

2019_CT2_184

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS - Approbation de la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureaux

Le 9 mai 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 3 mai 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – AUGÉY Dominique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CESARI Martine donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François donne pouvoir à BONTHOUX Odile – DELAVET Christian donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – LHEN Hélène donne pouvoir à GOUIRAND Daniel – MALAUZAT Irène donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – PELLENC Roger donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à RAMOND Bernard – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – TERME Françoise – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Nadia TRAINAR

Monsieur Philippe de SAINTDO donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Interventions économiques**

■ Séance du 9 mai 2019

05_2_00

■ **Approbation de la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureaux**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

05_2_00

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 16 Mai 2019

10654

■ Approbation de la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureaux

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 par délibération n° ECO 001-1775/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 l'Agenda du Développement Economique, 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.

Pour permettre le développement des activités économiques et assurer une dynamique des projets de développement, la Métropole a souhaité engager un travail d'analyse sur le foncier et l'immobilier d'entreprises de son territoire. Deux dispositifs de travail ont été menés parallèlement en 2017 et 2018 pour permettre à la Métropole d'avoir une vision d'ensemble sur la gamme des produits immobiliers à destination des entreprises.

Par délibération n° ECO 001-5077/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a adopté le dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les activités productives pour les quinze prochaines années avec pour objectif de produire 1 450 hectares de foncier pour les entreprises.

Le présent rapport a pour but de compléter ce dispositif en présentant le travail mené par les agences d'urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur l'immobilier de bureaux, dont l'un des objectifs de l'Agenda du Développement Economique est, en effet, d'atteindre à moyen terme 200 000m² de transactions annuelles pour développer l'emploi tertiaire.

Par cette étude, la Métropole a souhaité analyser les mécanismes du marché de bureaux, déterminer les enjeux et définir les ambitions qui lui permettront d'accroître son attractivité à l'échelle des grands marchés nationaux et internationaux et ainsi contribuer à la croissance de l'emploi tertiaire.

- **Constats soulevés par l'analyse de l'immobilier de bureaux sur la Métropole Aix-Marseille-Provence :**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_184-
DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- Malgré les efforts en termes de production neuve d'immobilier de bureaux et de rattrapage engagés depuis vingt ans, la Métropole Aix-Marseille-Provence conserve un niveau annuel de commercialisation plus faible que d'autres métropoles françaises comparables : 130 000m² commercialisés en moyenne par an depuis 2010, contre 270 000m² pour la Métropole de Lyon par exemple.

Or, la dynamique du marché est un des principaux indicateurs d'attractivité sur les marchés nationaux et internationaux.

- Un marché en bipolarité concentré essentiellement sur les villes d'Aix-en-Provence et Marseille.

Sur les 5,5 millions de m² de bureaux, ces villes concentrent 90% du parc de la Métropole essentiellement sur deux pôles de rayonnement majeurs : Euroméditerranée et le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence.

Ce modèle de production, à savoir la bipolarité, perdure sur les programmes de bureaux engagés à court terme.

- Un niveau de production de bureaux neufs insuffisant et ne pouvant donc pas jouer ce rôle moteur et dynamisant pour le marché (40% des transactions annuelles sont faites dans le neuf en moyenne).

- Une profondeur de gamme du marché immobilier de bureaux insuffisante en raison de cette localisation préférentielle de la production. Il ressort une dominante de deux types de produits : le bureau-parc sur le pôle d'activité en périphérie et le bureau de type Quartier Central d'Affaires (QCA) sur des valeurs « primes ».

Or, la profondeur de gamme est également un moteur de la dynamique de commercialisation et d'attractivité et une trop forte concentration de la production sur ces deux sites ne permet d'apporter qu'une réponse partielle à la demande.

- Une desserte en transports en communs insuffisante pour assurer la desserte des polarités tertiaires. Aujourd'hui seulement 50% de la production neuve de bureaux est bien desservie par une offre de transports en commun urbains et inter-urbains.

Or, la densification économique doit s'envisager sans augmentation de la saturation routière et dans le respect des objectifs de mobilité durable de la Métropole.

- **Enjeux et ambitions de la Métropole pour son territoire :**

Les objectifs et ambitions proposés dans la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux sont :

- **Produire plus** d'immobilier de bureaux sur le territoire pour passer de 130 000m² à 200 000m² de demande placée d'ici 2030.

Pour ce faire, augmenter la production neuve d'immobilier de bureaux et ainsi passer de 60 000m²/an à 80 000m²/an d'ici 2030 (40% des 200 000m² commercialisés par an le seront dans le neuf).

- **Produire différemment**

- Proposer une diversité dans la gamme de produits avec des prix plus variés.

Cette diversité passe également par une intervention sur la vacance du parc tertiaire de centre-ville des pôles urbains de la Métropole où le parc le plus ancien est très logiquement concentré.

- Privilégier des opérations de réhabilitation dans les centres-villes pour développer un segment de gamme différent et répondre à la demande dans toute sa diversité, tant sur la nature de l'offre que sur sa localisation.

Le retour sur le marché d'un parc immobilier de centre-ville devenu obsolète sur les pôles urbains de la Métropole doit être accompagné. Ces actions sont à rapprocher de la démarche Nationale et

Métropolitaine engagée pour l'attractivité des centres villes dans l'ambition « Envie de Ville ». Le bureau de centre-ville est un facteur d'attractivité et de redynamisation économique, un axe structurant pour la revitalisation des centres urbains en favorisant une mixité des usages.

- Favoriser la production de bureaux neufs dans les zones de bonne desserte. Proposer plus de cohérence entre la production neuve et l'accessibilité sur le territoire pour assurer une desserte plus efficace des pôles périphériques les plus attractifs.

Pour ce faire et en lien avec les ambitions de l'Agenda de la Mobilité, il convient d'améliorer la desserte des espaces périphériques attractifs, et d'éviter le développement de pôles tertiaires diffus sans cohérence avec la stratégie sur la mobilité.

- S'adapter à l'évolution des modes de travail et aux nouvelles activités et produits de bureaux qui forment la demande de demain (coworking, maker space...) pour mieux répondre à l'évolution des besoins des entreprises : utilisation croissante des outils numériques, le bureau devient plus nomade et éphémère.

L'évolution des usages et la demande des nouvelles générations doivent être pris en compte dans la programmation de l'immobilier de bureaux : développement de bureaux aux environnements plus flexibles avec des surfaces de travail plus réduites ou des espaces de bien être sont recherchés. Ces tiers lieux s'inscrivent dans la reconquête du centre-ville et peuvent s'intégrer dans une mixité des usages.

- Produire sur d'autres sites / Elargissement des lieux de production de bureaux

- Réorienter la production sur d'autres polarités existantes, bien desservies en transports en commun et intégrées au tissu urbain.

L'émergence ou le renforcement de nouveaux pôles tertiaires, bien connectés, sur les villes d'Aix-en-Provence et Marseille devra être conditionné à la réalisation d'équipements structurants en matière de transport.

- Rééquilibrer le territoire de la Métropole et renforcer son maillage en favorisant l'émergence et le développement de marchés secondaires dans des villes moyennes, par l'incitation à produire et commercialiser de l'immobilier de bureaux. L'action de développement économique devant être relayée et mise en cohérence avec les documents de planification et la politique de mobilité durable.

L'incitation à la production neuve dans les villes moyennes qui ont une fonction de « back office » ou d'économie présentielle et de proximité, doit permettre d'atteindre un doublement de la production dans ces pôles secondaires.

Plan d'actions à initier par l'action publique pour atteindre ces ambitions :

- Intégrer ces dispositions dans les documents de planification à l'échelle de la Métropole et notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration et le PDU, ainsi que dans les PLU, PLUI des territoires.
- Mobiliser les outils réglementaires existants pour faciliter la réalisation de ces dispositions.
- Proposer des actions innovantes en terme de politiques publiques et des dispositifs partenariaux.
- Mieux prendre en compte l'enjeu du tertiaire en intégrant une production de bureaux dans les opérations d'aménagements urbaines.

Il est donc proposé au Conseil de la Métropole d'approuver ces objectifs et ambitions proposés dans la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux. Cette dernière, synthétisée en annexe, est jointe au présent rapport et doit faire l'objet d'une approbation.

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° ECO 001-1775/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, relative à l'approbation de l'Agenda du Développement Economique Métropolitain,
- La délibération n°TRA 001-1376/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016, relative à l'approbation de l'Agenda de la Mobilité Métropolitaine,
- La délibération n° ECO 001-5077/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018, relative à l'approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation économique sur le territoire de la Métropole (2018-2032) ;
- La délibération proposée au Conseil du 28 mars 2019, relative à l'approbation du programme « envie de ville ».

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'Agenda du Développement Economique de la Métropole, approuvé par délibération n°ECO 001-1775 du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, a permis de définir les priorités stratégiques et un plan d'actions à mener pour répondre aux ambitions et accroître l'attractivité du territoire métropolitain ;
- Que la dynamique du marché de l'immobilier de bureaux est déterminante pour l'attractivité des investisseurs et entreprises tertiaires de services ;
- Que le développement de pôles secondaires au sein des villes moyennes, sur des fonctions présentes, permettra de compléter le maillage à l'échelle du territoire métropolitain ;
- Que les enjeux et ambitions en termes de production de l'immobilier de bureaux doivent s'accompagner d'actions publiques volontaristes ;
- Qu'il convient d'approuver ces objectifs et ambitions en terme de production de production de l'immobilier de bureaux sur le territoire de la Métropole ;
- Qu'il convient d'approuver la synthèse relative à la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de bureaux ci-jointe ;
- Que ces dispositions devront s'intégrer dans les documents de planification à l'échelle de la Métropole et notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration et le PDU, ainsi que dans les PLU, PLUI des territoires.

Délibère

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190509-2019_CT2_184- DE Date de télétransmission : 22/05/2019 Date de réception préfecture : 22/05/2019

Article 1 :

Sont approuvés les objectifs et ambitions en matière de production de l'immobilier de bureaux sur le territoire de la Métropole.

Article 2 :

Est approuvée la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureaux, ci-jointe en synthèse.

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

Gérard GAZAY

STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE POUR L'IMMOBILIER DE BUREAUX

SYNTHÈSE

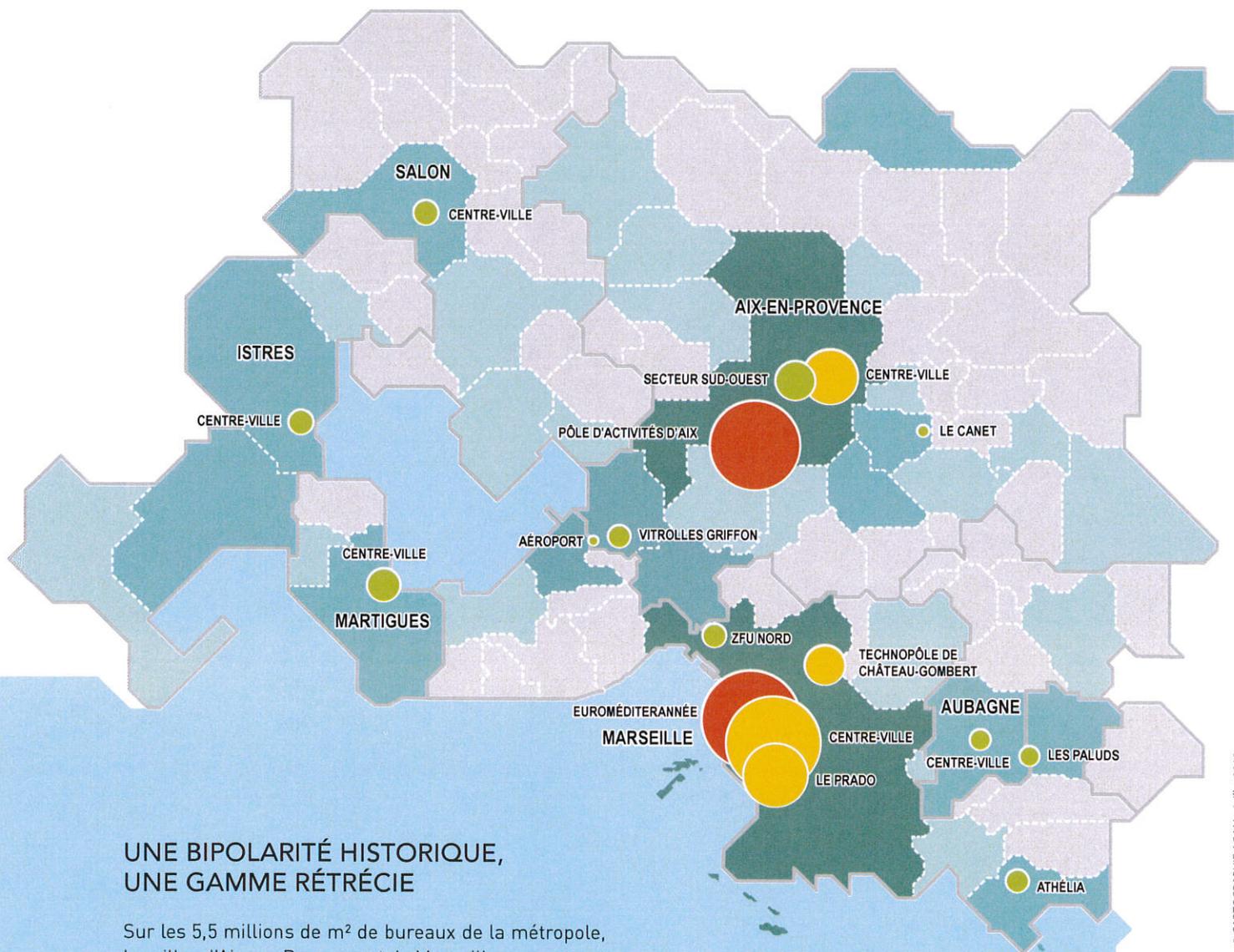
La bonne santé du marché de l'immobilier de bureaux est essentielle à l'attractivité et la dynamique économique du territoire métropolitain. Malgré les efforts en termes de production neuve et de rattrapage engagés depuis 20 ans, la métropole Aix-Marseille-Provence conserve un niveau annuel de commercialisation plus faible que d'autres métropoles françaises comparables. L'un des objectifs prioritaire du schéma métropolitain de l'immobilier de bureaux est d'augmenter cette demande placée, pour atteindre 200 000 m² à l'horizon 2030, contre 130 000 m² aujourd'hui. Pour cela, il convient d'une part de revoir l'offre neuve, en produisant plus et en diversifiant la gamme de bureaux, en prix, en localisation et en surface, et d'autre part, d'accompagner le retour sur le marché d'un parc de centre-ville aujourd'hui obsolète, notamment à Marseille et dans les villes moyennes. Cette stratégie d'élargissement de la gamme doit s'accompagner d'une priorisation de la production dans les zones de bonnes dessertes en transports en commun, pour rendre plus accessible le parc de bureaux, aux salariés des entreprises, aux demandeurs d'emplois et aux indépendants. L'ensemble de ces actions concourent à améliorer la fluidité du marché, en rapprochant l'offre disponible de bureaux, d'une demande endogène qui aujourd'hui représente près de 85 % de la demande globale en bureau.

EN 2030, UNE GAMME PLUS LARGE ET UN MARCHÉ FLUIDIFIÉ

- Soutenir quantitativement la production dans une logique de diversification, en ciblant de nouveaux sites déjà connectés et visibles, complémentaires au Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence (PAAP) et à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée.
- Accompagner la rénovation du parc ancien des centres-villes, pour compléter la gamme et répondre à une demande plus large, notamment endogène et émergente (les indépendants, les Très Petites Entreprises et les startups).
- Améliorer la desserte en transports en commun de certains espaces de bureaux, pour réduire la saturation routière qu'ils engendrent, maintenir leur attractivité et améliorer leur accessibilité à la demande métropolitaine.

UN MARCHÉ À 90% SUR AIX ET MARSEILLE, AVEC UNE TRÈS FORTE POLARISATION SUR DEUX SITES DE RAYONNEMENT INTERNATIONAL

Stock communal et polarités tertiaires de la métropole (en types et m²)



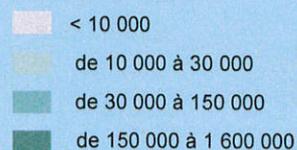
UNE BIPOLARITÉ HISTORIQUE, UNE GAMME RÉTRÉCIE

Sur les 5,5 millions de m² de bureaux de la métropole, les villes d'Aix-en-Provence et de Marseille concentrent 90% du parc. A l'intérieur de ce parc, deux pôles de rayonnement international captent l'essentiel de la production depuis 20 ans : Euroméditerranée et le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence. Cette localisation préférentielle de la production a un impact sur la gamme de l'offre neuve et de seconde main, avec deux types de produits bien distincts et dominants : le bureau-parc localisé en périphérie d'un côté et le bureau de type Quartier Central d'Affaires (QCA), sur des valeurs « primes » de l'autre. Or la profondeur de gamme est un moteur de la dynamique de commercialisation et d'attractivité. Une trop forte concentration de la production sur ces deux sites n'est qu'une réponse partielle à la demande.

POLARITÉ (EN M²)



STOCK DES COMMUNES (EN M²)



0 5 10 km

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_184-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

DEMANDE PLACÉE : ATTEINDRE LES 200 000 M²

OBJECTIFS DE COMMERCIALISATION

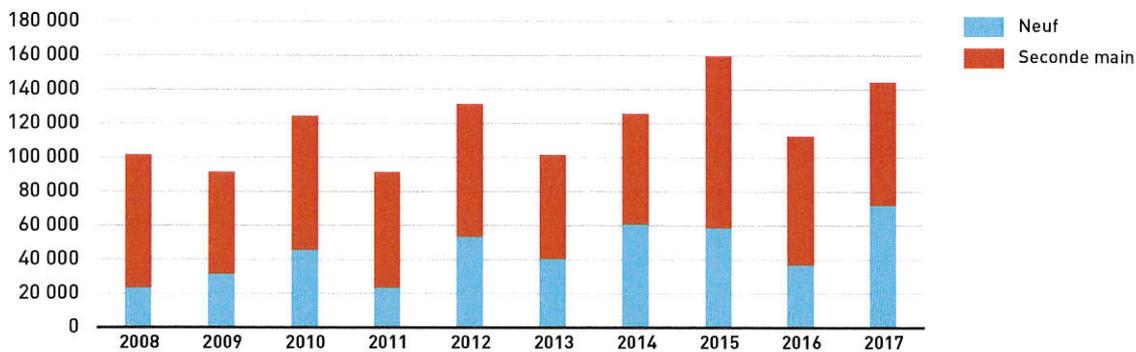
Aujourd'hui 130 000 m² par an de demande placée → En 2030, 200 000 m² par an

BOOSTER LA DEMANDE PLACÉE POUR ÊTRE VISIBLE À L'INTERNATIONAL

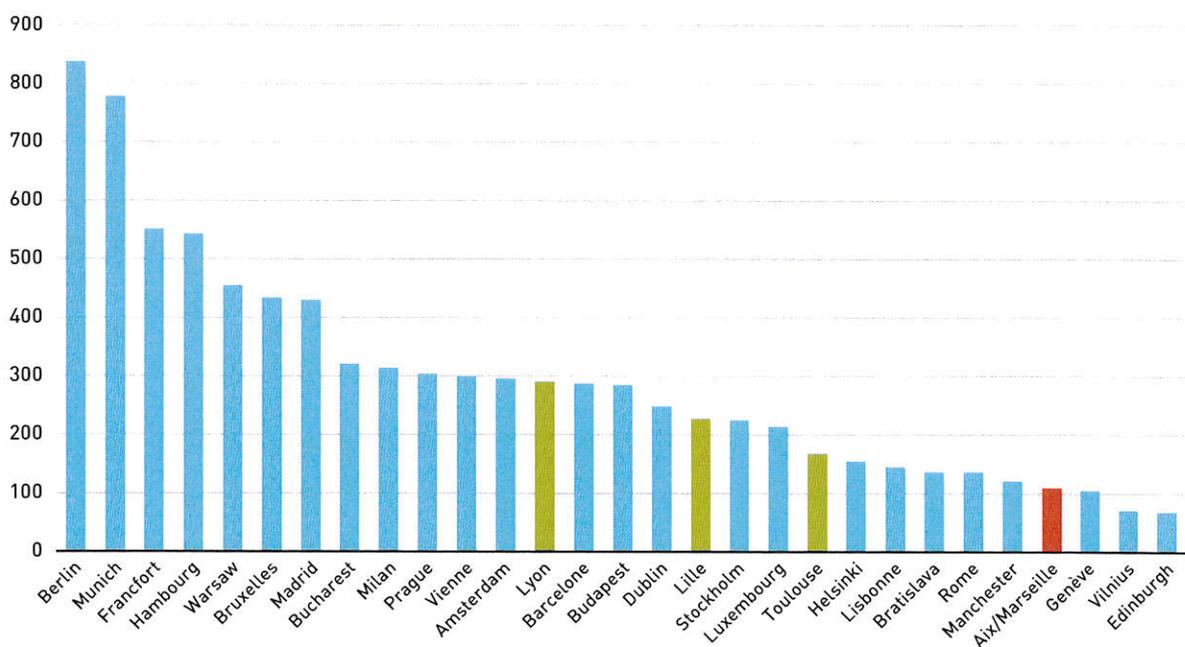
La dynamique du marché de bureau se mesure aux échelles nationale et internationale, par le niveau annuel de commercialisation en neuf et seconde main. A l'échelle des grands marchés français hors Paris, Lyon se détache avec 270 000 m² par an de commercialisation en moyenne. A taille économique comparable, la métropole Aix-Marseille-Provence plafonne

à 130 000 m² par an. L'agenda du développement économique de la métropole a pour objectif d'atteindre en 2030 200 000 m² de demande placée annuelle.

Cet objectif permettra d'être plus visible sur les marchés nationaux et internationaux, plus attractif pour les investisseurs et les entreprises, notamment les grands comptes, et de s'inscrire dans un cercle vertueux de développement.



La demande placée (source BNP Paribas)



Classement 2016 des métropoles européennes - volume annuel des transactions (milliers m²)

DES BESOINS DE RENOUVELLEMENT DU PARC, NOTAMMENT EN CENTRE-VILLE

OBJECTIF DE RENOUVELLEMENT

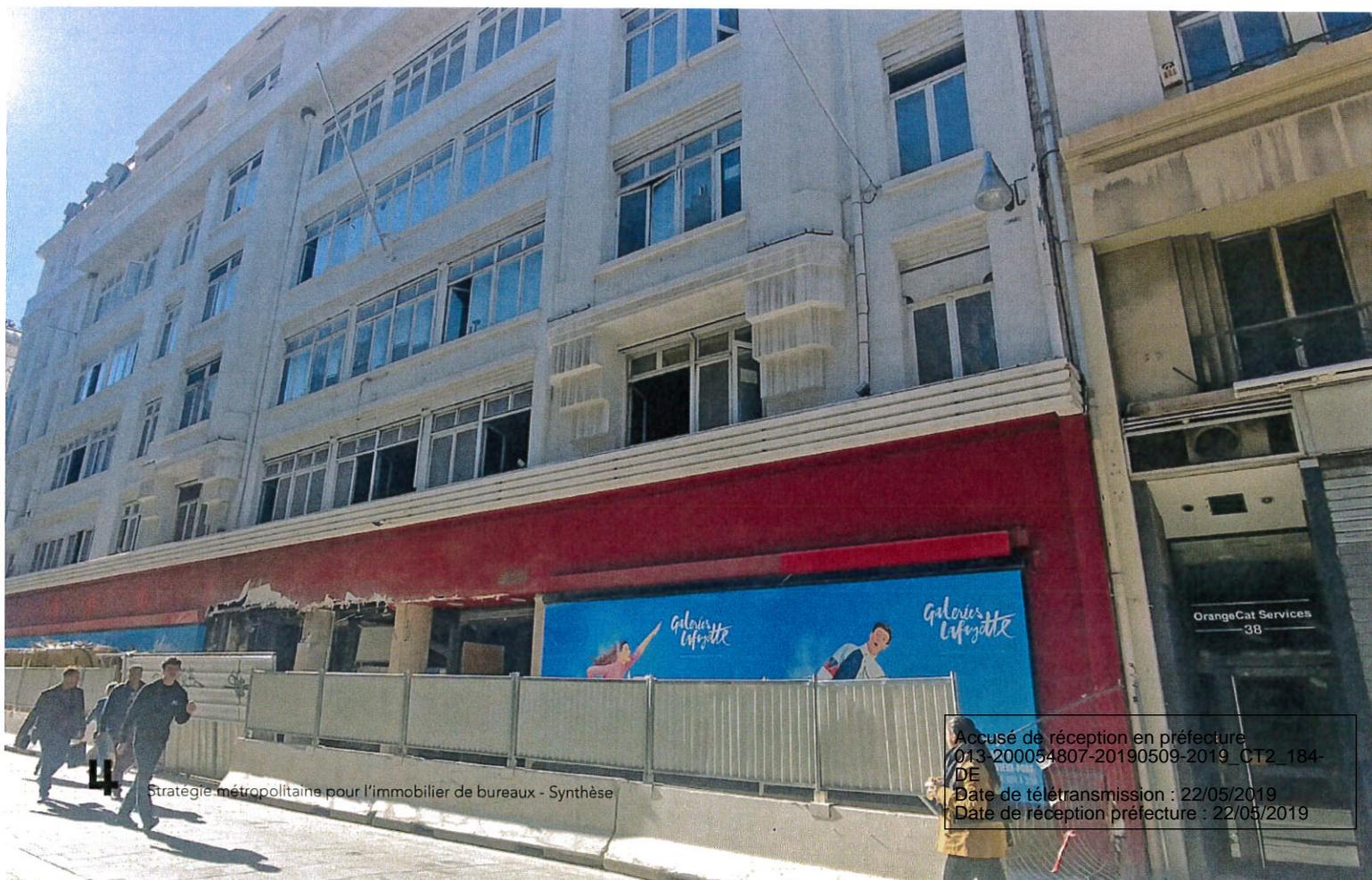
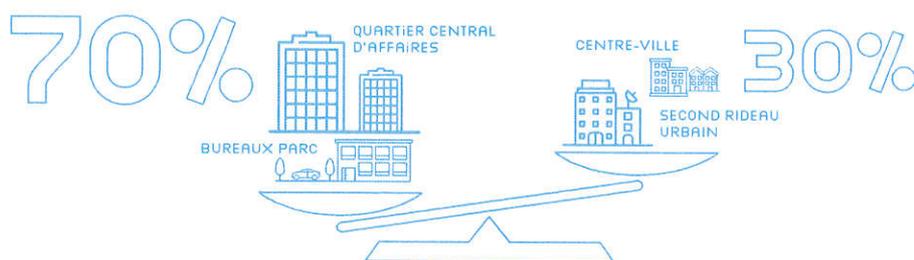
→ Maîtriser les charges foncières ou inciter la requalification

1,6 millions de m² de bureau, soit environ 30% de l'ensemble du parc métropolitain, sont en situation d'obsolescence technique. Le parc le plus ancien est très logiquement concentré dans les centres-villes. On constate sur une longue période que très peu d'opérations neuves y ont vu le jour et que la réhabilitation de bâtiments tertiaires y a été anecdotique. C'est donc là que l'obsolescence est la plus massive, une situation qui limite le choix des entreprises dans leur parcours résidentiel et nuit à l'attractivité des centres. Par ailleurs, l'attractivité des centres, de leurs commerces, hôtels, restaurants, services, réseaux de transports..., suppose également la présence au quotidien d'habi-

tants et d'actifs. Tout comme pour l'habitat, la reconquête économique des centres-villes est donc le préalable à une vitalité retrouvée. Maîtriser les charges foncières ou inciter des opérations de requalification permettraient d'étendre la gamme en proposant des produits plus accessibles en termes de prix (vente et location) et de la diversifier sur le plan patrimonial (achat et location).

D'ici 2030, si rien n'est fait, 300 000 m² de bureaux supplémentaires seront en situation d'obsolescence technique, l'équivalent de cinq années de production neuve.

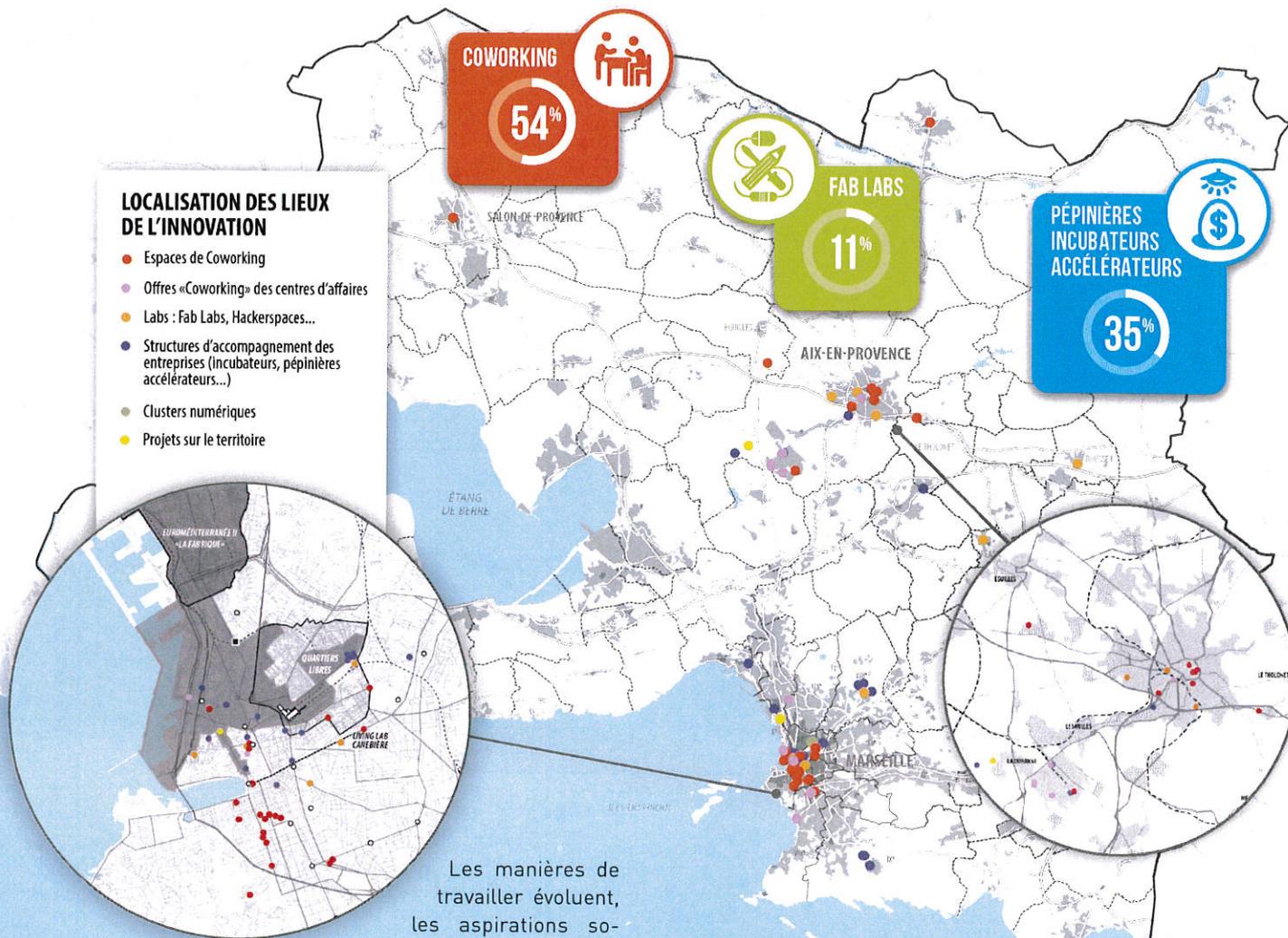
Répartition de la production récente de bureaux selon les types de produits (2011 - 2017)



PRENDRE EN COMPTE LES ÉVOLUTIONS DES USAGES ET DES UTILISATEURS

EMPLOI TERTIAIRE

Aujourd'hui, +2 800 emplois par an → En 2030, +5 000 emplois par an



Les manières de travailler évoluent, les aspirations sociétales changent et les centres-villes ont les atouts pour accompagner ces mutations. Tout cela impacte fortement la nature de la demande en bureaux. L'utilisation croissante des outils numériques a engendré une mutation des environnements de travail. Le bureau traditionnel, rigide et contraignant, n'est souvent plus adapté à un mode de travail devenu plus nomade et éphémère. Le travail à distance s'effectue encore essentiellement à domicile, mais les utilisateurs préfèrent désormais un environnement professionnel dédié au travail et à la collaboration. Face à ces évolutions, les tiers lieux sont des environnements plus flexibles et plus adaptés à la demande. Les espaces de bureaux nécessaires diminuent (de 20 m² par emploi à 10/12 m²) mais les espaces annexes, aménagés autour de la convivialité et du bien-être sont très recherchés. Si l'on ajoute à cela dans les pratiques des jeunes générations, une porosité de plus en plus forte entre vie personnelle et professionnelle, les aménités proposées par la ville sont des facteurs de choix décisifs qu'il s'agisse d'y promouvoir une économie tour-

née vers l'innovation ou d'y accueillir des acteurs plus traditionnels œuvrant dans les fonctions de proximité.

PRODUIRE DU BUREAU POUR LA GÉNÉRATION QUI VIENT

Cette optimisation de l'espace va de pair avec une mutation des implantations et un renforcement du rapport à l'urbain. En effet, ces nouveaux modes de travail, portés par le digital et la collaboration, sont particulièrement forts chez les générations Y/Z. Il est donc important de prendre en considération cette dynamique dès à présent, au moment où la redynamisation des centres-villes fait partie intégrante des politiques prioritaires au niveau national. Actuellement, on recense plus de 30 espaces de coworking sur la métropole, principalement dans les centres-villes d'Aix-en-Provence et de Marseille. L'ouverture récente de la «Station Préfecture Babel Community» dans le centre-ville de Marseille illustrent bien ce dynamisme.

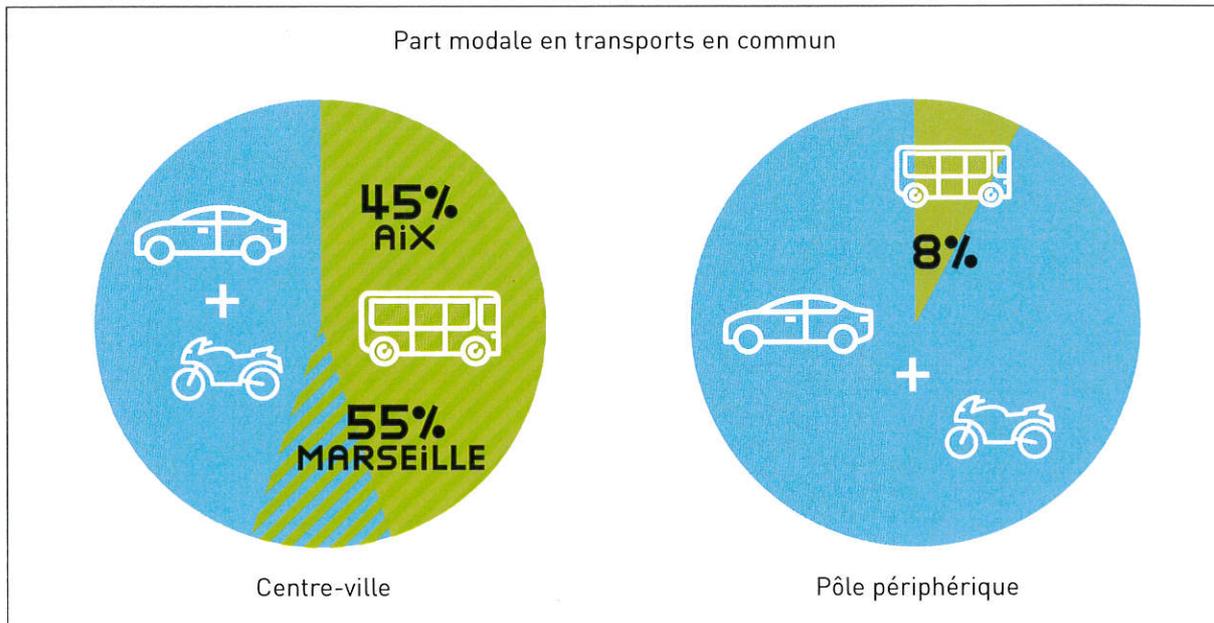
Accusé de réception en préfecture
013 200054807-20190509-2019_CT2_184-
DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

EN 2030, UNE MEILLEURE COHÉRENCE ENTRE LA LOCALISATION DU BUREAU ET LA MOBILITÉ

MOBILITÉ

Aujourd'hui, 50% de la production en zone de bonne desserte en transports en commun

→ En 2030, 80% de la production en zone de bonne desserte



Source : Enquête Ménages Déplacements 2010

Les questions de mobilité sont centrales pour définir et prioriser les sites potentiels de déploiement d'une offre nouvelle. L'objectif est bien de limiter l'usage de la voiture pour les actifs, mais aussi de faciliter l'accès à l'emploi pour les personnes les plus dépendantes des transports en commun. En ce sens, prioriser les centres des grandes villes et villes moyennes est une orientation qui répond à ces objectifs.

Le potentiel d'accessibilité en transports en commun est beaucoup plus élevé dans les pôles urbains qu'en périphérie. Il dépasse 70% à Marseille et atteint même 77% à Aubagne centre grâce à son très bon pôle d'échanges. Il reste à un niveau élevé (50% ou plus) à Aix-en-Provence centre, Salon-de-Provence centre, Marseille zone franche... Le potentiel dans le péri-centre aixois devrait fortement augmenter avec la mise en service du bus à haut niveau de service (BHNS) Aix-press. De même, à Marseille, les extensions de lignes de tramway et de métro ouvrent de nouvelles perspectives de développement de bureaux.

Parallèlement à ce réinvestissement de l'urbain, il est essentiel d'améliorer la desserte des espaces plus périphériques. L'agenda de la mobilité prévoit de raccorder les plus gros sites de bureaux économiques (Paluds, Vitrolles Aéroport et Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence) au réseau premium de transports, et de contractualiser avec les associations d'entreprises. Cet effort ne sera couronné de succès que si certaines conditions sont réunies : requalification de la voirie en faveur de la marche et du vélo, restriction du stationnement privé et public, forte incitation des employeurs au covoiturage et à l'abonnement aux transports en commun.

Dans ces conditions seulement, il est possible d'envisager une densification économique sans augmentation de la saturation routière et en respectant les objectifs environnementaux de la métropole. L'action métropolitaine de développement économique doit donc être parfaitement synchronisée à la politique de mobilité durable.

DIVERSIFIER LES SITES DE PRODUCTION POUR ÉTENDRE LA GAMME ET STIMULER LA DEMANDE PLACÉE

PRODUCTION NEUVE

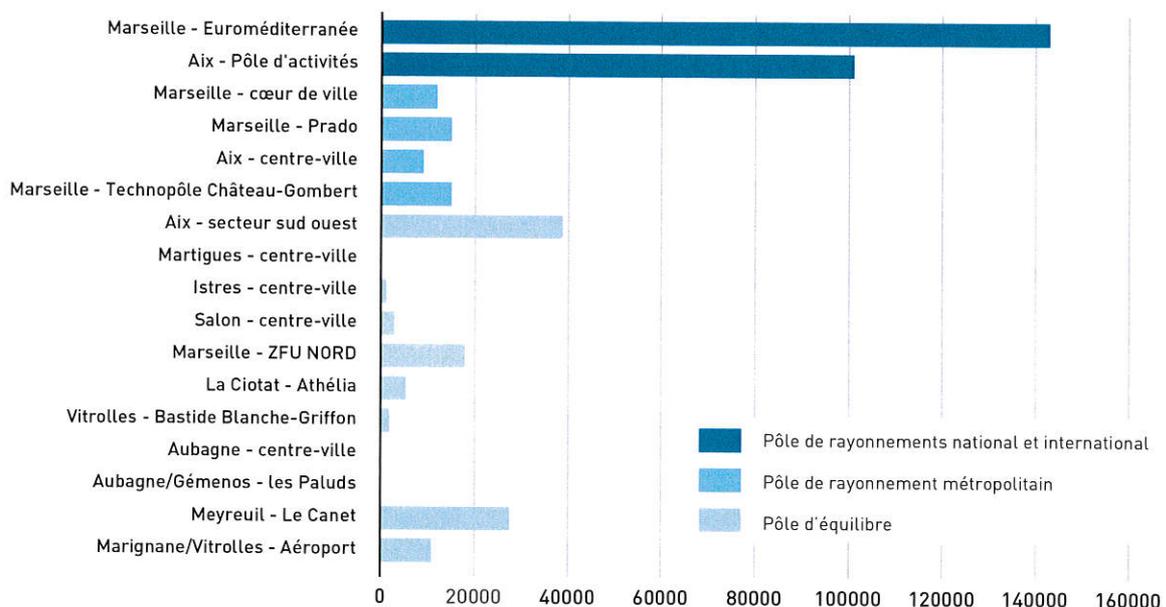
En 2017, 60 000 m² par an → En 2030, 80 000 m² par an

Pour atteindre les objectifs de commercialisation, il faut : produire plus, produire différemment et réhabiliter.

En donnant de l'épaisseur économique aux deux sites majeurs que sont Euroméditerranée et le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, la métropole affirme une image économique forte qui lui faisait défaut. Mais en parallèle, la diversification de l'offre déjà engagée doit se poursuivre pour répondre à la demande dans toute sa diversité, tant sur la nature de l'offre que sur

sa localisation. Promouvoir à moyen/long terme une offre tertiaire plus diverse dans sa typologie et sa localisation est une opportunité de mieux répondre à la demande des entreprises tout en allant vers un mode de développement plus durable du territoire, plus en phase avec les attentes sociétales et les besoins des entreprises qui évoluent rapidement.

Répartition de la production récente par polarités tertiaires



SUR LE LONG TERME, UNE NÉCESSITÉ DE RÉORIENTER LA PRODUCTION, DE DIVERSIFIER LES SITES.

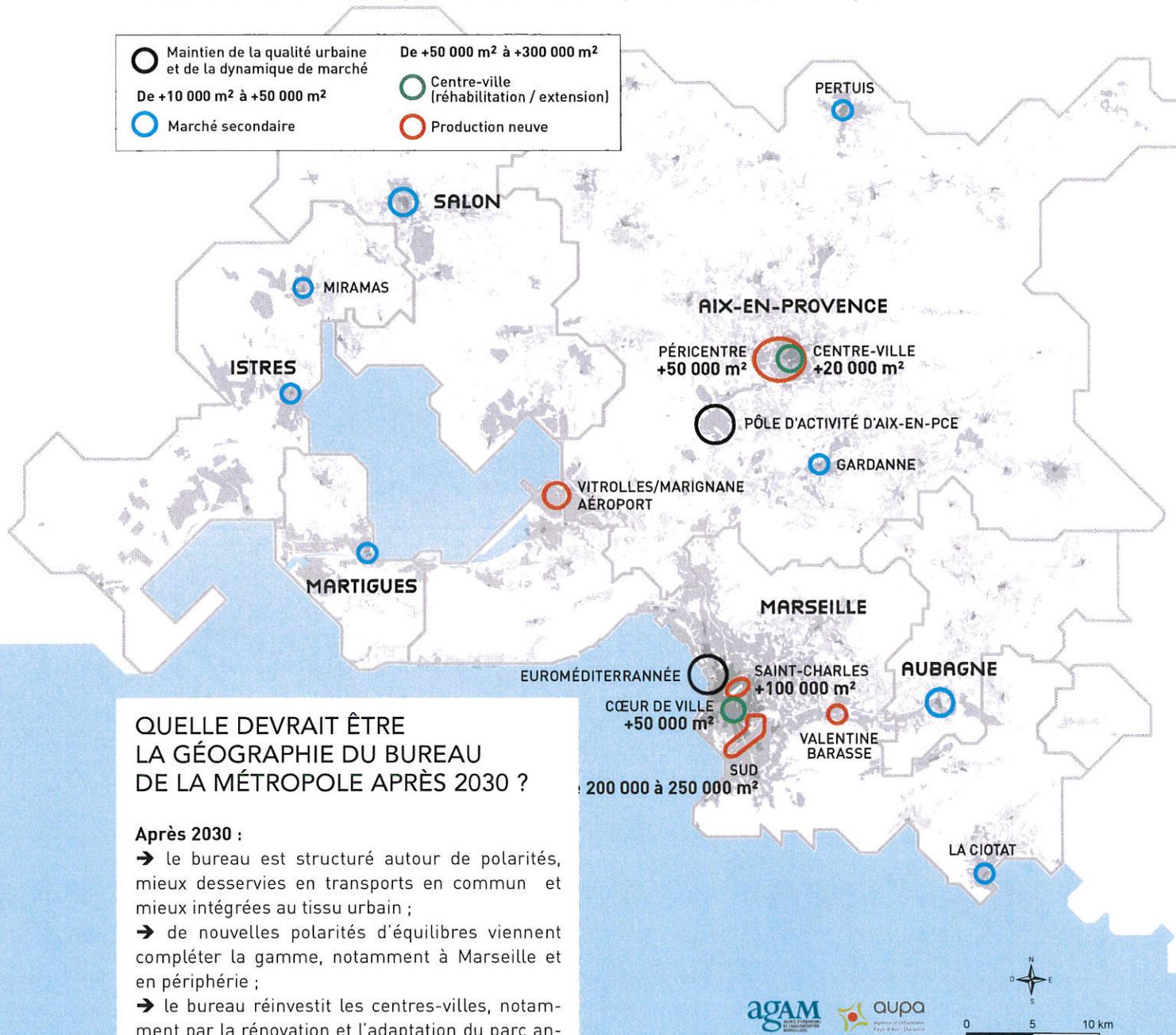
LOCALISATION

En 2017, 60% de la production sur le PAAP et l'OIN

→ En 2030, nouveaux sites de production, connectés et visibles

Secteurs d'intensification de la production de bureaux après 2030 (propositions agences)

○ Maintien de la qualité urbaine et de la dynamique de marché	De +50 000 m ² à +300 000 m ²
De +10 000 m ² à +50 000 m ²	○ Centre-ville (réhabilitation / extension)
○ Marché secondaire	○ Production neuve



QUELLE DEVRAIT ÊTRE LA GÉOGRAPHIE DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE APRÈS 2030 ?

Après 2030 :

- le bureau est structuré autour de polarités, mieux desservies en transports en commun et mieux intégrées au tissu urbain ;
- de nouvelles polarités d'équilibres viennent compléter la gamme, notamment à Marseille et en périphérie ;
- le bureau réinvestit les centres-villes, notamment par la rénovation et l'adaptation du parc ancien ;
- un maillage métropolitain d'espaces partagés et de coworking est constitué, dans les villes moyennes et dans les grands centres-villes.

agam

aupla
Agence d'urbanisme
Pays d'Aix - Provence



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_184-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - AVIS - Approbation de la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureaux

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 15 MAI 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_184-
DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019