

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nourati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Jean-Louis BONAN représenté par Christian BURLE - Odile BONTHOUX représentée par Jacques BOUDON - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Christine CAPDEVILLE représentée par Georges ROSSO - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Sophie DEGIOANNI représentée par Jacky GERARD - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Olivier FREGEAC représenté par Guy ALBERT - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nathalie LAINE représentée par Danielle MENET - Eric LE DISSÈS représenté par Véronique PRADEL - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Marc POGGIALE - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Serge PEROTTINO représenté par Bernard DESTROST - Claude PICCIRILLO représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Régis MARTIN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Jacques BESNAÏNOU - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Bruno CHAIX - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Claude FILIPPI - Bruno GILLES - Garo HOVSEPIAN - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

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

Monique CORDIER représentée à 10h07 par Solange BIAGGI - Jean HETSCH représenté à 10h40 par Yves VIDAL - Bernard DESTROST représenté à 11h20 par Roland MOUREN - Roland GIBERTI représenté à 11h20 par Gérard GAZAY - Stéphane PAOLI représenté à 11h47 par Arnaud MERCIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée à 12h16 par Yves MORAINÉ - Michel DARY représenté à 12h20 par Marie-France DROPY-OURET - Maxime TOMMASINI représenté à 12h46 par Anne CLAUDIUS-PETIT - Jean-Pierre BERTRAND représenté à 13h04 par Jean MONTAGNAC.

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

Roger RUZE à 10h00 - Dany LAMY à 10h30 - Samia GHALI à 10h30 - Chrystiane PAUL à 11h00 - Bernard RAMON à 11h10 - Albert LAPEYRE à 11h15 - Bernard JACQUIER à 11h22 - Didier PARAKIAN à 11h30 - Michel LEGIER à 11h40 - Roger PELLENC à 11h50 - Roger MEI à 11h52 - Hervé FABRE AUBRESPY à 12h00 - Sabine BERNASCONI à 12h11 - Josette FURACE à 12h12 - Irène MALAUZAT à 12h14 - Albert GUIGUI à 12h13 - Sandra DUGUET à 12h20 - Philippe GRANGE à 12h20 - Philippe GINOUX à 12h20 - Yves BEAUVAL à 12h20 - Yves VIDAL à 12h20 - Eliane ISIDORE à 12h24 - Jean ROATTA à 12h25 - Jeanne MARTI à 12h25 - Marie-Louise LOTA à 12h30 - Véronique PRADEL à 12h36 - Patrick VILORIA à 12h36 - Jocelyne TRANI à 12h42 - Philippe DE SAINTDO à 12h55 - Jean-Louis CANAL à 13h00 - Francis TAULAN à 13h00 - Sylvaine DI CARO à 13h00 - Josette VENTRE à 13h02 - Emmanuelle SINOPOLI à 13h07 - Didier ZANINI à 13h15 - Luc TALASSINOS à 13h09 - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Arlette FRUCTUS à 13h16.

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

ECO 004-7824/19/CM

■ Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Approbation de la tarification 2020 de l'immobilier et des activités sur le Technopôle MET 19/12990/CM

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 aux 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.

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 :

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

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.

- 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).

- 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

- 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.

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.

Les redevances d'occupation de l'espace public :

Ces redevances sont de plusieurs ordres :

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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
- 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

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.

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...).

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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019.

Où 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gérard GAZAY