

2021_CT2_610

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS - Approbation de la tarification applicable à compter de l'année 2022 (immobiliers et activités) - Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

Le 9 décembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente, Chemin des Rigauds à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Monsieur le Président du Territoire, le 2 décembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – RAMOND Bernard – SLISSA Monique – 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 : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – BIANCO Kayané donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice donne pouvoir à CORNO Jean-François – BOULAN Michel donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – BUCHAUT Romain donne pouvoir à GARCIN Eric – BURLE Christian donne pouvoir à GRANIER Hervé – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – GACHON Loïc donne pouvoir à AMAR Daniel – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – KLEIN Philippe donne pouvoir à PETEL Anne-Laurence – MERCIER Arnaud donne pouvoir à MARTIN Régis – ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MORBELLI Pascale – RUIZ Michel donne pouvoir à CRISTIANI Georges – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis – VENTRON Amapola donne pouvoir à FREGEAC Olivier – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice – SERRUS Jean-Pierre – TERME Françoise – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

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 9 décembre 2021

05_2_04

■ **Approbation de la tarification applicable à compter de l'année 2022 (immobiliers et activités) - Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée**

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Stratégie et développement économique, entreprises, commerce, relance

■ Séance du 16 décembre 2021

9235

ECOR-011-16/12/2021-CM

■ Approbation de la tarification applicable à compter de l'année 2022 (immobilier et activités) - Technopôle de l'Arbois

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

Piloté par la Métropole Aix-Marseille Provence, le Technopôle de l'Arbois est le 1er Technopôle de France dédié à l'environnement.

Le Technopôle de l'Arbois accueille au sein du Domaine du Petit Arbois 11 laboratoires de recherche, 2 centres d'enseignement supérieur, 80 entreprises innovantes et une dizaine de structures d'aide à l'innovation comme les Pôles de compétitivité.

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 Concerté (ZAC) de 75 ha composée à 92 % d'espaces verts, comprend 27 bâtiments : 8 Hôtels d'Entreprises, une pépinière d'entreprises innovantes, 3 plateformes technologiques et 5 bâtiments dédiés aux laboratoires de recherche et autres bâtiments de service.

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, terrains), 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 2022.

Il est proposé, dans la mesure où les loyers et redevances sont stables depuis quelques années, que la présente délibération soit prise sans terme ni délai d'expiration c'est-à-dire que les tarifs soient fixés à compter de l'exercice 2022, nonobstant toute situation nécessitant une réévaluation des tarifs.

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 bénéficient de conventions d'occupation à titre gratuit conformément aux délibérations du Comité Syndical du

013-200054807-20211209-2021_CT2_610-DE
Date de réception préfecture : 17/12/2021

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 A.M.U participe.

Par ailleurs, la présente tarification est complétée par deux éléments :

- Fixation du montant du loyer du Pôle services du bâtiment Martel ;
- Instauration de la tarification métropolitaine relative aux droits de voirie pour l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques sur le domaine public, en application de la délibération n°FBPA 031-9133/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020.

Aussi, le présent rapport vise à présenter l'offre locative du Technopôle de l'Arbois et présente en annexe le détail des tarifications.

Cela concerne :

1/ Les loyers

Chaque bâtiment se voit attribuer un prix de location en fonction de ses caractéristiques et usages proposés.

- Les hôtels d'entreprises : L'offre tarifaire pour les 8 Hôtels d'entreprises est comprise entre 110€HT/m²/an et 160€HT/m²/an. Ces hôtels d'entreprises sont localisés dans les bâtiments RIFKIN (720m²), POINCARE (4000m²), MARCONI (900m²), Village d'Entreprises (900m²), MEGIE (environ 1000m²), LAVOISIER (environ 1000m²), MARTEL (1 500 m²) et LAENNEC (près de 1800 m²).

Ces hôtels d'entreprises accueillent 50 structures implantées sur plus de 8 000m² commercialisés et représentent environ 600 emplois (en 2019).

- La Pépinière #Cleantech accueille 42 start-up au sein de 3 espaces dédiés : la Pépinière centrale, le Bâtiment RIFKIN (1er étage) et le bâtiment MEGIE (rez-de-chaussée, 1er et 3ème étage). Elle représente environ 210 emplois (en 2019).

Compte tenu de l'âge des entreprises et de leur caractère innovant, la Direction du Technopôle de l'Arbois via la norme AFNOR NF X -50-770, applique une politique de tarification progressive sur 5 ans, allant de 85€HT/m²/an la 1^{ère} année pour arriver à 140€HT/m²/an la 5^{ème} année.

- Les Ateliers, le Centre de Prototypage et les espaces de stockage

La vocation du Technopôle de l'Arbois est d'accueillir des entreprises travaillant dans l'environnement et qui développent le plus souvent des innovations technologiques. Pour cela, elles ont besoin d'espaces d'ateliers, de prototypage et de stockage adaptés à leurs activités.

Ces espaces bénéficient d'une politique tarifaire allant de 60€HT/m²/an (ateliers en Pépinière) à 90€HT/m²/an pour les ateliers hors pépinière et pour le Centre de Prototypage.

Pour ce qui concerne les espaces de stockage, le tarif est de 53€HT/m²/an.

- Le Pôle Services pour une nouvelle offre de services auprès des Technopolitains

Suite à l'étude prospective sur le positionnement stratégique du Technopôle de l'Arbois réalisée en 2019 par le cabinet CMI stratégie et l'association RETIS et dans le cadre de la requalification du bâtiment MARTEL, un « Pôle de services aux Technopolitains » sera proposé. Pour que ce dernier soit effectif, il est nécessaire de définir une tarification adaptée.

Il est précisé que ce nouvel espace de services permettrait l'accueil de plusieurs start-up.

- Une micro-crèche (12 berceaux) ;

- Un espace de restauration complémentaire à l'offre existante ;
- Un espace permettant la pratique d'activités sportives ;
- Logements temporaires pour les chercheurs ou les entreprises innovantes du Technopôle de l'Arbois.

Au regard des tarifs pratiqués pour ce type d'activités, il est proposé un tarif de loyer de 90€HT/m²/an.

Le tarif actuel de 130€HT/m²/an restera en vigueur pour les autres activités économiques éligibles en Hôtels d'Entreprises.

Les charges restent identiques qu'en 2021.

- Franchise de loyers/Gratuités

Afin de favoriser l'attractivité du Technopôle de l'Arbois face aux offres concurrentes régionales et nationales, il est nécessaire de pouvoir bénéficier d'une latitude commerciale dans les propositions d'implantation soumises aux entreprises. Ainsi, il est proposé de poursuivre le principe de gratuité de loyer (hors charges) dans les cas suivants :

- Pour les nouvelles structures intégrant le Technopôle dans le cadre d'une négociation commerciale permettant son implantation ou son développement (2 mois de gratuité maximum) ;
- Pour les entreprises/organismes déjà présents sur le Technopôle et acceptant une relocalisation sur le Domaine du Petit Arbois (gratuité de 2 mois maximum) ;
- Pour les entreprises prenant en charge des travaux ou embellissements de locaux (peinture, sols, décroissement/cloisonnement) : Gratuité à hauteur du montant des travaux (sur présentation des factures) et dans la limite de 6 mois maximum.

2) Les Provisions sur charges locatives

Des provisions au m² occupé sont appelées avec le loyer et se divisent en trois sous-sections :

- Les charges liées à l'entretien des bâtiments : ménage des parties communes, abonnements et consommations Eau et Electricité, contrôles périodiques, maintenance et menues réparations...

Le montant des provisions est différent selon les caractéristiques de chaque bâtiment (performance énergétique, services proposés, nature des équipements...) et varie ainsi de 26.5€TTC/m²/an à 35€TTC/m²/an.

- Les charges liées à la gestion de la ZAC (contrôle d'accès et alarmes, voirie, arrosage et espaces verts, protection incendie, gardiennage...) : 6€TTC/m²/an
- Les charges liées à la gestion des déchets soit 40€/utilisateur/an

Ces provisions sont régularisées en N+1 au regard des dépenses réelles de l'année précédente.

3) Les redevances d'occupation de l'espace public

Compte tenu de la diversité des espaces mis à disposition, elles sont différenciées selon la nature de l'occupation et concernent :

- La mise à disposition de terrain nu destiné à du stockage ou de terrain destiné à accueillir un local d'activités démontable (à charge du preneur),

- Les Food Trucks ;
- Les distributeurs alimentaires ;
- Les containers, récupérateurs de piles usagées, toners d'imprimante ou tout autre service permettant le recyclage de produits usagés ;
- Antennes et équipements réseaux Télécom ;
- Tournage audio-visuel, films... ;
- Convention pour les activités de développement personnel et de bien-être ;
- Installation et exploitation de réseau de bornes de recharges électrique (dispositif Métropolitain) : (voir annexe).

4) Les services aux Technopolitains

Afin de répondre aux attentes des nombreux technopolitains présents sur le site, la Direction du Technopôle de l'Arbois a mis en place un certain nombre de services pour leur permettre de disposer de diverses facilités.

- La mise à disposition de l'espace de conférence « 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.

- Badge d'accès au site (24h/24h, 7j/7) : 34€ en cas de renouvellement
- Badge d'accès aux bornes électriques (parc existant) : 50€/an
- Place de parking privatisée (places véhicules électriques) : 500€HT/an

L'ensemble des tarifs 2022 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 ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 9 décembre 2021.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_610-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

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 2022.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les différents tarifs pour la gestion locative du Technopôle de l'Arbois à compter du 1^{er} janvier 2022.

Article 2 :

Est approuvé le principe d'une gratuité de loyers (hors charges) pour les entreprise/structures répondant aux critères suivants :

- Nouvelles structures intégrant le Technopôle de l'Arbois dans le cadre d'une négociation commerciale permettant leur implantation ou leur développement (2 mois de gratuité maximum) ;
- Structures déjà implantées sur le Technopôle et acceptant une relocalisation dans d'autres espaces locatifs du domaine du Petit Arbois (2 mois de gratuité maximum) ;
- Lors d'un changement de locataire et dans le cas d'une prise en charge financière, par le locataire, des travaux d'embellissement (peinture, sols, décroissement/cloisonnement) lors de son entrée dans les locaux (à hauteur du montant des travaux et dans la limite de 6 mois de gratuite maximum).

Article 3 :

Les recettes correspondantes seront constatées sur le budget de l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section de fonctionnement.

Pour les charges : Chapitre 70, Nature 70878, Fonction 61

Pour les loyers : Chapitre 75, Nature 752, Fonction 61

Pour les autres recettes : Chapitres 70 et 75, Natures 70323, 70238 et 75888, Fonction 61.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Développement économique,
Plan de relance pour les entreprises,
Artisanat et Commerce

Gérard GAZAY

TARIFICATION 2022 du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

FIXATION DU MONTANT DU LOYER (€/ m² / AN)			
Bâtiment	Type de local	Rappel Tarifs 2021	Tarifs 2022
Bâtiments soumis à la TVA (tarif hors taxe)			
Villa Ardevie	Bureaux	110€	110€
Marconi	Bureaux	110 €	110 €
Martel	Bureaux	130 €	130 €
Martel	Pôle services		90 €
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€
Pepinière Clean Tech (multi-sites)	Ateliers	1 ère année : 65€	1 ère année : 65€
		2 ème année : 70€	2 ème année : 70€
		3 ème année : 75€	3 ème année : 75€
		4 ème année : 80€	4 ème année : 80€
		5 ème année : 85€	5 ème année : 85€
Technopôle (hôtel d'entreprises)	Bureau	140 €	140 €
Tous Bâtiments	Stockage	53 €	53 €

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20211109-2021_CT2-0-0
 Date de télétransmission : 17/12/2021
 Date de réception en préfecture : 17/12/2021

Tous Bâtiments	Ateliers (sauf Pépinière) et Centre de Prototypage	90 €	90 €
----------------	--	------	------

CHARGES LIEES A L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE (€ / m ² / AN)			
Bâtiments		Montant 2021	Montant 2022
Lavoisier		27,50 €	27,50 €
Marconi		26,50 €	26,50 €
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 €	20,00 €
Pepinière Clean Tech		35,00 €	35,00 €
Ateliers tous bâtiments - Centre de Prototypage		26,00 €	26,00 €

CHARGES LIEES A L'ENTRETIEN DU SITE (€ / m ² / AN)	
Ensemble des bâtiments	6,00 €

CHARGES LIEES A L'ENLEVEMENT DES DECHETS (€ / PERSONNE / AN)	
Ensemble des bâtiments	40,00 €

TARIFICATION 2022 du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

FIXATION DE LA PARTICIPATION AUX FRAIS DE GESTION DU FORUM (ESPACE DE CONFERENCE) (€/JOUR)

	Salles	Tarifs 2021	Tarifs 2022
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	gratuité
	Salle de projection	gratuité	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 2021	Tarifs 2022
	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 €	12 €
	Antennes relais opérateurs téléphoniques sur le Château d'Eau:	15 000€/an	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021-1171-CC
Date de télétransmission : 11/12/2021
Date de réception préfecture : 11/12/2021

→ Equipements aériens (antennes, modules radio, faisceaux hertziens...): Par équipement en €/HT/an avec une actualisation 2%/an	2000 €	2000 €
→ Implantation au sol (m ² /an en HT)	200 €	200 €
Location génie civil télécom (€/mètre linéaire occupé)	1,00 €	1,00 €
Droit de place pour le commerce ambulants (€ / jour)	15 €	15 €
Mise à disposition d'espaces dédiés pour des associations pour des activités de développement personnel et de bien-être.	gratuité	gratuité
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.
Location de places de stationnement privatisées	500€/HT/m ² /an	500€/HT/m ² /an
Droit d'occupation pour les opérateurs privés de recharge de véhicules électriques		
<p>Le département Aix-Marseille-Provence développe son offre de bornes électriques via notamment l'intervention des opérateurs privés selon une procédure de consultation définie. La Direction du Technopôle étant inscrit dans cette optique, une nouvelle offre de bornes de recharges devrait se déployer au cours de l'année 2022. Dans ce cadre, il est proposé d'instaurer la même tarification existante sur les autres sites métropolitains et de fixer les tarifs de voirie pour l'installation de borne de recharges de véhicules électriques sur le domaine public conformément à la délibération FBPA 031-9133/20/CM du 17 /12/20 : cette tarification comprend une variation des prix selon la</p>		

labellisation « autopartage » ou non de la société et l'échelle du déploiement, et des prix selon la nature de l'ouvrage génie civil ou de l'occupation de la borne de recharge ; à titre d'exemple prix par borne de recharge, de borne de location, et de borne d'abonnement (35.7€/borne), un prix pour le mobilier (redevance due à la 1ère installation : 30.6€/m²), un prix pour l'occupation du domaine public (redevance due hors 1ère année : 20.4€/m²/an).

Dans le cadre de tournage de film (€/jour)	
Dans les seuls espaces naturels	1000 €
En extérieur dans les espaces naturels et bâtis	1200 €
En extérieur et à l'intérieur des bâtiments	1500 €
Autres	
Badge d'accès locataire (en cas de perte ou pour locataires extérieurs)	34 €
Badge recharge bornes véhicules électriques locataires (€/an)	50 €

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS - Approbation de la tarification applicable à compter de l'année 2022 (immobiliers et activités) - Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	48
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	48
Majorité absolue	25
Pour	48
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

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le **14 DEC. 2021**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_610-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021