

2017_CT2_108

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée – Approbation des tarifs 2017 relatifs aux montants des loyers et provisions sur charges, aux participations aux frais de gestion du Forum et aux redevances d'occupation du domaine public

Le 23 mars 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la salle Tino Rossi aux Pennes-Mirabeau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 mars 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy - AMEN Mireille – AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François - DAGORNE Robert – DELAVET Christian - DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger - LAFON Henri – MANCEL Joël – MATIN Régis - MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud - MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BARRET Guy – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BUCCI Dominique donne pouvoir à SLISSA Monique – BURLE Christian donne pouvoir à MERCIER Arnaud – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à TALASSINOS Luc – DEVESA Brigitte donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe – JOUVE Mireille donne pouvoir à GERARD Jacky – LAGIER Robert donne pouvoir à DELAVET Christian – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - LHEN Hélène donne pouvoir à GOUIRAND Daniel – MALAUZAT Irène donne pouvoir à TAULAN Francis – MALLIÉ Richard donne pouvoir à HOUEIX Roger - MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – TERME Françoise donne pouvoir à SUSINI Jules – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – CRISTIANI Georges - GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe - LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique - YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Henri LAFON donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_108-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi

Interventions économiques

■ Séance du 23 mars 2017

05_2_05

■ **Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée – Approbation des tarifs 2017 relatifs aux montants des loyers et provisions sur charges, aux participations aux frais de gestion du Forum et aux redevances d'occupation du domaine public**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_108-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Economie, nouvelles technologies, enseignement supérieur

■ Séance du 30 mars 2017



■ Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée – Approbation des tarifs 2017 relatifs aux montants des loyers et provisions sur charges, aux participations aux frais de gestion du Forum et aux redevances d'occupation du domaine public

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le Technopôle Arbois-Méditerranée gère un parc immobilier loué à un panel d'entreprises, d'associations et de laboratoires publics et privés.

Le Syndicat Mixte de l'Arbois qui en assurait l'aménagement et la gestion a été dissous au 31 décembre 2016 pour être intégré dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Une délibération annuelle permettait de valider la grille tarifaire en matière de gestion locative.

Aujourd'hui, et comme chaque année, il convient d'ajuster cette grille tarifaire fixant :

-1/ Le montant des nouveaux loyers :

Étant précisé que ne sont pas concernés les baux en cours qui disposent d'une clause d'indexation contractuelle ainsi que les bâtiments occupés par Aix Marseille Université qui ne paie aucun loyer pour l'ensemble de son occupation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_108-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

-2/ Les provisions sur charges :

Des provisions au m² occupé sont appelées avec le loyer, puis liquidées au regard des dépenses réelles de l'année précédente.

Un tableau récapitulatif des dépenses est réalisé en fin d'exercice, et un prix réel au m² est établi. En fonction des dépenses de l'année N-1 il convient d'ajuster l'ensemble de ces charges

-3/ Les participations aux frais de gestion de l'Espace de conférence dit « LE FORUM » :

Outil de promotion du Technopôle, le Forum est un espace dédié à l'animation permettant aux entreprises principalement technopolitaines de réaliser leurs manifestations et autres colloques ou séminaires

-4/ Les redevances d'occupation de l'espace public :

Ces redevances sont de plusieurs ordres :

- Mise à disposition de terrains nus :

Généralement de façon provisoire, certaines entreprises peuvent avoir besoin de la mise à disposition d'un terrain nu aux fins de stockage ou d'expérimentation notamment.

- Droits de place pour les camions de type « Food Truck » :

Afin de diversifier l'offre de restauration au sein du Technopôle, deux Food Truck viennent quotidiennement à l'heure du déjeuner.

- Mise à disposition d'espaces dans les parties communes des immeubles pour des distributeurs automatiques de produits alimentaires.

- Mise à disposition d'espaces dans les parties communes des immeubles pour y poser des containers, récupérateurs de piles usagées, toners d'imprimante ou tout autre service permettant le recyclage de produits usagés, ou d'aide aux entreprises.

- Mise à disposition d'espaces dans le cadre de tournage de film :

Au regard de l'aspect photogénique du parc et de la place disponible nécessaire pour le stationnement, plusieurs séquences cinématographiques s'y sont déroulées.

- Mise à disposition d'espaces dédiés à des activités de développement personnel et de bien-être :

Ce service donne lieu à la mise à disposition de salles entre midi et deux et concerne quelques associations ou personnes exerçant en nom propre pour y pratiquer des cours de Yoga et sophrologie notamment.

Sur chacun de ces postes les ajustements suivants sont à prévoir.

1/ Les loyers :

Chaque bâtiment se voit attribuer un prix de location en fonction de ses caractéristiques. Pour être maintenue, l'attractivité du technopôle doit tenir compte du prix de bureau médian en Pays d'Aix qui est de 130€ m²/an.

L'offre du Technopôle est comprise entre 110 € m²/ et 160 € m²/an.

Il est proposé de maintenir l'ensemble du parc locatif aux prix déjà délibérés en 2016, excepté pour le bâtiment Martel dont le prix est en baisse.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170323- 2017_CT2_108-DE Date de télétransmission : 31/03/2017 Date de réception préfecture :

Suite à la liquidation judiciaire de l'association C.E.I qui avait en charge la gestion de la pépinière du technopôle, le bâtiment qu'occupait l'association et qui n'apparaissait pas dans la grille tarifaire précédente doit être intégré, sa gestion ayant été reprise en septembre 2016 par le Syndicat Mixte de l'Arbois.

La fonction de pépinière conformément à la norme AFNOR NF X50-770 propre à l'accompagnement d'entreprises et aux activités de pépinières permet une tarification évolutive.

2/ Les provisions sur charges locatives :

Les provisions sur charges sont ajustées chaque année en fonction de la réalité des dépenses effectuées au cours de l'année précédente.

Elles se divisent en trois sous-sections :

-1/ Les charges liées au fonctionnement de la ZAC dans son ensemble :

Sont principalement concernés le gardiennage, l'entretien des espaces verts, l'entretien de la voirie et les consommations des fluides divers (éclairage public, consommation d'eau, fonctionnement des brumisateurs de sécurité incendie)/

Il est proposé de revoir ces charges à la baisse.

- 2/ Les charges propres au fonctionnement de chaque bâtiment :

Sont principalement concernés le ménage des parties communes, les différents abonnements (eau, EDF, ascenseur) et l'entretien courant.

La répartition de ces charges se fait au prorata de la surface louée et reste spécifique à chaque bâtiment.

Il est proposé le maintien du montant des charges existantes en tenant compte de la réalité des dépenses provoquant à la marge quelques augmentations ou baisses en fonction des bâtiments.

- 3/ Les charges liées à la politique du tri sélectif :

La répartition de ces charges est calculée sur le nombre de salariés travaillant dans les locaux loués.

Il est proposé de revoir cette charge à la baisse.

3/ Les participations aux frais de gestion de l'Espace de conférence dit « LE FORUM » :

Il est proposé de les maintenir à l'identique en tenant compte du fait que les entreprises extérieures au domaine paient plus cher que les sociétés occupantes du Technopôle.

4/ Les redevances d'occupation de l'espace public :

Il est proposé de maintenir l'ensemble des redevances à l'identique.

L'ensemble des tarifs 2017 est détaillé dans le tableau communiqué en annexe.

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

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170323- 2017_CT2_108-DE Date de télétransmission : 31/03/2017 Date de réception préfecture :

Le Conseil de la Métropole d'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 ECO 002-1047/16 CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 relative à la dissolution du Syndicat Mixte Europôle Méditerranéen de l'Arbois et aux modalités d'intégration à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté mettant fin à l'exercice des compétences du syndicat mixte d'étude, d'aménagement, d'équipement et de gestion de l'Europôle Méditerranéen de l'Arbois pris par le Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 17 octobre 2016.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il appartient au Conseil de la Métropole de fixer les différentes tarifications en matière de gestion locative applicables au technopôle suite à son intégration à la Métropole ;

Délibère

Article unique :

Sont appliqués les nouveaux tarifs ci annexés relatifs aux loyers, aux charges, participations aux frais de gestion du Forum et redevance d'occupation du domaine public à compter du 1^{er} mars 2017.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Territoire numérique et
Innovation technologique

Gérard BRAMOULLÉ

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170323- 2017_CT2_108-DE Date de télétransmission : 31/03/2017 Date de réception préfecture :

TARIFICATION 2017 du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

FIXATION DU MONTANT DU LOYER (€/ m² / AN)				
Bâtiment	Type de local	Rappel Tarifs 2016	Tarifs 2017	%
Bâtiments non soumis à la TVA				
Marconi	Bureaux	110,00 €	110,00 €	
	Stockage	53,00 €	53,00 €	
Martel	Bureaux	151,00 €	130,00 €	-13,91%
Laennec	Bureaux	142,00 €	142,00 €	
	Stockage	53,00 €	53,00 €	
Beltram	Bureaux	110,00 €	110,00 €	
	Stockage	53,00 €	53,00 €	
Villa Arvevie	Bureaux	36,00 €	110,00 €	
	Stockage	36,00 €	53,00 €	
Bâtiments soumis à la TVA par option (tarif hors taxe)				
Lavoisier	Bureaux	139,00 €	139,00 €	
	Ateliers	99,00 €	99,00 €	
	stockage	53,00 €	53,00 €	
Mégie	Bureaux et ateliers	152,00 €	152,00 €	
Village d'entreprises	Bureaux	134,00 €	134,00 €	
Henri Poincaré	bureaux	160,00 €	160,00 €	
	Stockage	53,00 €	53,00 €	
Pepinière Clean Tech	Bureaux ou Ateliers	1 ère année : 85€	1 ère année : 85€	
		2 ème année : 95€	2 ème année : 95€	
		3 ème année : 110€	3 ème année : 110€	
		4 ème année : 120€	4 ème année : 120€	
		5 ème année : 140€	5 ème année : 140€	

PROVISIONS SUR CHARGES LOCATIVES				
CHARGES LIEES A L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE (€ / m² / AN)				
Bâtiments	Rappel Montant 2016	Montant 2017	%	
Lavoisier	25,00 €	25,00 €		
Marconi	25,00 €	26,50 €	6,00%	
Beltram	25,00 €	25,00 €		
Martel	30,00 €	30,00 €		
Laennec	30,00 €	26,50 €	-11,66%	
Mégie	26,50 €	26,50 €		
Village d'entreprises	20,00 €	25,00 €	25,00%	
Henri Poincaré	25,00 €	26,50 €	6,00%	
Pepinière Clean Tech	30,00 €	35,00 €	16,66%	
CHARGES LIEES A L'ENTRETIEN DU SITE (€ / m² / AN)				
Ensemble des bâtiments	13,00 €	11,00 €	-15,38%	
CHARGES LIEES A L'ENLEVEMENT DES DECHETS (€ / PERSONNE / AN)				
Ensemble des bâtiments	44,00 €	40,00 €	-9,09%	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_108 DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

TARIFICATION 2017 du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

FIXATION DE LA PARTICIPATION AUX FRAIS DE GESTION DU FORUM (ESPACE DE CONFERENCE) (€/JOUR)				
	Salles	Rappel Tarifs 2016	Tarifs 2017	% Augmentation
Résidents	Salle de conférence	100,00 €	100,00 €	
	Salle de projection	60,00 €	60,00 €	
	Salle de réunion	40,00 €	40,00 €	
Non-résidents	Salle de conférence	400,00 €	400,00 €	
	Salle de projection	260,00 €	260,00 €	
	Salle de réunion	180,00 €	180,00 €	

FIXATION DU MONTANT DES REDEVANCES D'OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC				
	Rappel Tarifs 2016	Tarifs 2017	% Augmentation	
Mise à disposition de terrains nus (€/m ² / an)	12,00 €	12,00 €		
Mise à disposition d'espaces dédiés dans les parties communes des immeubles (pose de containers récupérateurs de piles usagées, toners d'imprimante à fin de recyclage)	gratuité	gratuité		
Mise à disposition d'espaces dédiés dans les parties communes des immeubles de distributeurs de produits alimentaires	2% du C.A.	2% du C.A.		
Droit de place pour le commerce ambulant (€/ jour)	15,00 €	15,00 €		
Mise à disposition d'espaces dédiés pour des associations pour des activités de développement personnel et de bien-être de style yoga ou sophrologie	gratuité	gratuité		
Dans le cadre de tournage de film (€/jour)				
Dans les seuls espaces naturels	1 000,00 €	1 000,00 €		
En extérieur dans les espaces naturels et bâtis	1 200,00 €	1 200,00 €		
En extérieur et à l'intérieur des bâtiments	1 500,00 €	1 500,00 €		

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-2017-0323-
2017_CT2_108-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée – Approbation des tarifs 2017 relatifs aux montants des loyers et provisions sur charges, aux participations aux frais de gestion du Forum et aux redevances d'occupation du domaine public

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	77
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	77
Majorité absolue	39
Pour	77
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 29 MARS 2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_108-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :