RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 13 Décembre 2018

260

ECO 001-13/12/18 CM

■ **Approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation Economique sur le territoire de la Métropole (2018- 2032)**

MET 18/8950/CM

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

Dans le cadre de sa stratégie en matière de développement économique, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le 30 mars 2017 l'Agenda du Développement économique, dont l'ambition est de répondre aux besoins des entreprises et ainsi contribuer au développement de l'emploi pour assurer l'attractivité de son territoire. Ce document stratégique a permis de définir les priorités et un plan d'actions à mener par la Métropole pour répondre à ces enjeux.

Afin de répondre précisément à l'enjeu du foncier économique et apporter des réponses aux besoins des entreprises, estimés pour l'économie productive à 1 450 hectares d'ici 2030, la Métropole a élaboré un Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises (SPOFIE) pour les quinze années à venir.

Il s'agit d'un outil de planification et de programmation qui identifie les potentiels fonciers à vocation économique sur le territoire, constituant ainsi une base de données des opérations foncières et immobilières prenant en compte la demande et la typologie des entreprises.

Il convient de noter que les espaces intégrés à ce dispositif ne sont prélevés ni sur les espaces naturels, ni sur les espaces agricoles. Seuls les secteurs à vocation économique dans les documents de planification ont été pris en compte.

Ce travail collaboratif et concerté avec les conseils de territoire a permis **de répondre aux objectifs** suivants :

1/ Satisfaire l'ambition fixée par l'Agenda du Développement Economique Métropolitain :

- Reconquérir du foncier en faveur du développement économique et répondre aux besoins estimés de 1 450 hectares de foncier sur quinze ans, dont 400 hectares d'ici 2021.

- Participer au développement de l'innovation et de l'attractivité en confortant les six filières d'excellences (la santé, la logistique maritime, l'aéronautique & la mécanique, les industries numériques et créatives, l'environnement & l'énergie, l'art de vivre & le tourisme), et les produits immobiliers de types ; technopôles, pôles d'activités technologiques, parcs logistiques.
- Soutenir l'équilibre du territoire en favorisant le développement de parcs d'activités et de zones d'activités de proximité adaptés aux besoins des entreprises locales.

2/ Proposer une temporalité aux 164 opérations recensées sur la Métropole.

- Identifier avec les conseils de territoire toutes les opérations qui représentaient un potentiel foncier « public » ou « privé », pour des opérations en création, extension et renouvellement/requalification.
- Proposer une temporalité aux opérations en fonction de leur état d'avancement et de leurs contraintes techniques et faisabilité opérationnelle :
 - Les opérations à court terme (0 à 5 ans) sont celles déjà engagées par les conseils de territoire. Ces 67 opérations, réparties sur le territoire de la métropole, représentent le futur engagé, voire les opérations en cours de commercialisation. Ces opérations participent à la mise sur le marché des besoins estimés à 400 ha d'ici 2021 (la liste de ces opérations engagées est jointe en annexe).
 - Les opérations à moyen terme (5 à 10 ans) concernent celles « à engager » sur le plan opérationnel même si des études foncières ou opérationnelles sont en cours. C'est sur ces opérations que la métropole, en concertation avec les conseils de territoire, va être appelée à se prononcer sur leur priorisation dans un objectif de programmation.
 - Les opérations à long terme (10 à 15 ans) concernent les opérations « en projets dans les documents d'urbanisme » pour lesquelles il n'existe peu ou pas d'études. Ces opérations restent à engager et programmer dans le futur.

3/ Assurer une sortie effective des opérations

- Proposer des projets sécurisés dans leur faisabilité pour répondre au mieux aux besoins des entreprises au travers d'une politique volontariste et anticipatrice menée en liaison avec les conseils de territoire.

4/ Limiter la consommation foncière à travers des opérations de renouvellement/ requalification

- Favoriser et optimiser les pôles productifs existants. Une étude sur la requalification des zones d'activités à vocation économique réalisée en 2017 a permis d'identifier 60 opérations de renouvellement/requalification sur les 164 opérations du dispositif de production de l'offre foncière et immobilière.

Diagnostic partagé et plan d'actions :

- Cet outil a permis de constater que les opérations identifiées permettent de répondre en volume aux besoins fonciers estimés à 1450 hectares à 15 ans et 400 hectares d'ici 2021 (avec les seules opérations à court terme).

Le rythme de sortie de ces opérations doit toutefois être tenu pour atteindre cet objectif.

- L'offre potentielle à développer sur chaque secteur géographique de marché permet de répondre aux besoins, à l'exception de « l'aire de Marseille » où les besoins estimés (320 hectares) sont supérieurs aux projets recensés (135 hectares) et le

secteur « Est de la métropole » où l'équilibre entre les besoins et les projets recensés reste fragile.

Les opérations identifiées sur ces secteurs sont à conforter pour ne pas déséquilibrer le dispositif d'ensemble ou creuser ce constat.

- Les niveaux de réponses apportés par typologie de produit (Technopôles, pôles d'activités technologiques, parcs logistiques, parcs d'activités et zones d'activités de proximités) sont cohérents avec la demande des entreprises à l'exception des parcs logistiques (300 hectares environ restent à identifier).

Les projets de parcs logistiques sont donc à accélérer et des fonciers restent à identifier dans la logistique urbaine.

- Une politique foncière volontariste et anticipatrice est nécessaire pour tenir le rythme de sortie de ces opérations, restant à programmer annuellement.

Une politique d'acquisition foncière corrélée à une programmation annuelle devra être menée en lien avec le Plan d'Action Foncière métropolitain, actuellement en cours d'élaboration.

- Le temps de commercialisation d'une opération est estimé à 7 ans environ.

Les retombées économiques en termes d'emplois représentent environ 30 emplois par hectare, avec des retombées fiscales estimées à 16 000 euros par hectare, si l'opération est réalisée et occupée.

Dispositif de suivi de cet outil et gouvernance :

- Un comité de pilotage annuel sera mis en place avec l'objectif de proposer une programmation annuelle des opérations priorisées, corrélée à une programmation pluriannuelle des investissements et donnant lieu à une décision annuelle d'étudier des opérations par voie délibérative.
- Les partenaires de la Métropole (Agences d'urbanisme, CCI, CMAR, EPF...) seront associés au dispositif de suivi. Une démarche de marketing territorial auprès des promoteurs-aménageurs-construc-teurs sera mise en place pour partager l'information sur les besoins des entreprises.

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.
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° ECO 001-1775/17 du 30 mars 2017, relative à l'approbation de l'agenda du développement économique Métropolitain,
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis des Conseils de Territoire .

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**Considérant**

- L'Agenda du Développement Economique de la Métropole a permis de définir les priorités stratégiques et un plan d'actions à mener pour répondre aux ambitions et assurer l'attractivité du territoire métropolitain ;
- Les besoins fonciers pour l'économie productive, estimés à 1 450 hectares d'ici 2030,
- Le souhait pour la Métropole d'élaborer une démarche stratégique en développant le dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises (SPOFIE) pour les quinze années à venir ;
- Le travail collaboratif et concerté avec les Conseils de Territoire qui contribue à répondre aux objectifs fixés et à adopter une programmation pluriannuelle des investissements;
- La production de foncier qui doit s'accompagner d'une politique volontariste et anticipatrice en limitant notamment la consommation de l'espace, par des opérations de requalification/renouvellement ;
- Le plan d'actions élaboré dans le respect des équilibres entre les territoires et en lien avec les besoins en volume et en gamme ;
- Les retours sur investissements pour la métropole en termes d'emplois et de recettes fiscales.
- Le dispositif de suivi de cet outil et la gouvernance à mener avec les Conseils de Territoire en association avec les partenaires de la métropole.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le dispositif de production de l'offre foncière et immobilière à vocation économique sur le territoire de la Métropole (2018– 2032), outil de planification et de programmation qui permet d'assurer le pilotage des opérations pour l'économie productive avec l'objectif de constituer les 1 500 ha de zones d'activités nécessaires au développement économique à l'horizon 2030, dont la synthèse est ci-annexée.

Article 2 :

Est approuvée la liste des opérations foncières programmées à court terme sur la métropole, ainsi que le dispositif de suivi et la gouvernance qui seront chargés de prioriser les opérations à moyen et long terme, dans un objectif de programmation.

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

Gérard GAZAY