

2019_CT2_628

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS- Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Approbation tarification 2020 de l'immobilier et des activités sur le Technopôle

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – AUGÉY Dominique donne pouvoir à TAULAN Francis – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à TERME Françoise – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Interventions économiques**

■ Séance du 12 décembre 2019

05_2_01

■ **Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Approbation
tarification 2020 de l'immobilier et des activités sur le Technopôle**

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_628-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 19 Décembre 2019

12990

■ Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Approbation tarification 2020 de l'immobilier et des activités sur le Technopôle

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

Le Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée accueille au sein du Domaine du Petit Arbois 11 laboratoires de recherche, 3 centres d'enseignement supérieur, 70 entreprises innovantes et une dizaine de structures d'aide à l'innovation comme les Pôles de compétitivité.

Ainsi, près de 1 500 personnes travaillent chaque jour au sein d'un parc immobilier d'environ 38 000m² géré par la Direction du Technopôle de l'Arbois. Ce parc immobilier implanté au sein d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de 75 ha composée à 92 % d'espaces verts, comprend : 8 Hôtels d'Entreprises, une pépinière d'entreprises innovantes, 3 plateformes technologiques et 5 bâtiments dédiés au laboratoires de recherche.

Au delà de l'accompagnement de ces organismes dans leur développement et de l'entretien technique et patrimonial de la ZAC, la Direction du Technopôle de l'Arbois assure également la gestion locative de ces espaces.

Aussi, elle propose un certain nombre de services et de surfaces locatives qui sont facturés aux utilisateurs. Il s'agit en premier lieu de surfaces locatives (bureaux, ateliers, espaces de stockage), de participations aux frais de salles de réunion, à la mutualisation et refacturation de frais de gestion et d'entretien du Domaine du Petit Arbois ou à la proposition de services pour les « technopolitains » (activités sportives, food truck...).

Dans ce cadre, il convient de définir la tarification applicable pour les différents contrats locatifs des biens immobiliers ou terrains mis à disposition à compter du 1^{er} janvier 2020.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_628-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

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 (A.M.U) qui bénéficie, depuis l'origine, de conventions d'occupations à titre gratuit sur le loyer conformément aux délibérations du Comité Syndical du Syndicat Mixte de l'Arbois : n° 2002-449 (Villemin) du 21 mai 2002 - n° 2002-467 (chalet amagnétique) et n° 2002-470 (Laennec) du 27 juin 2002 - n° 2002-522 (Pasteur) - n° 2005-702 (Trocadéro) du 20 juin 2005 - n° 2006-776 (Aster) du 23 juin 2006.

Cette exonération ne concerne pas les charges générales du site auxquelles l'A.M.U participe.

La tarification proposée pour l'année 2020 concerne :

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 85 € m²/an et 160 € m²/an.

a. Tarification des bâtiments existants

Il est proposé de maintenir l'ensemble du parc locatif existant aux prix déjà délibérés pour l'année 2019.

Toutefois, les bâtiments dévolus à l'accueil d'activités économiques devant être assujettis à la TVA, il convient de voter les loyers des bâtiments suivants avec l'application de la TVA (au taux en vigueur à ce jour) :

- Bâtiment MARCONI
- Bâtiment MARTEL
- Bâtiment LAENNEC
- Villa ARDEVIE

L'application de la TVA sur les loyers des bâtiments mentionnés ci-dessus se fera uniquement sur les nouveaux contrats signés à compter du 1^{er} janvier 2020.

b. Tarification nouvelles des loyers pour les parkings souterrains du bâtiment Le Rifkin :

Dans le nouveau bâtiment RIFKIN ouvert en Octobre 2019, le Technopôle dispose de 15 emplacements de parking intérieurs, situés au sous-sol du bâtiment qui seront proposés à la location. Dès lors, il convient de fixer un tarif de location annuel à hauteur de 500€ HT/HC/an, représentant le coût de la location que la Métropole Aix-Marseille-Provence loue auprès du bailleur.

Par ailleurs, la nature de l'immobilier du Technopôle est pensée pour favoriser le développement des entreprises et laboratoires de recherche en proposant un parcours résidentiel depuis la création des projets, jusqu'à leur pré-industrialisation.

Ainsi, les entreprises technologiques doivent bénéficier d'espaces d'ateliers techniques ou de surfaces de stockage.

• **Les surfaces d'Ateliers :**

Dans tous les bâtiments du Technopôle : 90€ HT/HC/m²/an

• **Les surfaces de Stockage:**

Dans tous les bâtiments du Technopôle : 53€ HT/HC/m²/an

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_628- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

2/ Les provisions sur charges locatives

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.

Les charges se divisent en trois sous-sections.

a) Les charges liées au fonctionnement de la ZAC dans son ensemble :

La modernisation de la gestion de la sécurité actuellement en cours a permis d'installer un réseau de caméras sur l'ensemble de la ZAC.

Elle a permis aussi de sécuriser l'ensemble des bâtiments et des portes d'accès.

L'ensemble de ces mesures génère d'importantes économies ; elles permettent de ne plus renouveler le marché de sécurité par lequel une présence humaine était prévue 24h/24.

Outre la sécurité, sont principalement concernées les charges suivantes : l'entretien des espaces verts, l'entretien de la voirie et les consommations des fluides (éclairage public, consommation d'eau, fonctionnement des brumisateurs de sécurité incendie).

b) 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 au tarif déjà délibéré pour l'année 2019 pour les bâtiments ou espaces locatifs existants.

Toutefois, il convient de définir le niveau de charges pour de nouveaux espaces loués notamment pour les « Ateliers » (quel que soit le bâtiment) et la Halle CIRENE (mise à disposition de l'AMU).

Tarif : 26€ HT/m²/an

c) 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 le maintien du montant des charges existantes au tarif déjà délibéré pour l'année 2019.

Ces charges représentent une facturation de 40€/salarié/an pour chaque organisme implanté sur le domaine du Petit Arbois.

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 structures technopolitaines et extérieures de réaliser leurs manifestations (colloques ou séminaires...).

Une tarification différenciée est proposée selon que l'utilisateur soit Résident/Partenaire/Extérieur qui s'échelonne entre 100€ et 400€ selon la capacité d'accueil et l'équipement des salles.

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

Ces redevances sont de plusieurs ordres :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_628- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

a) Mise à disposition de terrain nu donnant lieu à une convention précisant les modalités:

- destiné à du stockage ou de l'expérimentation.
Tarif : 1€ m²/an
- destiné à accueillir un local d'activités (à charge du preneur)
Tarif : 12€ m²/an

b) Mise à disposition d'espaces pour les opérateurs de téléphonie et internet (fourreaux et antennes relais) donnant lieu à une convention précisant les modalités:

- Antennes relais installées sur le château d'eau
Tarif : 15 000€ /an
- Fourreaux
Tarif : 1€ mètre linéaire occupé/an

c) 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.

Tarif : 15€/jour d'occupation

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

Redevance due par le distributeur : 2 % du chiffre d'affaire

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

Gratuité

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

Au regard des caractéristiques propres du site et de la place disponible nécessaire pour le stationnement des véhicules et matériels, le Technopôle peut accueillir ce type d'activité.

Tarifs : de 1 000€ à 1 500€ par jour selon le cadre de tournage

g) 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 salle entre 12h et 14h et concerne des associations ou personnes exerçant en nom propre pour y dispenser des cours (Yoga, sophrologie, ...);

Tarifs : Gratuité pour les structures associatives

5€/ séances pour les structures non associatives

5/ Les badges d'accès au site et aux bâtiments

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle sécurisation sur le Technopôle (bâtiments et des accès au site), des badges ont été remis aux locataires à titre gratuit.

Il est proposé qu'en cas de demande de renouvellement de nouveaux badges, une facturation à hauteur de 34€/badge puisse être appliquée.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_628- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

Cette facturation sera également appliquée aux occupants du site (autres que les locataires directs de la Métropole) lors de leur implantation et en cas de renouvellement (perte, destruction...).

6/ Badges pour véhicules électriques

Les locataires du Technopôle peuvent bénéficier d'un badge de recharge aux bornes électriques pour les véhicules concernés.

Ce badge leur étant remis, il est proposé de facturer une participation annuelle à hauteur de 50€/an.

L'ensemble des tarifs 2020 est détaillé dans l'annexe ci-jointe.

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.

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 applicable au Technopôle à compter du 1^{er} janvier 2020.

Délibère

Article Unique :

Sont approuvés les différents tarifs pour la gestion locative du Technopôle de l'Arbois à compter du 1^{er} janvier 2020.

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

Gérard GAZAY

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_628- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

TARIFICATION 2020 du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

FIXATION DU MONTANT DU LOYER (€/ m² / AN)

Bâtiment	Type de local	Rappel Tarifs 2019	Tarifs 2020
Bâtiments soumis à la TVA par option (tarif hors taxe)			
Villa Ardevie	Bureaux	110,00 €	110,00 €
Marconi	Bureaux	110 €	110 €
Martel	Bureaux	130 €	130 €
Laennec	Bureaux	142 €	142 €
Lavoisier	Bureaux	139 €	139 €
Mégie	Bureaux	152 €	152 €
Village d'entreprises	Bureaux	134 €	134 €
Henri Poincaré	bureaux	160 €	160 €
Pepinière Clean Tech (multi-sites)	Bureaux	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€
Rifkin (hôtel d'entreprises)	Bureau	140 €	140 €
	Emplacements parking intérieur (HT/HC/an)		500 €
Tous Bâtiments	Stockage	53 €	53 €
Tous Bâtiments	Ateliers	90 €	90 €

PROVISIONS SUR CHARGES LOCATIVES

CHARGES LIEES A L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE (€ / m² / AN)

Bâtiments	Montant 2019	Montant 2020
Lavoisier	25,00 €	25,00 €
Marconi	26,50 €	26,50 €
Beltram	25,00 €	25,00 €
Martel	30,00 €	30,00 €
Laennec	26,50 €	26,50 €
Mégie	26,50 €	26,50 €
Village d'entreprises	25,00 €	25,00 €
Henri Poincaré	26,50 €	26,50 €
Rifkin		20,00 €
Pepinière Clean Tech	35,00 €	35,00 €
Ateliers tous bâtiments		26,00 €

CHARGES LIEES A L'ENTRETIEN DU SITE (€ / m² / AN)

Ensemble des bâtiments	6,00 €	9,00 €
------------------------	--------	--------

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212_2019_CT2_628-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

CHARGES LIEES A L'ENLEVEMENT DES DECHETS (€ / PERSONNE / AN)

Ensemble des bâtiments	40,00 €	40,00 €
------------------------	---------	---------

TARIFICATION 2020 du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée**FIXATION DE LA PARTICIPATION AUX FRAIS DE GESTION DU FORUM (ESPACE DE CONFERENCE) (€/JOUR)**

	Salles	Tarifs 2019	Tarifs 2020
Résidents	Salle de conférence	100 €	100 €
	Salle de projection	60 €	60 €
	Salle de réunion	40 €	40 €
Partenaires (Pôles Compétitivité et Cluster, structures ESR, Collectivités territoriales, CCI, associations telles que Club Franco Allemand, Initiatives Pays d'Aix...)	Salle de conférence		gratuité
	Salle de projection		gratuité
	Salle de réunion		gratuité
Extérieurs	Salle de conférence	400 €	400 €
	Salle de projection	260 €	260 €
	Salle de réunion	180 €	180 €

FIXATION DU MONTANT DES REDEVANCES D'OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC

	Tarifs 2019	Tarifs 2020
Mise à disposition de terrains nus (€/m ² / an)	1 €	1 €
Mise à disposition de terrains accueillant un local d'activité (€/m ² / an)		12 €
antennes relais opérateurs téléphoniques sur le Château d'Eau (€/an)	14500 €	15000 €
Location fourreaux (€/mètre linéaire occupé)	0,99 €	1,00 €
Droit de place pour le commerce ambulancier (€/ jour)	15 €	15 €
Mise à disposition d'espaces dédiés pour des associations pour des activités de développement personnel et de bien-être.	gratuité	gratuité

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_628-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

Mise à disposition d'espaces dédiés pour toutes structures non associatives pour des activités de développement personnel et de bien-être. (€/séance)	5 €	5 €
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 (redevance dûe par le distributeur)	2% du C.A.	2% du C.A.
Dans le cadre de tournage de film (€/jour)		
Dans les seuls espaces naturels	1000 €	1000 €
En extérieur dans les espaces naturels et bâtis	1200 €	1200 €
En extérieur et à l'intérieur des bâtiments	1500 €	1500 €
Autres		
Badge d'accès locataire (en cas de perte ou pour locataires extérieurs)		34 €
Badge recharge bornes véhicules électriques locataires (€ /an)		50 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_628-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS- Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Approbation tarification 2020 de l'immobilier et des activités sur le Technopôle

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	68
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	68
Majorité absolue	35
Pour	68
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 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_628-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020