter de la

quatrième année du bail, à hauteur de la différence entre le montant TTC des aménagements standards effectivement mis en œuvre et le montant de 4 484 118 euros TTC, auquel serait appliqué un coefficient de majoration de 7,9 %, le tout divisé par le nombre d'année restant à courir au titre du bail (i.e. 9 ans). Enfin, si le Département sollicitait des adaptations mineures aux travaux standards d'aménagement, un complément de loyer serait dû, à due concurrence des surcoûts associés ;

**- DE PRÉCISER qu'en cas de résiliation anticipée du bail, le reliquat de complément de loyer non encore payé au bailleur à la date de résiliation deviendra exigible de manière immédiate et de plein droit à ladite date de résiliation.**

- DE PRÉCISER que dans le cadre des engagements de responsabilité sociétale des entreprises (RSE), le bailleur propose la signature d'un bail engagé climat ;

- DE SIGNER le bail correspondant au nom et pour le compte du Département.

Pour le président du conseil départemental  
et par délégation,

Date d'affichage du présent acte,  
le

Date de notification du présent acte,  
le

Certifie que le présent acte est devenu exécutoire,  
le

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.*

Envoyé en préfecture le 22/02/2025

Reçu en préfecture le 22/02/2025

Publié le



ID : 093-229300082-20250222-D2025\_005-AR