

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 213 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - 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.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Nassera BENMARNIA représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis CANAL représentée par Georges CRISTIANI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - René-Francis CARPENTIER représenté par Éric LE DISSES - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Claude FILIPPI représenté par Gérard BRAMOULLE - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Stéphane PAOLI représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Isabelle ROVARINO représentée par Loïc GACHON - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Linda BOUCHICHA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Sophie JOISSAINS - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Lyece CHOULAK - Jean-François CORNO - Robert DAGORNE - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Monique SLISSA - Françoise TERME.

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

Kayané BIANCO représentée à 16h06 par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée à 17h27 par Claudie MORA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté à 17h46 par Julien BERTEI - Yves VIDAL représenté à 17h50 par Eric CASADO - Frédéric VIGOUROUX représenté à 18h31 par Maryse RODDES.

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

Olivier GUIROU à 15h07 - Yves WIGT à 15h39 - Francis TAULAN à 15h58 - Frank OHANESSIAN à 15h59 - Anthony KREHMEIER à 16h12 - Michel BOULAN à 16h25 - Bernard MARANDAT à 16h26 - Jean-Pascal GOURNES à 16h37 - Sophie JOISSAINS à 16h39 - Gérard BRAMOULLÉ à 16h39 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h42 - Jean-Marc COPPOLA à 16h52 - Michèle RUBIROLA à 16h58 - Richard MALLIÉ à 17h09 - Philippe KLEIN à 17h12 - Eric MERY à 17h14 - Jean HETSCH à 17h16 - Bernard RAMON à 17h18 - Christine JUSTE à 17h27 - Nathalie LEFEBVRE à 17h40 - Samia GHALI à 17h40 - Aïcha SIF à 17h43 - Arnaud MERCIER à 17h43 - Sophie AMARANTINIS à 17h45 - Corinne BIRGIN à 17h45 - Bruno GILLES à 17h45 - Remi MARCENGO à 17h45 - Alain ROUSSET à 17h48 - Laurent SIMON à 17h49 - Roland GIBERTI à 17h52 - Stéphane RAVIER à 17h58 - Daniel GAGNON à 17h59 - Linda BOUCHICHA à 18h00 - Philippe GRANGE à 18h01 - Jean-Louis VINCENT à 18h01 - Catherine VESTIEU à 18h04 - Christian PELLICANI à 18h13 - Emmanuelle CHARAFE à 18h16 - Pascal MONTECOT à 18h17 - Marie MARTINOD à 18h18 - André MOLINO à 18h20 - Lisette NARDUCCI à 18h22 - Laure-Agnès CARADEC à 18h23 - Julien RAVIER à 18h23 - Jean-Pierre GIORGI à 18h24 - Dona RICHARD à 18h26 - Lourdes MOUNIEN à 18h26 - Eric CASADO à 18h27 - Jean-pierre CESARO à 18h28 - Philippe GINOUX à 18h30 - hatab JELASSI à 18h30 - Eric LE DISSES à 18h31 - Lionel ROYER-PERREAUT à 18h36 - Maryse RODDES à 18h37 - Daniel AMAR à 18h37 - Guy TEISSIER à 18h41 - Michel RUIZ à 18h41 - Jacky GERARD à 18h42 - Michel ROUX à 18h46 - Cédric DUDIEUZERE à 18h45 - Loïc GACHON à 18h49 - Marie-Ange à 18h51 - Etienne TABBAGH à 18h51 - Marc DEL GRAZIA à 18h52 - Jean-David CIOT à 18h57 - Sophie ARRIGHI à 18h58 - Anne-Laurence PETEL à 18h58 - Vincent KRONPROBST à 19h01.

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

ECOR-009-11056/21/CM

■ Approbation de la tarification applicable à compter de l'année 2022 (immobilier et activités) - Technopôle de l'Arbois 9235

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 bénéficie, depuis l'origine, de conventions d'occupation à titre gratuit 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 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 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 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 structures proposant :

- 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 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'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,

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.

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