

Avenant de renouvellement du bail de Modul'19 - Autorisation donnée au Directeur général de la régie de signer l'avenant

Délibération 2021-072

Exposé

Dans le cadre de son activité, la régie Eau de Paris occupe actuellement des locaux commerciaux à usage de bureaux sis 19 rue Neuve Tolbiac- lot MD- ZAC Paris Rive Gauche à PARIS (13^{ème}), dénommés « Modul' 19 », conformément au bail commercial en date du 16 novembre 2011, et ce pour une durée ferme de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2012 pour se terminer le 31 décembre 2020.

Ces locaux, propriété de la Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance et d'Assurance Vieillesse (CIPAV) et gérés par ESSET PROPERTY MANAGEMENT, réunissent 7 388,80m² de bureaux, 743,80 m² d'archives et 93 places de stationnement en sous-sol, pour accueillir le personnel de plusieurs directions de la régie, soit environ 400 personnes.

Un premier avenant a été établi, conformément à la délibération n°2016-107 du Conseil d'administration en date du 4 novembre 2016, pour ajouter au bail une annexe environnementale dans le but de réaliser des bilans environnementaux et d'étudier les améliorations techniques avec le bailleur.

Un deuxième avenant a été signé le 26 octobre 2017, conformément à la délibération n°2017-100 du Conseil d'administration du 6 octobre 2017, afin de modifier les modalités de calcul du montant des provisions pour charges en fonction du budget prévisionnel établi par le bailleur ou son mandataire.

Au terme du bail, les parties se sont rencontrées et ont négocié un loyer annuel sans augmentation de 4.314.883,24 euros hors taxes hors charges, décomposé comme suit :

- Bureaux : 3.923.865,71 euros ;
- Archives : 209.591,50 euros ;
- Parking : 181.426,03 euros.

Dans ce cadre, il a été convenu qu'un avenant de renouvellement au bail commercial d'une durée de 9 années entières ayant commencé à courir, rétroactivement, du 1^{er} janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2029, serait élaboré.

A l'issue de la première période triennale, Eau de Paris pourra mettre fin au bail, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, c'est-à-dire pour le 31 décembre 2023, puis, à compter du 1^{er} janvier 2024 et par dérogation à l'article 145-4 du Code de commerce, la régie aura la faculté de donner congé pour le dernier jour de chaque année civile.

Quant à La CIPAV, elle pourra faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale afin de reconstruire l'immeuble existant, le surélever, ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Par dérogation aux articles L145-4 et L145-9 du Code de commerce, chacune des parties délivrera tous les congés par acte extra-judiciaire et en respectant un préavis de dix-huit mois.

Les modifications relatives à la Loi PINEL s'appliquent notamment pour les indexations du loyer en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) en remplacement de l'indice du coût de la

construction.

De même, les nouvelles dépenses liées à l'application du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « décret tertiaire », sont complètement mise à la charge du bailleur.

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser le Directeur général de la régie de signer un avenant de renouvellement du bail du 16 novembre 2011 pour les locaux de bureaux du siège de la régie, afin de le renouveler jusqu'au 31 décembre 2029 et pour un loyer annuel de 4.314.883,24 hors taxes hors charges.

