EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 167 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Julie ARIAS représentée par Solange BIAGGI - Sophie ARRIGHI représentée par Laure-Agnès CARADEC - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Gerard GAZAY - Moussa BENKACI représenté par Kayané BIANCO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - André BERTERO représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-François CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Christian DELAVET

représenté par Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Agnès FRESCHÉL représentée par Jean-Marc COPPOLA - Eric GARCIN représenté par Olivier FREGEAC - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Magali GIOVANNANGELI représentée par Michel ILLAC - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Jean-Christophe GRUVEL représenté par Francis TAULAN - Roger GUICHARD représenté par Didier PARAKIAN - Olivier GUIROU représenté par Yves WIGT - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Gérard BRAMOULLE - Christine JUSTE représentée par Anne MEILHAC - Pierre LAGET représenté par Sarah BOUALEM - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Pierre LEMERY représenté par Cédric JOUVE - Sandrine MAUREL représentée par Marie MARTINOD - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Olivier FREGEAC - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Laure ROVERA représentée par Marcel TOUATI - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Yves SAYAG représenté par Amapola VENTRON - Laurence SEMERDJIAN représentée par Saphia CHAHID - Marie-France SOURD GULINO représentée par Marylène BONFILLON - Nathalie TESSIER représentée par Christian PELLICANI - Jean-Louis VINCENT représenté par Stéphane PAOLI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Eléonore BEZ - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Jean-Louis CANAL - Philippe CHARRIN - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Philippe GRANGE - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Férouz MOKHTARI - Lisette NARDUCCI - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Georges ROSSO.

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

Yves VIDAL représenté à 16h06 par Georges CRISTIANI - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h15 par Mireille BENEDETTI - Gaby CHARROUX représenté à 16h30 par Martine VASSAL - Yannick GUERIN représenté à 16h42 par Christian AMIRATY - Françoise TERME représentée à 16h43 par Régis MARTIN - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée à 17h00 par Jacky GERARD - Yves WIGT représenté à 17h00 par Frédéric GUINIERI - Martine CESARI représentée à 17h00 par Frédéric GUINIERI - Nicole JOULIA représentée à 17h26 par Patrick GRIMALDI - Daniel AMAR représenté à 17h42 par Loïc GACHON.

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

Véronique MIQUELLY à 15h40 - Laurent BELSOLA à 15h50 - Sabine BERNASCONI à 16h02 - Franck OHANESSIAN à 16h02 - Gilbert SPINELLI à 16h10 - Catherine VESTIEU à 16h10 - Gérard FRAU à 16h12 - Eric MERY à 16h15 - Bernard MARANDAT à 16h30 - Richard MALLIÉ à 16h40 - Vincent KORNPROBST à 16h42 - Guy TEISSIER à 16h42 - Anne REYBAUD à 16h45 - Gérard AZIBI à 16h50 - Franck SANTOS à 17h00 - Serge PEROTTINO à 17h00 - Bernard DESTROT à 17h00 - Bruno GILLES à 17h00 - Marine PUSTORINO-DURAND à 17h00 - Yves MESNARD à 17h00 - Jean-Marc COPPOLA à 17h05 - José MORALES à 17h05 - Stéphanie FERNANDEZ à 17h10 - Francis TAULAN à 17h10 - Marie BATOUX à 17h10 - Yannick OHANESSIAN à 17h10 - Audrey GARINO à 17h10 - Sophie GUERARD à 17h10 - Christian NERVI à 17h12 - Gérard BRAMOULLÉ à 17h15 - Marie-Pierre SICARD DESNUELLE à 17h15 - Emmanuelle CHARAFE à 17h22 - Kayané BIANCO à 17h22 - Stéphane PAOLI à 17h22 - Michel LAN à 17h25 - Marie-Ange CONTE à 17h25 - Monique SLISSA à 17h30 - Mathilde CHABOCHE à 17h30 - Lionel DE CALA à 17h30 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 17h30 - Vincent LANGUILLE à 17h30 - Romain BRUMENT à 17h40 - Patrick AMICO à 17h45 - Anne MEILHAC à 17h45 - Bernard DEFLESSELLES à 17h47 - Christian PELLICANI à 17h48 - Jessie LINTON à 17h49 - Michel ROUX à 17h55 - Anne-Marie d'ESTIENNE D'ORVES à 17h55 - Valérie BOYER à 17h55.

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

URBA-054-12145/22/CM

■ 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 **24155**

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 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'Entrepreneuriat - 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 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.

- 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 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 ;
- 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 Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- 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'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.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les tarifs des loyers des 7 sites d'immobilier d'entreprises détenus par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de Marseille-Provence figurant en annexe.

Article 2 :

Les recettes sont inscrites sur le Budget de liquidation transitoire du CT1 de septembre à décembre 2022 - Chapitre 75 - nature 752 - sous fonction 68 - sous politique B330, et sur le Budget Principal Métropole à partir de 2023.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY