

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 18 octobre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 167 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2018

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Mireille JOUVE - Christophe AMALRIC représenté par Michel MILLE - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Alain ROUSSET - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Eric CASADO représenté par Gilbert FERRARI - Bruno CHAIX représenté par Eric LE DISSÈS - Maurice CHAZEAU représenté par Stéphane PAOLI - Jean-David CIOT représenté par Jacky GERARD - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Jean-Claude DELAGE représenté par René BACCINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Philippe GRANGE - Jean-Pierre GIORGI représenté par Roland GIBERTI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Florence MASSE représentée par Annie LEVY-MOZZICONACCI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Virginie MONNET-CORTI représentée par Monique CORDIER - Roland MOUREN représenté par Jérôme ORGEAS - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Serge PEROTTINO représenté par Rémi MARCENGO - Roland POVINELLI représenté par Georges CRISTIANI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Martine RENAUD - Isabelle SAVON représentée par Frédéric DOURNAYAN - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Marie-France DROPY- OURET - Luc TALASSINOS représenté par Roger MEI - Guy TEISSIER représenté par Martine VASSAL - Jean-Louis TIXIER représenté par Danielle MENET - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Yves WIGT représenté par Olivier GUIROU - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Alexandre GALLESE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Moussa BENKACI - Jacques BOUDON - Henri CAMBESSEDES - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Michel DARY - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Antoine MAGGIO - Marie MUSTACHIA - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roger PIZOT - Bernard RAMOND - Jean ROATTA - Eric SCOTTO - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Madame et Monsieur :

Patrick MENNUCCI représenté à 10h20 par Samia GHALI - Gaëlle LENFANT représentée à 11h30 par Pascale MORBELLI.

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

Danielle MILON à 10h35 - Frédéric COLLART à 10h45 - Roger MEI à 10h54 - David YTIER à 11h00 - Monique CORDIER à 11h05 - Roger RUZE à 11h15 - Georges ROSSO à 11h25 - Xavier MERY à 11h25 - Albert GUIGUI à 11h25 - Michel MILLE à 11h30.

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

ECO 004-4589/18/CM

■ Développement de l'offre immobilière d'entreprise du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Pépinière CLEANTECH et Hôtel d'Entreprises

MET 18/8100/CM

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

Gérée en régie directe par la Métropole Aix-Marseille Provence, depuis le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, le Technopôle de l'Arbois accueille 12 laboratoires de recherche, 3 Pôles de compétitivité, l'enseignement supérieur (BAC+4 à BAC + 8) d'Aix Marseille Université dans le domaine des Sciences de l'environnement et près de 110 entreprises innovantes travaillant dans l'économie verte : pollution de l'eau, de l'air, des sols, gestion des risques, énergies et efficacité énergétique, mobilité, biodiversité, chimie verte, économie circulaire...

Ces entreprises innovantes sont implantées au sein des 7 Hôtels d'entreprises et de la pépinière #Cleantech du Technopôle de l'Arbois.

Crée depuis le 1er janvier 2017 par la Métropole Aix-Marseille Provence, la Pépinière d'entreprises #Cleantech affiche déjà un taux de remplissage de 100%. La situation est quasiment identique au sein des Hôtels d'entreprises du Technopôle, commercialisés à hauteur de plus de 90 %.

Ce succès cache en réalité une réelle difficulté, puisque la Direction du Technopôle de l'Arbois peine à répondre à la forte demande d'implantation formulée par de nouvelles start-up, mais également à permettre la croissance des start-ups déjà hébergées sur son territoire.

Aussi, au regard des attentes de nouveaux porteurs de projet d'entreprises d'intégrer le Technopôle de l'Arbois, mais également de certaines entreprises déjà implantées de bénéficier de surfaces plus importantes, la Direction du Technopôle de l'Arbois souhaitait saisir l'opportunité de la réalisation d'un nouveau bâtiment sur le Technopôle pour accroître ses surfaces locatives.

Bénéficiaire d'un bail à construction lancé par le Syndicat Mixte de l'Arbois en 2014, le Groupe ARTEA livrera d'ici le mois de mai 2019 un bâtiment d'une surface de 3 489m² répartis sur 5 niveaux. Ce nouveau bâtiment du nom de RIFKIN et qui propose d'importantes prestations environnementales (économie d'eau, d'énergie...) est une réelle opportunité pour permettre au Technopôle de poursuivre sa croissance.

Ainsi, le présent rapport propose que la Métropole Aix-Marseille-Provence puisse occuper et prendre à bail le 1er et le 2ème étage du bâtiment RIFKIN afin d'étendre le potentiels d'accueil du Technopôle de l'Arbois (pépinière et hôtel d'entreprises). Le Rez de chaussée, le 3ème et le 4ème étage étant à ce jours proposés à la société SOCOTEC (3ème et 4ème, soit 1449,32 m²) et à la société QISTA (Rez de chaussée, soit 390,36m²).

L'extension de la pépinière #Cleantech sur 724,66m² au 1^{er} étage du bâtiment, permettrait l'accueil de 10 à 15 nouvelles start-up. Là où le 2ème étage, voué à être un Hôtel d'entreprises supplémentaire de 724,66 m² également, permettrait d'accueillir entre 3 et 5 entreprises plus matures.

Il convient de noter qu'au regard de la nature « fragile » de ces jeunes entreprises innovantes, le Groupe ARTEA ne bénéficiant pas de garanties financières suffisantes, n'est pas en mesure de contractualiser avec cette typologie d'entreprises. Le rôle de la puissante publique est ici de supporter ce "risque innovation" et permettre aux jeunes entrepreneurs du territoire de trouver les lieux adaptés à la réussite de leur projet.

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2018

La Métropole Aix-Marseille-Provence louerait ainsi auprès de la Société AIX ARBOIS filiale du Groupe ARTEA les 2 premiers étages pour une surface de 1449,32m² pour un montant annuel 188 411,60 euros H.T. et H.C., sur la base d'un loyer annuel de 130,00 euros H.T. et H.C. par m². A ce loyer s'ajouter 7 500,00 euros H.T. et H.C., par an, pour 15 emplacements de parkings intérieurs, sur la base d'un loyer annuel de 500,00euros H.T. et H.C. par an.

Il convient par ailleurs de noter que lors de la première année de location, afin de permettre à la Direction du Technopôle de l'Arbois de commercialiser ces espaces, un loyer négocié sera appliqué. Ce dernier sera de 130 438,84 euros H.T. et H.C., par an auxquels s'ajoute les 7 500,00 euros HT de parking ; soit 137 938,84 euros H.T. et H.C.

Cette location fera l'objet d'un bail commercial en état futur d'achèvement d'une durée de 15 ans soumise au vote du Bureau de la Métropole.

En face de ce coût, la Direction du Technopôle de l'Arbois sous louera ses espaces aux start-up sélectionnées pour intégrer le Technopôle ou celles déjà présentes et souhaitant se développer. Elle appliquera les tarifs locatifs suivants :

- Pour la pépinière : les loyers et charges applicable seront celles fixées par les délibérations relatives à l'établissement de ces tarifs. Pour rappel, les loyers et charges commence à 85 euros H.T. et H.C. par m² et par an pour la première année, à 140 euros HT et HC pour la 5ème année. Le montant des chargées étant de 35 eurosTTC par m² et par an.

- Pour l'Hôtel d'entreprises, le tarif sera de 140 euros HT et HC ; ce tarif étant le prix moyen en pays d'Aix de l'immobilier d'entreprises et le tarif appliqué en sortie de pépinière #Cleantech. Le montant des charges sera celui facturé par le bailleur à la Métropole Aix-Marseille Provence. Ce montant estimé par le bailleur est à 20 euros/m²/an.

Le delta entre le coût de cette location pour la Métropole Aix-Marseille Provence et l'entrée de recettes locatives sur ce bâtiment a été évalué à 40 000 euros par an. Ce différentiel sera pris en charge par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ce coût sera forcément indexé au taux d'occupation et de commercialisation des espaces et sera pris en charge par le budget Métropolitain.

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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 11 octobre 2018.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2018

Article 1 :

Est approuvé le projet d'extension de la pépinière #Cleantech et de l'Hôtel d'Entreprises sur le Technopôle de l'Arbois au sein du bâtiment RIFKIN par la prise à bail de 2 étages d'une superficie de 724,66m² chacun ; soit 1449,32m².

Article 2 :

Est approuvée la sous location aux Startup souhaitant s'implanter sur le Technopôle ou se développer au sein du bâtiment RIFKIN :

- pour la pépinière CLEANTECH située au 1^{er} étage du bâtiment Rifkin : aux loyers et charges en vigueur et précédemment délibérés ;

- pour l'Hôtel d'entreprises situé au 2^{ème} étage du bâtiment Rifkin : pour un loyer de 140 euros HT. Le montant des charges sera celui facturé par Ale bailleur à la Métropole Aix-Marseille Provence. Ce montant estimé par celui-ci est de 20euros/m²/an.

Article 3 :

Est approuvée la prise en charge du différentiel par la Métropole Aix-Marseille-Provence entre les loyers perçus dans le cadre de l'activité des pépinières et de l'Hôtel d'entreprises et le coût de location des 2 étages.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à l'exécution de cette délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gérard GAZAY