

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE****Séance du 28 juin 2022**

Le 28 juin 2022 à 17h30, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Monsieur Nicolas BAZZUCCHI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI ; Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Magali GIOVANNANGELI ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Patrick PIN ; Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Sophie AMARANTINIS représentée par Gérard GAZAY
Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO

CT4/280622/20**Sur le rapport de Gérard GAZAY****Approbation du tarif des loyers du site immobilier d'entreprises "La Ferme de Napollon" sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, dans le cadre de la compétence Développement Economique détenue par la Métropole Aix-Marseille-Provence**

Dans le cadre de ses compétences en matière de Développement Economique, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est vue transférer les droits réels et la gestion du site de la « Ferme de Napollon », immeuble de 356m² dédié à l'immobilier d'entreprises, sur la commune de d'Aubagne.

La vocation de l'immobilier d'entreprises est de permettre aux entreprises en création ou en extension de passer le cap difficile des premières années d'expérience (aide au démarrage, suivi de leur phase de développement, insertion dans le tissu économique local). La location de locaux à des conditions avantageuses fait partie du dispositif d'aides dont elles disposent.

En sa séance du 30 septembre 2014, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvait une tarification des loyers à appliquer à la pépinière d'entreprises « La Ferme de Napollon », à Aubagne. Depuis, aucune réévaluation tarifaire n'a été réalisée et malgré l'indexation du loyer aux indices concernés (ICC, ILC, ILAT, etc.), les niveaux de loyer ne correspondent plus à la réalité du marché. Cet écart avec la réalité peut entraîner des difficultés de gestion, notamment au niveau de leur trésorerie, pour les entreprises qui souhaitent s'émanciper en dehors du parc métropolitain.

Il semble donc aujourd'hui nécessaire d'opérer une refonte complète de la grille tarifaire du site d'immobilier d'entreprises « La Ferme de Napollon » à compter du 1^{er} septembre 2022, de prévoir un dispositif d'une aide à l'investissement immobilier pour les nouveaux baux et pour les entreprises en création ou en extension, ainsi que la réévaluation du forfait de charges en adéquation avec les frais de fonctionnement actuels.

Méthodologie de construction de la grille tarifaire :

L'évaluation des loyers de « La Ferme de Napollon » a été réalisée par la Métropole suivant la méthode dite par comparaison, reflétant la valeur locative de marché, actuelle.

Les loyers seront indexés selon un indice fixé sur chaque bail ou convention.

Le montant du loyer est fixé à 140€HT/HC/m²/an.

Aide à l'investissement immobilier :

En vertu de l'article L.1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Métropole est seule compétente pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles. Cette aide peut prendre la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire.

L'aide accordée ne saurait être illimitée. Elle est fixée selon des règles d'intensité et de zone déterminées par voie réglementaire. Compte tenu de la localisation du bâtiment, celui-ci se situe en zone PME et est donc soumis aux dispositions du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014, dans les limites et conditions d'application fixées dans ce dernier conformément à l'article R. 1511-5 du CGCT.

- Aide dans le cadre des nouveaux baux conclus à partir du 1^{er} septembre 2022

Conformément à la réglementation en vigueur, les entreprises pourront prétendre à l'octroi de l'aide à l'immobilier d'entreprises (location) si elles remplissent les conditions suivantes :

- Être considérée comme une petite ou moyenne entreprise au sens de l'annexe 1 du règlement (UE) n°651/2014 du 17 juin 2014 ;
- Être en création ou en extension ;
- Ne pas dépasser 200 000 euros d'aides publiques sur 3 exercices fiscaux (en prenant en compte l'aide potentiellement octroyé par le présent dispositif).

L'intensité de l'aide accordée par rapport au loyer applicable est la suivante :

- 20 % d'aide sur toute la durée du bail pour les petites entreprises ;
- 10 % d'aide sur toute la durée du bail pour les moyennes entreprises.

Les grandes entreprises au sens du règlement n°651/2014, les entreprises déjà créées et/ou concernées pour le renouvellement d'un bail ne pourront bénéficier de l'aide susmentionnée.

- Franchise consécutive à la réalisation de travaux

Une franchise sur le loyer principal pourra être accordée en contrepartie de travaux réalisés par le preneur pour ses propres besoins. Dans ce cas, la franchise correspond à une aide à l'investissement immobilier et devra donc être limitée au seuil d'intensité précisé dans le règlement UE 651/2014 (de 10% à 20%). Les charges et taxes resteront dues durant toute la période de franchise.

Ainsi, si l'entreprise bénéficie déjà d'un rabais en terme de loyer en respect du seuil maximal d'intensité, elle ne pourra pas bénéficier de la franchise.

La franchise devra être obligatoirement négociée avant la conclusion du bail ou de son renouvellement.

Dans le cas d'une convention d'occupation précaire, aucune franchise ne pourra être accordée.

Modalité de gestion des charges :

Pour chaque bail ou convention, les locataires rembourseront à la Métropole l'ensemble des charges, prestations et frais définis au contrat et se rapportant à l'immeuble, aux parties communes ou aux équipements communs.

Elles rembourseront à la Métropole, en sus du loyer, leur quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes aux locaux loués.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances sont les suivantes :

- Fonctionnement et Gestion administrative liée à la technique de l'immeuble ;
- Entretien de l'immeuble ;
- Elimination des déchets ;
- Impôts et taxes.

Est exclue des charges la Taxe Foncière qui sera assumée par la Métropole.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Le règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis ;
- Le règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du Traité ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 28 juin 2022.

Où il le rapport ci-dessus,

Considérant

- Que la Métropole est gestionnaire et titulaire de droits réels sur la commune d'Aubagne du site d'immobilier d'entreprises « La Ferme de Napollon » d'environ 356m² ;
- Qu'il est nécessaire d'opérer une refonte complète de la grille tarifaire du site immobilier d'entreprises à compter du 1er septembre 2022, de prévoir un dispositif d'une aide à l'investissement immobilier pour les nouveaux baux et pour les entreprises en création ou en extension, ainsi que la réévaluation des provisions de charges en adéquation avec les frais de fonctionnement actuels.

DECIDE

Article unique :

Est approuvé le tarif des loyers du site d'immobilier d'entreprises « La Ferme de Napollon » sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, fixé à 140 euros HT/HC/m²/an, ainsi que l'application des principes décrits ci-dessus en matière d'aides à l'investissement immobilier des entreprises et de gestion des charges.

AVIS FAVORABLE



Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220628-CT4-280622-20-DE
Date de télétransmission : 05/07/2022
Date de réception préfecture : 05/07/2022