

Décision n° D2025_007

Le président du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil départemental n° 2021-VII-23 du 1^{er} 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 2025-93066-01573 en date du 6 février 2025 rendu par la Direction générale des Finances publiques,

Considérant la disponibilité d'un ensemble immobilier dit « Pulse » sis 42-48, rue Proudhon à Saint-Denis (propriété de la société Icade), comprenant sept étages d'une surface utile brute locative de 28 860 m² et deux niveaux en sous-sol, un atrium central avec notamment des espaces de restauration, 323 emplacements de stationnement en sous-sol et 375 emplacements de vélos,

Considérant la disponibilité de surfaces libres, à savoir deux étages pour 4 235 m², au sein d'un ensemble immobilier dit « Jump » sis 35, rue Gardinoux à Aubervilliers, situé face à l'immeuble « Pulse »,

Considérant la possibilité pour l'autorité départementale de procéder à un regroupement des services centraux actuellement implantés à Bobigny, à savoir dans les immeubles Picasso, Colombe, Erik Satie et Verdi (propriétés du Département) et une partie du bâtiment de la préfecture ainsi que les immeubles Européen II et Européen III (prises en location),

Considérant qu'un regroupement permettra de répondre à des objectifs budgétaires, organisationnels et environnementaux, tout en assurant une meilleure qualité d'accueil pour les usagers et une amélioration de la qualité de vie au travail des agents,

Considérant que les prises en location de ces deux immeubles s'effectueront par la signature de deux baux commerciaux distincts,



décide

- DE PRENDRE EN LOCATION, auprès de la société Icade, Tour Hyfive 1, avenue du Général de Gaulle à Paris La Défense Cedex, de l'ensemble immobilier « Pulse » sis 42-48, rue Proudhon à Saint-Denis (parc des Portes de Paris), composé de sept étages d'une surface utile brute locative totale de 28 860 m² et de deux niveaux en sous-sol, de 323 emplacements de stationnement en sous-sol (dont 33 pour véhicules électriques) et de 375 emplacements pour vélos ;

- DE PRÉCISER que cette prise en location intervient dans le cadre du regroupement des services centraux actuellement implantés à Bobigny ;

- DE PRÉCISER que cette prise en location sera conclue par la signature d'un bail commercial d'une durée ferme de 12 années qui prendra effet au 1^{er} 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^{er} 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 global annuel s'élève à la somme de 8 500 000 euros TTC hors charges ;**

- DE PRÉCISER que ce loyer annuel sera indexé chaque année, à la date 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 remboursement des charges, impôts et taxes qui sont récupérables par le bailleur dont le budget estimatif annuel de ces charges pour l'exercice 2026 est de 989 680 euros HT, celui afférent à la taxe foncière est de 1 269 501 euros HT et celui de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et des emplacements de stationnement est de 190 152 euros HT ;

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

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

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

- DE PRÉCISER que le bailleur propose un accompagnement équivalent à un montant de 30 000 000 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 30 000 000 euros TTC, 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 appliquée. A l'inverse, dans l'hypothèse où le coût TTC de réalisation de ces aménagements représenterait un montant supérieur à 30 000 000 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 de 30 000 000 euros TTC et le montant TTC des aménagements standards effectivement mis en œuvre, auquel serait appliqué un coefficient de majoration de 7,9 %, le tout divisé par le nombre d'années 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 que la gestion des espaces de restauration est prise en charge par le Département, qui sélectionnera et contractualisera directement avec le gestionnaire retenu ;
- 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_007-AR