

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 26 septembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 174 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURRET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Pascal MONTECOT - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Moussa BENKACI représenté par Odile BONTHOUX - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Frédéric BOUSQUET représenté par Michèle EMERY - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Marie-

Arlette CARLOTTI représentée par Bernard MARTY - Maurice CHAZEAU représenté par Jacques BOUDON - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Martine RENAUD - Auguste COLOMB représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Monique CORDIER représentée par Laure-Agnès CARADEC - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Bernard DESTROST représenté par Jérôme ORGEAS - Olivier FREGEAC représenté par Alexandre GALLESE - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Daniel HERMANN - Philippe GRANGE représenté par Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI représenté par Joël MANCEL - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - André JULLIEN représenté par Patrick PIN - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Serge PEROTTINO - Marie-Louise LOTA représentée par Catherine PILA - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Michel MILLE représenté par Didier KHELFA - Richard MIRON représenté par Gérard CHENOZ - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Patrick PADOVANI représenté par Solange BIAGGI - Stéphane PAOLI représenté par Philippe DE SAINTDO - Roger PELLENC représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Muriel PRISCO représentée par Gérard POLIZZI - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Patrick VILORIA représenté par Véronique PRADEL - David YTIER représenté par Nicolas ISNARD - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Régis MARTIN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel CATANEO - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Jean-Claude FERAUD - Samia GHALI - Bruno GILLES - Albert GUIGUI - Eliane ISIDORE - Marie MUSTACHIA - Chrystiane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Florian SALAZAR-MARTIN - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté à 14h45 par Eugène CASELLI - Marine PUSTORINO-DURAND représentée à 14h45 par Josette VENTRE - Yves VIDAL représenté à 15h15 par Olivier GUIROU - Michel DARY représenté à 16h00 par Marie-France DROPY-OURET - Solange BIAGGI représentée à 16h00 par René BACCINO - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI à 16h25 représentée par Henri CAMBESSEDES.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Dany LAMY à 14h32 - Gérard POLIZZI à 14h45 - Bruno CHAIX à 14h54 - Didier PARAKIAN à 15h15 - Yves VIDAL à 15h15 - Lisette NARDUCCI à 15h17 - Jean-Pierre SERRUS à 15h20 - Antoine MAGGIO à 15h20 - Jacques BOUDON à 15h20 - Eugène CASELLI à 15h25 - Frédéric COLLART à 15h25 - Nathalie LAINÉ à 15h30 - Jean-Louis TIXIER à 15h30 - Sandra DALBIN à 15h31 - Josette FURACE à 15h34 - Roland CAZZOLA à 15h34 - Roland BLUM à 15h52 - Jean ROATTA à 15h53 - Catherine PILA à 15h55 - Bernard MARANDAT à 16h00 - Pascal MONTECOT à 16h02 - Michel LAN à 16h03 - Richard MALLIÉ à 16h03 - Stéphane LERUDULIER à 16h04 - Claude FILIPPI à 16h04 - Jean MONTAGNAC à 16h06 - Céline FILIPPI à 16h10 - Sophie AMARANTINIS à 16h11 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 16h15 - Dominique FLEURY-VLASO à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h09 - Georges ROSSO à 16h15 - Danielle MENET à 16h15 - Eric CASADO à 16h15 - Odile BONTHOUX à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h15 - Nicole JOULIA à 16h15 - Gilbert FERRARI à 16h15 - Philippe DE SAINTDO à 16h15 - Irène MALAUZAT à 16h15 - Frédéric VIGOUROUX à 16h16 - Danielle MILON - Yves MESNARD à 16h20 - Patrick PIN à 16h20 - Sophie DEGIOANNI à 16h20 - Jean-Pascal GOURNES à 16h20 - Frédéric VIGOUROUX à 16h20 - Guy ALBERT à 16h20 - Maryse RODDE à 16h20 - François BERNARDINI à 16h20 - Gaëlle LENFANT à 16h20 - Bernard MARTY à 16h20 - Christian PELLICANI à 16h20 - Pierre COULOMB à 16h20 - Jean-Claude DELAGE à 16h23 - Sylvaine DI CARO à 16h23 - Francis TAULAN à 16h23 - Jules SUSINI à 16h23 - Jean-Louis CANAL à 16h24 - Richard FINDYKIAN à 16h27 - Christophe AMALRIC à 16h29 - Jacky GERARD à 16h30 - Florence MASSE à 16h36 - Mireille BALLETTI à 16h37 - Eric LE DISSES à 16h3 - Claude VALLETTE à 16h39 - Albert LAPEYRE à 16h43 - Dominique TIAN à 16h45 - Remi MARCENGO à 16h45 - Danièle GARCIA à 16h50.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

ECO 001-6767/19/CM

■ Conditions d'attribution des aides métropolitaines en faveur de la redynamisation du marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille
MET 19/12164/CM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre de sa stratégie en matière de développement économique, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé par délibération n° ECO 001-1775/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 l'Agenda du Développement Economique, dont l'ambition est de répondre aux besoins des entreprises et ainsi contribuer au développement de l'emploi pour assurer l'attractivité de son territoire. Pour permettre le développement des activités économiques et assurer une dynamique des projets de développement, la Métropole a souhaité engager un travail d'analyse sur le foncier et l'immobilier d'entreprises de son territoire.

Par délibération n° ECO 001-5077/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a adopté le dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les activités productives pour les quinze prochaines années avec pour objectif de produire 1 450 hectares de foncier pour les entreprises. De façon complémentaire, la Métropole a souhaité analyser les mécanismes du marché de bureaux, déterminer les enjeux et définir les ambitions qui lui permettront d'accroître son attractivité à l'échelle des grands marchés nationaux et internationaux et ainsi contribuer à la croissance de l'emploi tertiaire au travers d'une étude confiée conjointement à l'AGAM et à l'AUPA.

A l'issue de ces travaux, la Métropole a adopté par délibération n° ECO 001-5977/19/CM du 16 mai 2019 la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux dont l'un des objectifs est d'atteindre à moyen terme 200 000m² de transactions annuelles.

Dans la continuité de ces démarches, il est envisagé un plan d'actions opérationnel visant à la mise en œuvre d'un dispositif métropolitain de redynamisation du marché de bureaux à court, moyen et long terme s'inscrivant dans une vision globale sur l'ensemble de la Métropole avec une première mise en œuvre de revitalisation sur le centre-ville de Marseille, territoire d'expérimentation et d'action à très court terme, sachant qu'il conviendra d'élargir à moyen terme ce plan d'action sur les polarités d'équilibre en s'inscrivant en cohérence avec le dispositif « Envie de ville ».

Par délibération n° ECO 001-6393/19/CM du 20 juin 2019, la Métropole a approuvé le principe d'une intervention métropolitaine pour redynamiser le marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille et la mise en place des outils incitatifs suivants :

- Prise à bail et sous location de bureaux vacants par la Métropole,
- Aides à l'investissement immobilier,
- Mobilisation des immeubles sous propriété publique.

Elle a également approuvé :

- la création et l'affectation d'une opération d'investissement d'un montant de 10 000 000 euros HT en vue de la mise en œuvre du dispositif métropolitain de redynamisation du marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille.
- la mobilisation de 100 000 euros en crédits de fonctionnement sera prévue lors de la prochaine décision modificative pour la mise en œuvre du dispositif de prise à bail par la Métropole et sous location de bureaux.

L'objectif est de parvenir à l'occupation de 12 500 m² de bureaux vacants à fin 2021 sur les 1^{er} et 6^{ème} arrondissements.

Dans ce cadre, et par application des prescriptions des articles L 1511-3 et R 1511-4-2 du CGCT, le Conseil de Métropole doit déterminer les conditions d'attribution, de liquidation, de versement, d'annulation et de reversement des aides octroyées, objet de la présente délibération.

Dispositif métropolitain incitatif à une remise sur le marché des bureaux vacants du centre-ville de Marseille.

Objectifs :

Au regard des diagnostics et des éléments techniques disponibles concernant la vacance, l'objectif est de concentrer les efforts en faveur de la réimplantation de bureaux dans les locaux vacants en hypercentre ville (1^{er} et 6^{ème} arrondissements) : cf : cartographie en annexe).

En parallèle de l'action publique structurante lancée dans le cadre du PPA (Plan Partenarial d'Aménagement), et notamment des travaux prévus sur les espaces publics, l'objectif opérationnel pour la Ville de Marseille et la Métropole est d'agir sur la résorption de 50 % de la vacance estimée à 25 000 m² (en location et à la vente) soit 12 500 m²

Le positionnement économique de l'offre que la collectivité souhaite favoriser est le suivant :

Renforcer une moyenne gamme clé d'une offre complémentaire aux ZA de périphérie (incluant Euromed 1 et 2) avec des prix cibles entre 130 et 160 euros du HT du m² et des prix à la vente entre 1800 et 3000 euros du HT du m².

Règlement d'intervention :

Bénéficiaires :

Il s'agit des entreprises sous la forme de sociétés civiles, SCI avec SA ou SARL actionnaire exploitante majoritaire, entreprises commerciales, EURL, autoentrepreneurs, associations fiscalisées exerçant une activité économique

- **TPE en création via le développement d'une offre « Mon Premier Bureau »** avec une gamme d'entrée ciblée sur des entreprises de moins de 3 ans, par l'établissement de baux précaires d'une durée de 23 mois renouvelables une fois ou tout autre type de contrat adapté.
- **Entreprises de services en développement via une offre « Burolib »**, pour les TPE-PME de plus de 3 ans par l'établissement de baux professionnels, de baux commerciaux ou tout autre type de contrat adapté.

Activités éligibles :

Pour ces deux produits, les activités prioritaires sont les secteurs de l'innovation et des activités créatives, sans pour autant exclure bien entendu les activités immobilières, juridiques, médicales, de services aux entreprises (gestion, administration, comptabilité...) ou les bureaux des activités productives.

Pour atteindre cet objectif correspondant au thème « **Mon Bureau en centre-ville** » comprise dans la démarche dénommée « Mon Entreprise en centre-ville », il est nécessaire d'agir :

- par un interventionnisme locatif : prise à bail et sous location de bureaux vacants ou tout autre type de contrat adapté par la Métropole (dispositif « **Mon Bureau by la Métropole** »),
- par une aide à l'investissement aux entreprises occupantes (dispositif « **Office +** »),
- par une aide à l'investissement aux propriétaires bailleurs (dispositif « **Bureau rénov'** »).

Les locaux vacants ne nécessitant pas de travaux et avec un niveau de loyer conforme au prix du marché bénéficieront d'une simple mise en relation des propriétaires avec les porteurs de projet recensés.

Il est donc proposé de mettre en œuvre les dispositifs suivants :

1. Interventionnisme locatif de la Métropole sur les locaux tertiaires vacants.

Afin de contribuer à résorber la vacance, il est envisagé de mettre en place un dispositif de location de locaux tertiaires vacants effectuée par la Métropole afin de les sous-louer à un tarif aidé (mise à

disposition annuelle avec des loyers progressifs). La Métropole s'engage à prendre à bail sur une durée minimale de 6 ans.

L'aide accordée dans le cadre de ce dispositif, qui constitue une aide à l'immobilier d'entreprise au sens des dispositions de l'article L 1511-3 du CGCT, consistera en un rabais sur le montant du loyer consenti par la Métropole à l'opérateur économique sous-occupant, par rapport aux conditions du marché.

Les plateaux seront modulables, l'objectif étant l'occupation de 2 000 m² de surfaces développées à 2021 par ce biais.

La gamme de prix cibles sera inférieure de 20 % en moyenne par rapport au prix de marché.

Conditions d'attribution de l'aide :

Sont éligibles à l'aide ci-dessus définie, dans la limite des crédits ouverts par la Métropole au titre de ce type d'interventions, les opérateurs économiques remplissant les conditions suivantes :

- Crédibilité économique du projet présenté appréciée tant au regard des qualités du demandeur à l'octroi de l'aide (compétences en cohérence avec l'activité projetée, références du demandeur) qu'au regard de la viabilité du projet proposé (étude de marché, business plan).
- Régularité de la situation fiscale et sociale du demandeur : conformément aux prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le bénéfice de l'aide est subordonné à la régularité de la situation de l'entreprise au regard de ses obligations fiscales et sociales.

Les cibles du dispositif sont les entreprises de moins de trois ans prioritairement.

Conditions de liquidation de l'aide :

L'objectif est d'offrir à ces entreprises une structure d'accueil avec un niveau de loyer réduit pendant une durée limitée à deux ans maximum renouvelable une fois dans le cadre de baux précaires 23 mois avec la répartition suivante :

1.1 Pour les entreprises créées (moins de 3 ans) ou reprises) - dispositif « Mon Premier Bureau »

- Première année de location : prise en charge d'un rabais de 75 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
- Deuxième année de location : prise en charge de 50 % par la Métropole de la valeur locative du bien.

A titre exceptionnel renouvellement une fois du dispositif deux années supplémentaires :

- Troisième année de location : prise en charge d'un rabais de 30 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
- Quatrième année de location : prise en charge de 25 % par la Métropole de la valeur locative du bien.

Cette aide sera plafonnée à 200 000 euros sur 3 ans par entreprise au titre du régime de minimis.

1.2 Pour les entreprises existantes (plus de 3 ans) - dispositif « Burolib »

- Petites entreprises (moins de 50 salariés) : prise en charge de 20 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
- Moyennes et grandes entreprises (à partir de 50 salariés) : prise en charge de 10 % par la Métropole de la valeur locative du bien.

Pour l'application de la présente délibération :

- la catégorie des micros, petites et moyennes entreprises (PME) est définie conformément à l'annexe 1 du Règlement UE No 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE).

- la valeur locative de référence fixée au regard des conditions du marché est déterminée soit par le DDFIP, soit par le DRFIP, soit par un expert évaluateur répondant aux conditions définies à l'article R 1511-4 du CGCT.

Critères d'attribution de l'aide :

Il sera exigé une prise à bail effective ou la signature d'une convention d'occupation de courte durée d'un an minimum. Le rabais sera octroyé dans les situations suivantes :

Pour les entreprises en développement résidant dans les 1^{er} et 6^{ème} arrondissements

- prise à bail d'une surface supérieure à celle du bail en cours (surface supérieure associée à la création nette d'emplois démontrant ainsi le développement effectif de l'entreprise sur le secteur concerné) justifiée par la production d'une copie du bail actuel (uniquement pour les entreprises des 1^{er} et 6^{ème} arrondissements), du bail du futur local tertiaire, des liasses fiscales, extrait kbis
- en situation de fin de bail (dernière année)

Pour les entreprises hors 1^{er} et 6^{ème} arrondissements :

Création d'ETP (équivalent temps plein) sur 3 ans renouvelable une fois en CDI ou CDD.

Le dispositif d'aide n'entrera en application qu'à compter de la signature de la convention d'octroi de la subvention conclue entre la Métropole et le bénéficiaire de l'aide. Cette convention écrite revêt un caractère obligatoire et comporte l'ensemble des mentions prévues à l'article R 1511-4-2 du CGCT.

L'aide prenant la forme d'un rabais consenti sur la valeur locative du local, la Métropole appellera à chaque échéance contractuelle de la convention de sous-location le montant correspondant au loyer résiduel restant dû après application des abattements prévus.

Une majoration de 5 000 euros sera octroyée par création nette d'emploi sur une période de 3 ans.

Conditions d'annulation et de reversement de l'aide :

Après mise en œuvre d'une procédure contradictoire conforme aux dispositions des articles L 121-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, l'aide sera annulée et le cas échéant il sera donné lieu à reversement dans les cas suivants :

- obtention de l'aide par l'effet d'une fraude du bénéficiaire, exploitation professionnelle non conforme aux stipulations de la convention d'octroi de l'aide, non fourniture des attestations annuelles de régularité de la situation du bénéficiaire de l'aide au regard des obligations fiscales et sociales,
- cessation d'activité du bénéficiaire de l'aide.

2. Aide à l'investissement aux entreprises occupantes - dispositif « Office + » :

L'aide accordée dans le cadre de ce dispositif, qui constitue une aide à l'immobilier d'entreprise au sens des dispositions de l'article L 1511-3 du CGCT, consistera en une subvention versée aux entreprises preneuses à bail de locaux tertiaires vacants situés sur les secteurs sus-décrits du centre-ville de Marseille.

Conditions d'attribution de l'aide :

Sont éligibles à l'aide ci-dessus définie, dans la limite des crédits ouverts par la Métropole au titre de ce type d'interventions, les entreprises preneuses à bail de locaux tertiaires vacants remplissant les conditions suivantes :

- Cohérence entre les caractéristiques du local tertiaire faisant l'objet de la demande, et les objectifs définis.
- Régularité de la situation fiscale et sociale du demandeur : conformément aux prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le bénéfice de l'aide est subordonné à la régularité de la situation du demandeur à l'octroi de la subvention au regard de ses obligations fiscales et sociales.

- Absence de demande ou d'octroi d'une aide métropolitaine au titre du dispositif de sous-location par la Métropole de locaux tertiaires : l'entreprise ne doit pas avoir sollicité ou bénéficié d'une aide métropolitaine au titre du dispositif de sous-location, par la Métropole, de locaux tertiaires.

Conditions de liquidation de l'aide :

L'aide de la Métropole est apportée sous forme de subvention d'investissement en faveur de la rénovation de locaux tertiaires à destination des entreprises ne bénéficiant pas d'une aide métropolitaine sur le loyer (entreprises locataires ou propriétaires). L'aide métropolitaine concerne les travaux de rénovation et de mise aux normes.

D'une manière générale, sont subventionnables l'ensemble des travaux d'aménagement intérieurs et de mise aux normes du local d'activités (hors travaux structurels de l'immeuble) notamment au niveau accessibilité PMR et ERP.

Pour les entreprises créées (ou reprises) :

Subvention métropolitaine de 50% maximum du coût total éligible des travaux.

Pour les entreprises en développement :

- Petites entreprises (moins de 50 personnes) : subvention métropolitaine de 20% maximum du coût total éligible des travaux.
- Moyennes et grandes entreprises (à partir de 50 personnes) : subvention métropolitaine de 10% maximum du coût total éligible des travaux.

Cette aide sera plafonnée à 200 000 euros sur 3 ans par entreprise au titre du régime de minimis.

L'ensemble de ce dispositif est une application du règlement relatif à l'immobilier d'entreprise validé par délibération n° ECO 002-5978/19/CM du 16 Mai 2018. Celui-ci fera l'objet d'un avenant permettant une adaptation au dispositif de soutien aux entreprises en centre-ville et notamment d'autoriser les aides à la location et à la sous-location.

Conformément aux dispositions du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014, une moyenne entreprise est définie comme une entreprise qui occupe moins de 250 personnes avec un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 50 M€ (ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 M€). Une petite entreprise est définie comme une entreprise qui occupe moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 M€.

Conditions d'éligibilité :

Pour les entreprises locataires, obligation de procéder à la signature d'une convention d'engagement à louer à des loyers modérés entre 130 et 160 euros HT/HC/m²/an sur une durée minimale de 9 ans, nonobstant l'augmentation selon l'indice du coût de la construction INSEE.

Obligation de conventionner sur une durée de 9 ans minimum pour formaliser ces engagements (le paiement sera récurrent sur production de la convention signée).

Conditions de versement de l'aide :

Les aides et subventions seront accordées en fonction des disponibilités budgétaires fixées annuellement et préalablement dans le cadre du budget de la collectivité.

Le dispositif d'aide n'entrera en application qu'à compter de la signature de la convention d'octroi de la subvention conclue entre la Métropole et le bénéficiaire de l'aide. Cette convention écrite revêt un caractère obligatoire et comporte l'ensemble des mentions prévues à l'article R 1511-4-2 du CGCT.

La subvention octroyée sera libérée de la façon suivante :

- 50% au démarrage des travaux dûment attesté, ou constaté par les services de la Métropole,
- le solde (50 %) à l'achèvement des travaux dûment attesté par transmission à la Métropole du procès-verbal de réception des travaux ou tout document équivalent et des éléments de facturation des travaux.

En cas de travaux consécutifs à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, une copie du certificat de conformité ou de tout document équivalent afférent devra être produite. La Métropole se réserve également le droit de demander toute pièce justificative relative à l'exécution des travaux.

A défaut l'aide devra être remboursée. Cette aide ne sera pas cumulable aux autres aides proposées dans le dispositif.

Conditions d'annulation et de reversement de l'aide :

Après la mise en œuvre d'une procédure contradictoire conforme aux dispositions des articles L 121-1 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration, l'aide sera annulée et le cas échéant il sera donné lieu à reversement dans les cas suivants :

- obtention de l'aide par l'effet d'une fraude du bénéficiaire,
- manquement du bénéficiaire de la subvention aux conditions d'attribution ou aux stipulations de la convention,
- non-conformité des travaux prévus par la convention d'octroi de la subvention

D'une manière générale, le reversement des aides annulées donnera lieu à émission de titres de recettes correspondant selon le cas à tout ou partie de l'aide octroyée.

Majoration

Une majoration de 5 000 euros sera octroyée par création nette d'emploi sur une période de trois ans.

3. Aide à l'investissement aux propriétaires bailleurs - dispositif « Bureau rénov' » :

L'aide accordée dans le cadre de ce dispositif, qui constitue une aide à l'immobilier d'entreprise au sens des dispositions de l'article L 1511-3 du CGCT, consistera en un rabais sur le montant du loyer consenti par le bailleur à l'entreprise locataire, par rapport aux conditions du marché.

Activités ciblées :

Propriétaires bailleurs adressant leurs offres aux entreprises

Conditions d'éligibilité :

Obligation de procéder à la signature d'une convention d'engagement à louer à des loyers modérés entre 130 et 160 euros HT/HC/m²/an sur une durée minimale de 9 ans, nonobstant l'augmentation selon l'indice du coût de la construction INSEE.

Obligation de conventionner sur une durée de 9 ans minimum pour formaliser ces engagements (le paiement sera récurrent sur production de la convention signée).

Conditions d'attribution de l'aide :

Agrément sur critères économiques.

Sont éligibles à l'aide ci-dessus définie, dans la limite des crédits ouverts par la Métropole au titre de ce type d'interventions, les propriétaires de locaux tertiaires vacants sur les 1^{er} et 6^{ème} arrondissements remplissant les conditions suivantes :

- Régularité de la situation fiscale et sociale du demandeur : conformément aux prescriptions de l'article R 1511-4-2 du CGCT, le bénéfice de l'aide est subordonné à la régularité de la situation du demandeur à l'octroi de la subvention au regard de ses obligations fiscales et sociales.
-

Assiette des dépenses éligibles :

- Rénovation des locaux
- Accessibilité, PMR, ERP
- Mise aux normes énergétiques et environnementales

Conditions de liquidation de l'aide :

Dans le cadre et la limite des coûts éligibles, l'aide est plafonnée à 200 000 euros et liquidée de la façon suivante :

- PME créées ou reprises : 50% maximum du coût total des travaux éligibles,
- Entreprise de moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 millions d'euros : 20% maximum du coût total des travaux éligibles
- Entreprises existantes occupant entre 50 et 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros : 10% maximum du coût total des travaux éligibles
- Grandes entreprises : 10% maximum du coût total des travaux éligibles

Conditions de versement de l'aide :

Le dispositif d'aide n'entrera en application qu'à compter de la signature de la convention d'octroi de la subvention conclue entre la Métropole et le bénéficiaire de l'aide. Cette convention écrite revêt un caractère obligatoire et comporte l'ensemble des mentions prévues à l'article R 1511-4-2 du CGCT.

La subvention octroyée sera libérée de la façon suivante :

- 50% après accord de la Métropole,
- 50% à l'achèvement des travaux dûment attesté par transmission à la Métropole du procès-verbal de réception des travaux ou tout document équivalent.

Conditions d'annulation et de reversement de l'aide : *

Après mise en œuvre d'une procédure contradictoire conforme aux dispositions des articles L 121-1 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration, l'aide sera annulée et le cas échéant il sera donné lieu à reversement dans les cas suivants :

- obtention de l'aide par l'effet d'une fraude du bénéficiaire,
- comportement fautif du bénéficiaire de la subvention, soit dans le cadre de l'exécution des travaux, soit dans le cadre de l'exécution du bail à conclure avec la Métropole,
- non réalisation de l'intégralité des travaux convenus dans les délais prescrits par la convention d'octroi de la subvention,
- réalisation imparfaite ou incomplète des travaux prescrits par la convention d'octroi de la subvention.
- refus par le bénéficiaire de donner à bail à la Métropole dans les conditions prescrites par la convention d'octroi de la subvention, le local objet des travaux.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

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 ;
- Le Traité sur le fonctionnement de l'union européenne, notamment ses articles 107 et 108 ;
- Le Règlement UE 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité, et ses annexes ;
- La délibération n° HN 021-049/16/CM du Conseil de la Métropole du 7 avril 2016 adoptant le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole ;

- La délibération n° ECO 001-1775/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 mars 2017 approuvant l'Agenda du développement économique métropolitain ;
- La délibération n° ECO 002-1776/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 mars 2017 approuvant le SRDEII ;
- La délibération n° ECO 009-4286/18/BM du 18 octobre 2018 relative à l'approbation d'une convention fixant les conditions d'intervention complémentaire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre de l'octroi des aides économiques ;
- La délibération n° ECO 001-5077/18/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 13 décembre 2018 relative à l'approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation Economique sur le territoire de la Métropole (2018- 2032) ;
- La délibération n° ECO 001-5977/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 mai 2019 relative à l'approbation de la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux ;
- La délibération n° ECO 002-5978/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 mai 2019 relative à l'approbation d'un dispositif métropolitain d'aide à l'investissement immobilier des entreprises et du règlement d'attribution y afférent ;
- La délibération n° ECO 001-6393/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 20 juin 2019 relative au dispositif métropolitain de marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille – Approbation de la création et de l'affectation d'une opération ;
- La lettre de saisine de la Présidente ;
- L'avis du conseil de Territoire de Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'engagement de la Métropole en faveur de la redynamisation du marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille ;
- La lutte contre la vacance tertiaire des centres villes métropolitains ;
- La nécessité et l'urgence de redynamiser le centre-ville de Marseille.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les conditions d'attribution, de liquidation et de versement des aides octroyées par la Métropole dans le cadre du dispositif redynamisation du marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille décrit aux motifs de la présente délibération.

Article 2 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget Etat Spécial du Territoire du CT1 Marseille Provence -
Natures 6132-614/20421 – 20422 – 21111 - 2031 - 165 - 2313 Fonction 515 – Opération n°
2019106500.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Développement des entreprises,
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY