

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claude HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

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

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

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

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

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

ECOR-003-14793/23/CM

■ Budget annexe immobiliers d'entreprises - Approbation de la création et de l'affectation de l'opération d'investissement "Réhabilitation et modernisation des pépinières d'entreprises Ouest Métropole" 68076

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de son agenda de développement économique s'attache en tant qu'aménageur de son territoire à décliner opérationnellement une vision stratégique. Une de ses orientations principales consiste à optimiser le levier de l'immobilier pour offrir des capacités d'accueil et de développement performantes et responsables, et ainsi favoriser un développement équilibré de son territoire.

Par ailleurs, La Métropole a lancé un schéma directeur immobilier (SDI), par un recensement de son patrimoine à vocation économique soit : hôtels d'entreprises, pépinières, ateliers relais, bâtiments technopolitains avec pour ambition de le rénover et de le développer.

Ainsi son parc, actuellement de 84 083 m² SUB, est composé à 60% de surfaces à destination d'hôtels d'entreprises, 24 % de pépinières d'entreprises, 15% d'ateliers et 3 % d'administration réparti sur 30 sites.

La Métropole ambitionne d'adapter son parc qualitativement mais également de le compléter. Cet objectif sera adapté d'ici 2024 suite à la validation d'une stratégie Métropolitaine concernant son immobilier d'entreprises. Les axes prioritaires et principaux ambitionnent :

- De moderniser, d'améliorer la performance énergétique et environnementale et la fonctionnalité pour les entreprises
- Améliorer la prise en charge du parcours résidentiel et de développement des entreprises permettant ainsi une meilleure couverture territoriale dans l'objectif de faciliter l'accès à ces hébergements aux porteurs de projets et entreprises quelques soit leur localisation.
- Améliorer les modèles économiques associés à ce patrimoine
- Adapter les surfaces proposées à la demande
- Adapter le positionnement de certains sites afin de répondre à l'accompagnement de projets innovants ou liés à certaines filières économiques d'excellence.
- Développer un réseau de tiers lieux permettant de proposer des espaces de corpoworking et de co-working notamment pour les entrepreneurs indépendants

Confronté aux nouvelles normes environnementales et exigences réglementaires (Loi Elan : Décret tertiaire et Loi Climat et Résilience), l'outil pépinière d'entreprises (3 pépinières d'entreprises : Fos-sur-Mer, Istres et Miramas), après plus 30 ans de fonctionnement, nécessite des travaux importants de rénovation de l'immobilier, ce qui oblige la Métropole Aix-Marseille Provence à réfléchir à une amélioration complète de l'offre d'accompagnement à la création d'entreprises.

Dans ce contexte, la réhabilitation et requalification des locaux ainsi que la modernisation de nos équipements et de nos prestations de services sont nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises hébergées en proximité avec une offre pertinente en lien avec les filières et les transitions économiques et environnementales du territoire métropolitain.

La pépinière d'entreprises d'Istres a été livrée en 1988, celle de Fos-sur-Mer en 1994 et celle de Miramas est née d'une réhabilitation d'un bâtiment existant en 2003. Cela représente un foncier de 18 521 m² (4 935 m² de SDP) dédié à la création d'entreprises.

Le mode de gestion en régie directe comprend : l'accompagnement des entreprises, les animations, l'implantation et la gestion locative ainsi que la gestion technique des bâtiments et des espaces verts.

La réhabilitation de ces 3 sites aura comme objectifs de :

- Réhabiliter, requalifier les locaux existants
- Répondre aux objectifs de l'agenda du développement économique Métropolitain
- Proposer une offre de service souple et adaptée aux besoins des chefs d'entreprises
- Augmenter le nombre d'entreprises accompagnées ainsi que le nombre d'emplois créés
- Moderniser, améliorer la performance énergétique et environnementale et la fonctionnalité pour les entreprises (réduction de 40% de la consommation d'énergie d'ici 2030 et 50% d'ici 2040)
- Repositionner les 3 pépinières dans l'écosystème de l'innovation métropolitain et se servir de l'immobilier d'entreprises comme levier d'innovation métropolitaine :
 - sur Istres, une pépinière généraliste avec une orientation aéronautique. Soit 57,33% de surfaces complémentaires
 - sur Fos-sur-Mer, une pépinière tournée sur l'industrie avec l'accueil de projets en lien avec les filières industrielles. Soit 59% de surfaces complémentaires
 - sur Miramas, la reconstruction d'une pépinière en lien avec le E-commerce et la logistique. Soit 1 125 m² d'ateliers créés.

Par ailleurs après réhabilitation et modernisation de ces 3 pépinières d'entreprises situées à l'Ouest de la Métropole, le taux d'occupation moyen prévisionnel sera de 85 %, ce qui engendrera une hausse de recettes :

	ISTRES	FOS-SUR-MER	MIRAMAS
Configuration actuelle			
Recettes annuelles (TTC)	178 310,00 €	97 044,00 €	40 036,00 €
Nouvelle configuration			
Recettes annuelles (TTC) (taux de remplissage de 85% + hypothèse de recettes sur la location des salles de réunions)	246 927,00 €	136 007,00 €	137 353,00 €
	+ 38,48 %	+ 40,15 %	+ 243,07 %

L'augmentation des recettes sur la pépinière d'entreprises de Miramas s'explique essentiellement par la création d'ateliers (8 à 10 ateliers).

Le projet de rénovation, réhabilitation, mise aux normes pour les 3 pépinières d'entreprises Istres, Fos-sur-Mer et Miramas est bien avancé et peut être lancé rapidement.

La valorisation de cette réhabilitation pour les 3 sites (Fos-sur-Mer, Istres et Miramas) a été réestimée à 9 920 464 € HT (suite à l'évolution du programme et des indices de prix notamment) qui se déclinera comme suit :

PLAN DE FINANCEMENT	ISTRES	FOS SUR MER	MIRAMAS	TOTAL
Opération globale				9 920 464,00 €
Travaux	3 209 000,00 €	2 394 900,00 €	2 579 770,00 €	8 183 670,00 €
Etudes				1 636 794,00 €
Mobilier				100 000,00 €
Somme à mobiliser				9 920 464,00 €
PPI				6 104 000,00 €
Fonds vert				2 000 000,00 €
Prêt ou autres dispositifs				1 816 464,00 €

- Cette opération bénéficie d'une aide financière de l'ETAT au titre du Fonds Vert de 2 000 000 € qui a été allouée le 13 juin 2023.
- Cette opération fait l'objet d'une proposition métropolitaine dans le cadre du Contrat Régional Nos Territoires d'Abord (programme 2022-2027) entre la Région et la Métropole Aix-Marseille-Provence « opération d'investissement sur l'immobilier d'entreprises métropolitain : Réhabilitation du parc existant et lancement de nouvelles opérations 2023-2027 »

Les travaux ont été inscrits et votés au PPI à hauteur de 6 106 359,30 € HT (calendrier des travaux 2023-2027).

Sur ces bases il est proposé de procéder à la création et à l'affectation de l'opération d'investissement n°2023500400, « Réhabilitation et modernisation des pépinières d'entreprises Ouest Métropole », inscrite au budget annexe « Immobiliers d'entreprises » pour le montant global de 9 920 464 € HT, correspondant à l'autorisation de programme n° 17501B-EN sous le programme « Gestion de l'Administration Générale » budget annexe Immobiliers d'Entreprises

Cette opération relève de la politique « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales », et de la sous-politique « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales ».

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 et notamment les articles L2311-3 et R.2311-9 ;
- 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° ECOR-001-12062/22/CM du conseil de la Métropole du 30 juin 2022 portant sur l'actualisation de l'Agenda du Développement Economique métropolitain ;
- La délibération n° FBPA-023-12563/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le règlement budgétaire et financier modifié.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de procéder à la création et à l'affectation de l'opération d'investissement n°2023500400, « Réhabilitation et modernisation des pépinières d'entreprises Ouest Métropole », pour un montant de 9 920 464 € HT ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'actualiser les crédits de paiement y afférents.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées la création et l'affectation de l'opération d'investissement n°2023500400 « *Réhabilitation et modernisation des pépinières d'entreprises Ouest Métropole* », pour un montant de 9 920 464 euros HT rattachée à l'autorisation de programme n° 17501B-EN « Gestion de l'Administration Générale » budget annexe Immobiliers d'Entreprises.

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget annexe Immobiliers d'entreprises 2023 et suivants selon l'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée établi comme suit :

CP 2023 : 4 000 euros HT
CP 2024 : 271 762 euros HT
CP 2025 : 491 038 euros HT
CP 2026 : 4 477 951 euros HT
CP 2027 : 4 675 713 euros HT

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gerard GAZAY