

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 207 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Chantal AGIUS - Grégory ALLIONE - Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Romain AMARO - Thomas ARCAMONE - Philippe ARDHUIN - Patrick ARDIZZONI - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Lalia ATTAFF - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGEY - Stéphanie BAGNIS - Magali BAILLEUL - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Thomas BATTESTI - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUA - Fabienne BENDAYAN - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO-ROATTA - Eva-Pauline BONAN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Eric BOUILLÉ - Michel BOULAN - Nicolas BOULAND - Stéphanie BRAISE - Fabien BRAVI - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Hugo CARTALLIER - Thibaut CHARPENTIER - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Eric CHEVALIER - Marie-Christine CIANNARELLA - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Pierre DHARREVILLE - Hélène DI VITA DANCHESI - Laurent DILLINGER - Alexandre DORIOLE - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Frédéric DURAND - Capucine EDOU - Joëlle FABRE - Léa FIMAT - Olivia FORTIN - Clément FREL-CAZENAVE - Lydia FRENTZEL - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Hélène GAILLARD - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Anthony GONÇALVES - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Jean-Marc GRAFFEO - Martin GRAND-DUFAY - Hervé GRANIER - Anne-Marie GREGORI - Patrick GRIMALDI - Monique GRISETI - Jean-Christophe GROSSI - Hassan GUENFICI - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Yahya GÜNGÖRMEZ - Julien HAROUNYAN - Ahmed HEDDADI - Christophe HOCMARD - Nicolas HUE - Christophe HUGON - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Anthony KREHMEIER - Mirabelle LAMOUREUX - Lucas LANGOMAZINO - Candice LE TOURNEUR - Philippe LEANDRI - Michèle LEBAN - Sébastien LECCIA - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Lionel LENEL - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAK - Patrick MARKARIAN - Juliette MASSON - Joëlle MELIN - Hervé MENCHON - Naïs MENGIN - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Martine MISTRAL-GUYL - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Serge PEROTTINO - Stéphane PICHON - Mathieu PIETRI - Philippe PIGNON - Marie-Laurence POSTEAU - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Gwenaël RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Giovanni SCHIPANI - Jean-Pierre SERRUS - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIH - Jean-Pierre SQUILLARI - Hanifa TAGUELMINT - Nathalie TESSIER - Karim TOUCHE - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel VINCENTEILLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Michaël ZAZOUN - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-GHOUGASSIAN.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Enda AMRAOUI représentée par Amine KESSACI - Samuel BEN-HAMOU représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Tina BIARD SANSONETTI représentée par Karim TOUCHE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Sarah COULOMB représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Brigitte DEVESA représentée par Sophie JOISSAINS - Sylvaine DI CARO représentée par Eric CHEVALIER - Ambrozio DOLFI représenté par Eric BOUILLÉ - Dimitri FARRO représenté par Yannick GUERIN - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Jérôme GOUIRAN représenté par René-Francis CARPENTIER - Pierre HUGUET représenté par Audrey GATIAN - Aurélie LECAT représentée par Hervé ROUAT - Laurent LHARDIT représenté par Azad KAZANDJIAN - Mario MARTINET représenté par Magali RAMOS - Philippe MAURIZOT représenté par Robin PRÉTOT - Eric MERY représenté par Laure ROVERA - Serge MORI représenté par Jean-Pascal GOURNES - Roland MOUREN représenté par Martine MISTRAL-GUYL - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Marc PENA représenté par Magali BAILLEUL - Jocelyne POMMIER représentée par Michel VINCENTELLI - Joëlle REYNAUD FIORILE représentée par Romain AMARO - Franck SANTOS représenté par Philippe RAZEYRE - Caroline SICARD représentée par Hugo CARTALLIER - Martine VASSAL représentée par Romain SIMMARANO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FAYSSAT - Michel LAN - Eric LE DISSES - Claude PICCIRILLO - Frédéric SZABO.

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

Patrick MARKARIAN représenté à 15h40 par Philippe CHARRIN - Michèle RUBIROLA représentée à 15h40 par Sophie CAMARD - Eric GARCIN représenté à 15h46 par Anne REYBAUD-DECROIX

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

Julie ARIAS à 15h46

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

ECAT-011-19490/26/CM

■ Actualisation et approbation des tarifs applicables aux immobiliers d'entreprises du territoire métropolitain 164254

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du commissaire rapporteur soumet au Conseil le rapport suivant :

Dans le cadre de sa compétence en matière d'immobilier d'entreprise, formalisée à travers son Agenda du développement économique actualisé le 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire, gestionnaire ou encore titulaire de baux emphytéotiques d'un total de 23 sites immobiliers à vocation économique, répartis sur l'ensemble de son territoire, pour une surface de plancher cumulée de près de 90 000 m², permettant d'accueillir près de 340 entreprises ou structures partenaires du monde économique :

1°) Secteur Est :

- Village d'entreprises Luminy Biotech, à Luminy dans le 9ème arrondissement de Marseille ;
- BRGM à Luminy, dans le 9ème arrondissement de Marseille ;
- Hôtel Technologique au Technopole Marseille Provence de Château-Gombert, dans le 13ème arrondissement de Marseille ;
- Hôtel Technoptic au Technopole Marseille Provence de Château-Gombert, dans le 13ème arrondissement de Marseille ;
- Maison du Développement Industriel au Technopole Marseille Provence de Château-Gombert, dans le 13ème arrondissement de Marseille ;
- Pôle de l'Entreprenariat – Le Carburateur, dans le 15ème arrondissement de Marseille ;
- Village d'activités de Saint-Henri, dans le 16ème arrondissement de Marseille ;
- « Ferme de Napollon », immeuble de 356 m² situé à Aubagne.

2°) Secteur Nord :

- Pépinière de Pertuis ;
- Pépinière de Meyreuil ;
- Hôtel Technologique de Meyreuil ;
- Hôtel d'entreprises Morandat à Gardanne ;
- Ensemble des sites du Technopole de l'Arbois à Aix-en-Provence.

3°) Secteur Ouest :

- Pépinières d'Istres, Fos-sur-Mer et Miramas (bureaux et ateliers) ;
- Bureaux, ateliers et ateliers-relais en hôtellerie d'entreprise à Istres, Fos-sur-Mer et Port-Saint-Louis du Rhône ;
- Local commercial à Cornillon-Confoux ;
- Zone de Malebarge 1 à Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Ces pépinières, ateliers-relais, hôtels d'entreprises ou technopoles métropolitains ont pour vocation de permettre aux entreprises, à différentes étapes de leur maturité économique, de passer le cap difficile des premières années d'existence (aide au démarrage, suivi de leur phase de développement, insertion dans le tissu économique local), d'assurer leur parcours résidentiel et à l'issue, de favoriser leur ancrage territorial.

La location de locaux à des conditions tarifaires adaptées fait ainsi partie intégrante du dispositif global d'appui aux entreprises proposé par la Métropole.

Le présent rapport a vocation à recenser les tarifs applicables sur l'ensemble du territoire métropolitain en matière d'immobilier d'entreprises, afin de rendre plus lisible l'offre de service globale sur l'ensemble du territoire métropolitain en matière d'immobilier d'entreprises, en un document unique.

Il est à noter que les tarifs en vigueur sur les différents sites métropolitains reflètent non seulement la diversité des offres de services qui y sont délivrées, mais aussi la nature et l'implantation géographique des sites, comme les spécificités liées aux entreprises hébergées.

Pour rappel, la fixation des valeurs locatives a été réalisée par la Métropole suivant la méthode dite de comparaison, reflétant la valeur du marché local, corrigé de la vétusté éventuelle des locaux et/ou du niveau de service associé. 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.

Les loyers sont indexés selon un indice fixé sur chaque bail ou convention.
Les conditions d'occupation, grilles tarifaires et spécificités sont fixées en annexe du présent rapport.

Le présent rapport a plus particulièrement vocation à actualiser la grille tarifaire approuvée dans la délibération ECOR-005-19065/25/CM en date du 15 décembre 2025 pour y inclure les éléments suivants :

- Dans le cadre du projet Marseille Immunology Biocluster (MIB) lauréat de l'appel à projets national « Biocluster France 2030 », la Métropole entend apporter son soutien effectif par la mise à disposition au bénéfice d'Aix-Marseille Université (AMU) d'une surface localisée au sein du bâtiment LB3 du village d'entreprises de Luminy Biotech. À cette fin, un bail de droit civil d'une durée de cinq ans doit être conclu entre la Métropole et AMU, assorti d'une franchise de loyer d'une durée de dix mois. Celle-ci a déjà été approuvée aux termes de la délibération n° IVIS-001-18680/25/CM du Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025. Il convient d'inclure cette disposition particulière dans la grille tarifaire générale ici présentée, à des fins de cohérence.
- Par ailleurs, la Métropole est gestionnaire d'un espace destiné à l'accueil de PME et PMI dénommé zone d'activités du Malebarge 1 à Port Saint Louis du Rhône. Cette zone d'une superficie de 62 938 m² appartient au Grand Port Maritime de Marseille qui concède à la Métropole, par convention en date du 11 juillet 1994 renouvelé au terme de la délibération URBA-14609/23/BM du 12/10/2023, la possibilité de délivrer des autorisations d'occupation du domaine public. La Métropole met ainsi à disposition 17 terrains nus ou bâtis d'une superficie variant de 2 500 m² à 3 500 m² sur la zone d'Activités de Malebarge 1 par le biais de conventions d'occupation. Il convient d'inclure les dispositions particulières de tarification applicable pour l'offre locative des terrains nus et bâtis sur la zone d'activités de Malebarge 1 à la grille tarifaire générale de l'immobilier d'entreprise métropolitain.
- La correction d'une erreur matérielle pour le bâtiment dénommé la « Ferme de Napollon » à Aubagne, pour lequel le montant de la provision sur charges de 30 € HT/m²/an était manquant et doit donc être ajouté dans la grille tarifaire.

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 règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence en vigueur ;

- La délibération n° URBA 065-14609/23/BM en date du 12 octobre 2023 portant approbation de la convention d'occupation du domaine public maritime constitutive de droits réels d'une durée de trente ans portant sur la Zone de Malebarge 1 à Port-Saint-Louis-du-Rhône entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le Grand Port Maritime de Marseille ;
- La délibération n° IVIS-001-18680/25/CM du Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025 portant approbation de nouvelles conditions tarifaires et d'une franchise de loyer au profit d'Aix-Marseille Université (AMU) dans le cadre du projet Marseille Immunology Biocluster ;
- La délibération n° ECOR-005-19065/25/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 portant sur l'approbation des tarifs applicables aux immobiliers d'entreprises du territoire métropolitain.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt de soutenir le projet Marseille Immunology Biocluster « MIB » et affirmer l'ambition de la Métropole de positionner Marseille parmi les leaders mondiaux de la recherche biomédicale ;
- Qu'il appartient au Conseil de la Métropole de fixer une tarification applicable en matière d'offre locative des terrains nus et bâtis applicable à la Zone de Malebarge 1 à Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération ECOR-005-19065/25/CM.

Article 2 :

Est approuvée l'actualisation des tarifs applicables aux immobiliers d'entreprises du territoire métropolitain ci-annexés et notamment l'ajout de la mention de la franchise de loyer dans le cadre du projet Marseille Immunology Biocluster (site de Luminy) la tarification concernant l'offre locative des terrains nus et bâtis de la Zone de Malebarge 1 à Port-Saint-Louis-du-Rhône ainsi que l'ajout de la mention de la provision sur charges due par les entreprises hébergées sur la « La Ferme de Napollon ».

Article 3 :

A l'ensemble de ces tarifs sera appliquée la TVA au taux en vigueur.

Article 4 :

Les dispositions du document portant sur les grilles et conditions tarifaires des différents sites seront applicables à compter du 1^{er} juillet 2026, et pour l'offre locative des terrains nus et bâtis de la Zone de Malebarge 1 à Port-Saint-Louis-du-Rhône à compter du 1^{er} janvier 2027.

Article 5 :

Les recettes correspondantes sont constatées comme suit :

1°) Concernant les sites du secteur Est :

La recette correspondante aux loyers et provisions de charges sera constatée au budget principal de la Métropole, de l'exercice 2026 et suivants, en section de fonctionnement :

- Loyers : Chapitre 75, Fonction 61, Nature 7521
- Provisions pour charges : Chapitre 70, Nature 70878, Fonction 61
- Charges locatives : Chapitre 75, Fonction 61, Nature 7522

La recette et la dépense relèvent de la politique « aménagement de l'espace », de la sous-politique « Foncier » et du programme « Foncier » et sera exécutée par le service gestionnaire « 39000 ».

2°) Concernant les sites du secteur Nord :

Les recettes correspondantes seront constatées au Budget Principal de la Métropole 2026 et suivants, en section de fonctionnement :

- Loyers : Chapitre 75, Fonction 61, Nature 7521
- Provisions pour charges : Chapitre 70, Nature 70878, Fonction 61
- Charges locatives : Chapitre 75, Fonction 61, Nature 7522
- Redevances : Chapitre 70, Fonction 61, Nature 70323.

Pour les droits de stationnement et de location : Chapitre 70, Fonction 61, Nature 70328. Pour les autres charges de gestion courantes : Chapitre 75, Fonction 61, Nature 75888.

La recette relève de la politique « Développement économique, innovation, attractivité territoriale », de la sous-politique « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et du programme « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et sera exécutée par les services gestionnaires 4SRT et 41120.

3°) Concernant les sites du secteur Ouest :

La recette correspondante sera constatée au budget annexe "immobiliers d'entreprises", de l'exercice 2026 et suivants, en section de fonctionnement : chapitre 70, article 7083 et 70878.

La recette relève de la politique « Développement économique, innovation, attractivité territoriale », de la sous-politique « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et du programme « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et sera exécutée par le service gestionnaire « 4IMMO »

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Développement économique, Relations aux
Entreprises et au monde économique,
Artisanat, Commerce

Jean-Pascal GOURNES