

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Nicolas ISNARD - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 12 janvier 2021

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BALLETTI représentée par Doudja BOUKRINE - Marion BAREILLE représentée par Romain BRUMENT - Marie BATOUX représentée par Jean-Marc COPPOLA - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON représentée par Laure-Agnès CARADEC - Emilie CANNONE représentée par Corinne BIRGIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Martin CARVALHO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivier DENIS représenté par Nicolas ISNARD - Bernard DESTROST représenté par Serge PEROTTINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Claude FILIPPI représenté par Kayané BIANCO - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Hatab JELASSI représenté par Jean HETSCH - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Anthony KREHMEIER représenté par Joël CANICAVE - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GINOUX - Rémi MARCENGO représenté par Michel LAN - Danielle MENET représentée par Roland GIBERTI - Lourdes MOUNIEN représenté par Pierre LEMERY - Benoit PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Eléonore BEZ - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Pierre CESARO - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Jessie LINTON - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Hervé MENCHON - Eric MERY - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Claude PICCIRILLO.

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

Lionel ROYER-PERREAUT représenté à 11h38 par Claude FERCHAT - Moussa BENKACI représentée à 11h43 par Jean-Christophe GRUVEL - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Sophie JOISSAINS représentée à 12h17 par Jacky GERARD - Gérard BRAMOULLÉ représenté à 12h17 par Jacky GERARD - Jean-Louis VINCENT représenté à 12h18 par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté à 12h30 par Solange BIAGGI - Solange BIAGGI représentée à 13h40 par Catherine PILA - Maryse RODDE représentée à 13h49 par Martial ALVAREZ - Frédéric VIGOUROUX représenté à 13h47 par François BERNARDINI - Nicole JOULIA représentée à 13h52 par François BERNARDINI.

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

#### **IVIS 003-9270/20/CM**

### **■ Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée - Approbation de la tarification 2021 (immobilier et activités)**

**MET 20/17079/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, 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 000m<sup>2</sup> 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 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), 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<sup>er</sup> janvier 2021.

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.

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 :

#### **- 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/m<sup>2</sup>/an et 160€HT/m<sup>2</sup>/an. Ces hôtels d'entreprises sont localisés dans les bâtiments RIFKIN (720m<sup>2</sup>), POINCARE (4000m<sup>2</sup>), MARCONI (900m<sup>2</sup>), Village d'Entreprises (900m<sup>2</sup>), MEGIE (environ 1000m<sup>2</sup>) et LAVOISIER (environ 1000m<sup>2</sup>), MARTEL (1 500 m<sup>2</sup>) et LAENNEC (près de 1800 m<sup>2</sup>).

Ces hôtels d'entreprises accueillent 50 structures implantées sur plus de 8 000m<sup>2</sup> commercialisés et représentent environ 600 emplois (en 2019).

**Signé le 17 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 12 janvier 2021**

- 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/m<sup>2</sup>/an en 1<sup>ère</sup> année pour arriver à 140€HT/m<sup>2</sup>/an en 5ème 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 à partir de 60€HT/m<sup>2</sup>/an (ateliers en Pépinière) à 90€HT/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/an.

- 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) pour une durée de 2 mois maximum dans les cas suivants :

- Pour les nouvelles structures voulant intégrer le Technopôle, au regard de leur situation financière
- Pour les entreprises/organismes déjà présentes sur le Technopôle et acceptant une relocalisation sur le Domaine du Petit Arbois

Les montants précités en HT sont assujettis à une taxe de la valeur ajoutée de 20%.

#### - Les Provisions sur charges locatives :

Des provisions au m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/an à 35€TTC/m<sup>2</sup>/an

- Les charges liées à la gestion de la ZAC (contrôle d'accès et alarmes, voirie, arrosage et espaces verts, protection incendie...) : 6€TTC/m<sup>2</sup>/an
- Les charges liées à la gestion des déchets soit 40€TTC/utilisateur/an

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

#### - 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, s'expriment en montants TTC et concernent :

- La mise à disposition de Terrain nu destiné à du stockage ou de l'expérimentation, ou un 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'imprimantes ou tout autre service permettant le recyclage de produits usagés
- Antennes et Fourreaux Télécom/Internet

- Tournage audio-visuel, films...
- Convention pour les activités de développement personnel et de bien-être

- 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 des 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 Résidents/Partenaires/Extérieurs qui s'échelonne entre 100€TTC et 400€TTC selon la capacité d'accueil et l'équipement des salles.

- Badge d'accès au site (24h/24h, 7j/7) : 34€TTC en cas de renouvellement
- Bracelet connecté : 1.80€TTC
- Badge d'accès aux bornes électriques : 50€TTC/an
- Place de parking privatisée (sous-sol RIFKIN et places véhicules électriques) : 500€HT/an (Ce montant HT est assujéti à une taxe de la valeur ajoutée de 20%.)

L'ensemble des tarifs 2021 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 10 décembre 2020.

**Ouï 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 01/01/2021.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés les différents tarifs pour la gestion locative du Technopôle de l'Arbois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Signé le 17 Décembre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 12 janvier 2021

**Article 2 :**

Est approuvé le principe d'une gratuité de 2 mois maximum de loyers (hors charges) pour les entreprises/structures répondant aux critères suivants :

- Nouvelles structures intégrant le Technopôle ayant une situation financière contrainte.
- Structures déjà implantées sur le Technopôle et acceptant une relocalisation dans d'autres espaces locatifs du domaine du Petit Arbois.

**Article 3 :**

Les recettes correspondantes seront constatées sur le budget 06 Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section de fonctionnement aux Chapitre 70 Fonction 61 Nature 70323-70328-70878 et Chapitre 75 Fonction 61 Nature 752 et 75888.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gérard GAZAY