



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
BAYONNE

SEANCE DU 25 JUILLET 2008

PRESENTS : M. GRENET, Président ; MM. BOROTRA, ESPILONDO, Michel VEUNAC, MILLET-BARBÉ, GRENADE, Vice-Présidents ; MM. ETCHEGARAY, VOISIN, PAUL-DEJEAN, POMMIEZ, DAUBAGNA, Mme BISAUTA, MM. BRISSON, GOUFFRANT, ABEBERRY, ROUX, Jacques VEUNAC, LOZANO, Mmes CONTRAIRES, GENTILI, Conseillers Titulaires ; Mmes GETTEN-PORCHÉ, CASTEL, M. LACASSAGNE, Mme LANNEVERE, MM. DOMÈGE, CAZAUX, CÉLAN, CAUSSE, Conseillers Suppléants.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. LABAYLE, MONDORGE, Vice-Présidents ; Mme JARRAUD-VERGNOLLE, M. LAFITE, Conseillers Titulaires ; Mme PRADIER, M. POUEYTS, Mme DURRUTY, M. LIÉNARD, Conseiller Suppléants.

PROCURATIONS : M. LABAYLE à M. GRENET ; M. MONDORGE à M. CAZAUX ; Mme JARRAUD-VERGNOLLE à Mme GETTEN-PORCHÉ ; M. LAFITE à Mme LANNEVERE.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GOUFFRANT.

O/J N° 15 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.
TECHNOCITE - POLE AERONAUTIQUE BAYONNE ANGLLET BIARRITZ.
ATTRIBUTION DES LOTS TERTIAIRES DE TECHNOCITE - VALIDATION DE LA PROMESSE DE BAIL AVEC MIDI FONCIERE.

Monsieur GRENET présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Lors du dernier Conseil de Communauté, il vous avait été demandé de confirmer le choix de l'équipe ADIM - Midi 2i pour la réalisation des bâtiments d'activités tertiaires sur le parc d'activités à caractère technologique « Technocité ».

La formule retenue pour la commercialisation des lots tant industriels que tertiaires est celle de baux à construction assortis d'une option d'achat à partir de la 19ème année. Une promesse de bail d'une durée d'un an (ci-annexée), qui sera suivie d'un bail à expiration des conditions suspensives, doit être signée pour le lot 10 entre la Communauté d'Agglomération et l'investisseur de l'équipe retenue, à savoir Midi Foncière dont les actifs sont gérés par Midi 2i, filiale de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire.

Transmis à la Sous-Préfecture

de Bayonne le

28 JUIL. 2008

Affiché le

28 JUIL. 2008



P/Le Président,
Le Vice-Président Délégué,


Pierre GRENADE

Les principales caractéristiques de cette promesse de bail sont les suivantes :

- Sa validité est de un an à compter de sa signature. En cas de non signature de bail, trois mois avant l'échéance de l'année, les parties devront se réunir pour convenir ensemble de ce qu'il y a lieu de faire.
- Le bail à intervenir sera d'une durée de 30 ans. Il sera donc signé avec l'investisseur, Midi Foncière ou toute SCI créée pour la circonstance et détenue majoritairement par Midi Foncière qui se substituerait à elle, qui établira de son côté avec le promoteur-constructeur, Adim Sud-Ouest un contrat de promotion immobilière.
- La redevance annuelle du bail est fixée à 4 € H.T. / m² S.H.O.N., le calcul se faisant sur la base de la S.H.O.N. maximale autorisée soit 4 464 m² pour le lot 10, redevance qui sera indexée annuellement à la date anniversaire du bail à construction en tenant compte de l'évolution de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, dans la limite d'un plafond de 2 % par an. Elle sera versée à compter de la livraison des bâtiments, et au plus tard à partir du 12^{ème} mois suivant la signature du bail à construction.
- Une possibilité sera ouverte à l'investisseur, annuellement, à la date anniversaire, et à partir de la 19^{ème} année de la prise d'effet du bail, d'acquérir l'assiette foncière, le prix de vente étant fixé le jour de la notification de la levée d'option en actualisant le prix convenu en valeur mars 2008 de 200 € le m² S.H.O.N. Cette révision sera plafonnée à 2 % par an. En contrepartie, une indemnité d'immobilisation de 3 €/ m² S.H.O.N. maximale autorisée par an sera versée annuellement à terme échu entre la fin de la 1^{ère} année et la fin de la 18^{ème} année, en même temps que le paiement du loyer. En cas de non levée d'option à l'expiration du bail, elle restera acquise au bailleur.
- Le preneur à bail s'engage à construire sur le lot 10 un bâtiment en R + 3 d'une S.H.O.N de 4.100 m², avec 59 places de stationnement semi enterrées ;
- Un partenariat est mis en place pour la commercialisation des locaux construits ou à construire entre la Communauté d'Agglomération et le preneur à bail, matérialisé par une convention de commercialisation dite « convention partenariale de commercialisation » qui précise notamment les modalités de recevabilité des demandes de prises à bail locatif reçues des parties sur un principe strict d'unanimité.
Cette convention constitue une annexe du bail.
- La réalisation effective est soumise à une pré-commercialisation par lot réussie à hauteur de 70 %.
- Dans le cadre de cette convention, il est convenu que le loyer de sortie sera de l'ordre de 135 € /m² de surface utile par an, valeur mars 2008, hors taxes, hors charges, hors frais de gestion, et hors redevance du bail à construction. Ce montant de 135 € /m² correspond à un loyer annuel de 122,33 €/m² pour les bureaux proprement dits et de 700 € pour les parkings afférents.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- de valider la promesse de bail et le projet de convention ci-annexés ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer avec Midi Foncière, ou toute SCI créée pour la circonstance et détenue majoritairement par Midi Foncière qui se substituerait à elle, cette promesse de bail ainsi que le bail à construction à intervenir pour le lot 10.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ