

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Léonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 049-296/22/CT

■ CT1 - Approbation des tarifs des loyers des sept sites d'immobilier d'entreprises détenus par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le Territoire de Marseille Provence

Avis du Conseil de Territoire

DUFVS 22/20555/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L 5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans un délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation des tarifs des loyers des sept sites d'immobilier d'entreprises détenus par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de Marseille-Provence » satisfait les conditions de l'article L 5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Dans le cadre de ses compétences en matière de Développement Économique, la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire ou titulaire d'un bail emphytéotique lui conférant des droits réels sur la commune de Marseille d'un parc d'immobilier d'entreprises d'environ 21 500m², répartis sur 7 sites :

- Village d'entreprises Luminy Biotech, à Luminy dans le 9^{ème} arrondissement ;
- BRGM à Luminy, dans le 9^{ème} arrondissement ;
- Hôtel Technologique au Technopole Marseille Provence de Château-Gombert, dans le 13^{ème} arrondissement ;
- Hôtel Technoptic au Technopole Marseille Provence de Château-Gombert, dans le 13^{ème} arrondissement ;
- Maison du Développement Industriel au Technopole Marseille Provence de Château-Gombert, dans le 13^{ème} arrondissement ;
- Pôle de l'Entreprenariat - Le Carburateur, dans le 15^{ème} arrondissement ;
- Village d'activités de Saint-Henri, dans le 16^{ème} arrondissement.

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

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

développement, insertion dans le tissu économique local). La location de locaux à des conditions avantageuses fait partie du dispositif des aides dont elles disposent.

En 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuvait une tarification des loyers à appliquer au parc d'immobilier d'entreprises du territoire Marseille-Provence. 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 des 7 sites d'immobilier d'entreprises du territoire Marseille-Provence, à compter du 1^{er} septembre 2022, intégrant la différenciation des prix en cas de nouveau bail ou de renouvellement, 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.

Le présent dispositif ne s'applique pas aux pépinières d'entreprises dont la gestion est déléguée. Pour autant, une grille tarifaire a été établie pour tous les sites, y compris ceux exclusivement utilisés aujourd'hui par des pépinières, afin de prévoir un cas où la pépinière souhaiterait réduire ses surfaces permettant à la Métropole de louer les surfaces libérées en hôtel d'entreprises

Méthodologie de construction de la grille tarifaire :

L'évaluation des loyers pour les nouveaux baux des sept sites d'immobilier d'entreprises a été réalisée par la Métropole suivant la méthode dite de comparaison, reflétant la valeur locative du marché actuel.

Dans le cas des renouvellements, les valeurs des loyers correspondent aux valeurs initiales des loyers indexés suivant le dernier indice connu au moment de l'estimation.

Concernant le site de Luminy Biotech, constitué de différentes typologies de bâtiment (bâtiments structure métallique construits dans les années 90, bâtiments structure béton construit dans les années 2000 puis 2010, bâtiments modulaires anciens, récents...), une décote due à la vétusté et à la qualité des prestations des différents bâtiments a été appliquée au loyer de référence des bâtiments LBII et LBIII, selon les taux suivants :

- -10% sur le loyer aidé ou non pour le bâtiment LB I.
- -15% sur le loyer aidé ou non pour le bâtiment modulaire (animalerie).

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

Les grilles tarifaires sont présentées en annexe.

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 des 7 bâtiments, ceux-ci se situent en zone PME et sont 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.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

- **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€ d'aides publiques sur 3 exercices fiscaux (en prenant en compte l'aide potentiellement octroyée 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.

Ils 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.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le procès-verbal de l’élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FBPA 062-10934/21/CM du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- 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 ;
- Le projet de délibération « Approbation des tarifs des loyers des sept sites d’immobilier d’entreprises détenus par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de Marseille-Provence ».

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole est propriétaire ou titulaire d'un bail emphytéotique lui conférant des droits réels sur la commune de Marseille, d'un parc d'immobilier d'entreprises d'environ 21 500m² répartis sur 7 sites ;
- Qu'il est nécessaire d'opérer une refonte complète de la grille tarifaire des 7 sites d'immobilier d'entreprises du territoire Marseille-Provence à compter du 1er septembre 2022, intégrant la différenciation des prix en cas de nouveau bail ou de renouvellement, de prévoir un dispositif d'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 ;
- Que le Conseil de Territoire doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille-Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération portant sur « Approbation des tarifs des loyers des sept sites d'immobilier d'entreprises détenus par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de Marseille-Provence ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI