

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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

FBPA-026-16841/24/BM

**■ Approbation d'un protocole d'accord transactionnel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'association Grand Luminy
108767**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Luminy Biotech d'une surface totale de 7 738 m² situé sur le Parc Scientifique et Technologique de Marseille Luminy, consacré à l'accueil d'entreprises dédiées à la recherche et au développement d'activités relevant du domaine de la biotechnologie.

L'Association Grand Luminy (AGL) accompagne les porteurs de projets et les créateurs d'entreprises, via son incubateur et sa pépinière biotech. Avec ses partenaires, elle met son expérience et sa connaissance du territoire au service des projets de développement de l'attractivité du Parc Scientifique et Technologique de Marseille Luminy.

La Métropole et AGL ont conclu des baux pour lesquels AGL bénéficie de l'autorisation de sous-louer en vue d'accueillir les entreprises émergentes avec un ensemble de services et de les accompagner jusqu'à leur maturité.

Ainsi, AGL occupe trois bâtiments différents selon les baux successifs suivants :

- Bail numéro 05122008 et les avenants 1 et 2, autorisant l'occupation à titre onéreux des lots 100, 110, 121 à 128, un local de stockage au sein du bâtiment A, ainsi que le lot 200 du bâtiment B, représentant une superficie d'environ 1700 m². Le loyer annuel hors-taxé s'élève à 86 340,00 €. Les charges annuelles hors-taxé s'élèvent à 9 450,00 € ;
- Bail numéro 01062014 autorisant l'occupation à titre onéreux des lots 202 et 203 au sein du bâtiment B, représentant une superficie d'environ 450 m². Le loyer annuel hors-taxé s'élève à 36 144,89 €. Les charges annuelles hors-taxé s'élèvent à 13 717,00 € ;
- Bail numéro 2012016 autorisant l'occupation à titre onéreux du lot 3, constitué d'un ensemble de bureaux et laboratoires de type modulaires et démontables en R+1 et partie du R+2, pour une superficie d'environ 1 500 m². Le loyer annuel hors-taxé s'élève à 28 068,00 €. Les charges annuelles hors-taxé s'élèvent à 3 920,00 €.

De manière récurrente depuis 2020 AGL a signalé les dysfonctionnements suivants dans les locaux loués :

1) Maintenance

- Plusieurs dysfonctionnements affectent les bâtiments, notamment des fuites dans les colonnes d'évacuation des eaux de pluie, des infiltrations d'eau des toits, et des pannes du système de chauffage et de climatisation qui ont entraîné des difficultés prolongées pour les locataires.
- L'absence d'achat de matériel indispensable (climatiseur, adoucisseurs, générateur de secours, interphone) aggrave la situation, mettant à mal les conditions de travail dans les locaux, notamment pour les entreprises de biotechnologie.

2) Gestion locative

- Des impayés de loyers et charges pour huit entreprises ont conduit à une perte financière de 255 364 €, ainsi qu'à des procédures judiciaires avec mise sous séquestre des locaux.

AGL a mis en demeure la Métropole d'exécuter les travaux afin de respecter son obligation de délivrance puisque les bâtiments n'ont pas été livrés en bon état de réparation conformément à l'article 1719 du C. civ. et de procéder rapidement aux grosses réparations relatives au couvert, qui en tout état de cause, lui étaient contractuellement imputables.

Étant précisé qu'au regard des destinations contractuelles des locaux, à savoir des bureaux, laboratoires, équipements et installations à vocation de recherche et développement, les systèmes de climatisation, de chauffage et de traitement d'air auraient également dû être conformes à leurs destinations fonctionnelles et permettre ainsi le bon fonctionnement des matériels biotechnologiques et les expérimentations.

En outre, la récurrence des dysfonctionnements et la durée des réparations ont pu avoir pour conséquence le chômage technique des équipes de recherche, des impayés de loyers par ses sous-locataires mécontents et une rotation des sous-locations dans ces pépinières dédiées aux biotechnologies profondément ralenties, causant ainsi des pertes financières conséquentes pour AGL.

En conséquence, AGL a subi des pertes de loyers importantes ces dernières années.

Enfin, AGL conteste la régularisation tardive des charges, En 2023 pour l'année 2020, en 2024 pour l'année 2021, les charges 2022 n'étant toujours connues.

L'association a estimé les conséquences économiques de chacun des préjudices subis et demandé réparation auprès de la Métropole. Après discussion entre les parties, le montant total des réparations, estimé à 318 794 euros, a été réduit à 280.000 euros.

En conséquence et eu égard aux pertes importantes subies par l'association pour les motifs exposés ci-dessus, il est proposé la mise en place d'un protocole transactionnel entre la Métropole et l'association Grand Luminy, par lequel les parties s'engagent à renoncer à toutes poursuites au titre des défauts d'exécution de leurs obligations contractuelles. En contrepartie la Métropole s'engage à indemniser l'association à hauteur de 280.000 euros nets.

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

Le Bureau 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 délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° ECOR-001-12062/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 portant actualisation de l'Agenda du Développement Économique ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 approuvant le règlement budgétaire et financier modifié.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les défaillances de la Métropole à assurer la maintenance de ses locaux dans des conditions optimales pour accueillir et héberger des entreprises de biotechnologie ;
- Les risques auxquels AGL est exposée en raison des impayés de loyer ;
- Que le projet de protocole transactionnel ci-joint permet à la Métropole, en faisant acter par chacune des parties des concessions réciproques à la nature des défaillances et risques observés, de prévenir tout risque de contentieux ultérieur et de générer des recettes de fonctionnement ;
- L'intérêt de soutenir la pépinière d'entreprises biotech de l'Association Grand Luminy et de conforter la dynamique entrepreneuriale créée sur le site.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le recours à la procédure d'accord transactionnel avec l'Association Grand Luminy.

Article 2 :

Est approuvé le protocole transactionnel ci-annexé, avec l'Association Grand Luminy, par lequel d'une part, les parties s'engagent à renoncer à toutes poursuites au titre des défauts d'exécution de leurs obligations contractuelles et d'autre part, à ce que la Métropole s'engage à régler la somme de 280 000 euros nets au titre de loyers impayés et de défaut de maintenance.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ce protocole transactionnel.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le Budget Principal Métropolitain 2024, en section de Fonctionnement : Chapitre 65, Fonction 67, Nature 65888.

Ces crédits relèvent de la politique « Développement économique, innovation, attractivité territoriale » de la sous-politique « Innovation, filières stratégiques, enseignement supérieur et recherche » et du programme « Innovation, filières stratégiques, enseignement supérieur et recherche » et seront exécutés par le service gestionnaire « 4EEIS ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY