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

Séance du 19 octobre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Christian BURLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriat DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Marie-France DROPHY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGÉAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOIX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINE - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Jean-Pierre SERRUS - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Maurice CHAZEAU - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michel AZOULAI - Henri CAMBESSEDES représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Gaëlle LENFANT - Gaby CHARROUX représenté par Marc POGGIALE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Sandra DALBIN représentée par Didier PARAKIAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Philippe DE SAINTDO représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Claude DELAGE représenté par Yves MORAINE - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Frédéric DOURNAYAN représenté par Marie-Louise LOTA - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Jean-Christophe GROSSI représenté par Jacques BOUDON - Garo HOVSEPIAN représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Jean-Claude FERAUD - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Bernard DESTROST - Albert LAPEYRE représenté par Xavier MERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Virginie MONNET-CORTI - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Pascal MONTECOT représenté par Roland GIBERTI - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Michel ILLAC - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGÉAC - Julien RAVIER représenté par Isabelle SAVON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Richard MIRON - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Laurent COMAS - Eric DIARD - Hélène GENTE-CEAGLIO - Georges MAURY - Michel MILLE - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Eric SCOTTO - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 19 Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 15 novembre 2017

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

ECO 011-2733/17/CM

■ Approbation du principe de soutien au commerce de proximité et de développement des centre-villes de la Métropole Aix-Marseille-Provence MET 17/4975/CM

Monsieur le Président 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 est devenue l'une des toutes premières métropoles à s'engager en faveur du commerce de proximité à travers son agenda du développement économique, voté en conseil métropolitain le 30 mars 2017. L'une de ses orientations stratégiques consiste à construire une métropole de proximité proche de ses habitants en accompagnant notamment tous les territoires dans leurs politiques en faveur du commerce de proximité et de l'artisanat.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a choisi de co-construire une stratégie de soutien aux commerces de proximité en partenariat étroit avec les collectivités en veillant au maintien des grands équilibres commerciaux des territoires métropolitains.

Le commerce de proximité et l'artisanat contribuent à améliorer le cadre de vie et constituent un facteur d'animation, un vecteur de lien social et de proximité. Mais certaines communes voient ce tissu économique se fragiliser et perdre en dynamisme. Les raisons sont multiples et varient d'un territoire à un autre, de la concurrence des grandes surfaces et des zones commerciales implantées en périphérie des zones urbaines, à l'émergence de nouveaux comportements d'achat (e-commerce...). Soutenir et dynamiser le commerce de proximité et l'artisanat constituent, à ce titre, une priorité métropolitaine.

Le commerce métropolitain, un poids économique important :

- Un marché de 18 Milliards d'euros (dont 13 Mds hors restauration et automobile).
- 33 000 commerces.
- 3,3 millions de m² de surface de vente.
- 13 % d'enseignes nationales.
- 3 250 commerçants non sédentaires, près de 200 marchés.
- Une densité commerciale importante (14,2/1000 habitants) contre 11,9 à l'échelle nationale.

L'armature commerciale métropolitaine

L'armature commerciale métropolitaine s'appuie principalement sur 20 pôles commerciaux structurants qui concentrent l'essentiel des surfaces de vente du territoire, associés à des pôles intermédiaires. Sur ces 20 pôles, on compte 8 pôles régionaux totalisant presque 4,9 milliards d'euro de chiffre d'affaire (**56% du marché métropolitain**, hors automobile et restauration), 12 pôles majeurs et une vingtaine de pôles intermédiaires, hiérarchisés selon leur chiffre d'affaire :

- les 8 pôles régionaux (à partir de 300 M€ de CA) :
 - Aubagne la Martelle,
 - Marseille Centre-Ville,
 - Grand Vitrolles,
 - Aix Centre-Ville,
 - Marseille Grand Littoral,
 - La Valentine,
 - Aix les Milles,
 - Plan de Campagne

- les 12 pôles majeurs (à partir de 75 M€ de CA) :
 - o Aix Jas-de-Bouffan,
 - o La Ciotat Ancre Marine,
 - o Marseille Saint Loup,
 - o Marseille Sormiou,
 - o Marseille Bonneveine,
 - o Marseille Le Merlan,
 - o Marignance Leclerc
 - o Chateauneuf Valampe
 - o Martigues Canto Perdrix
 - o Saint Mitre les Etangs
 - o Istres Les Cagnets
 - o Salon La Gadonne

- Les pôles intermédiaires correspondent aux pôles commerciaux de moindre importance et aux centres villes disposant d'une armature commerciale significative (hors Marseille et Aix).

Cette concentration des grandes et moyennes surfaces dans les zones moins denses génère de nombreux flux de déplacement : le commerce de détail est devenu le premier générateur de déplacements, avant le domicile travail selon la dernière enquête ménage-déplacement effectué sur le territoire. Il pose aussi des questions urbanistiques très fortes, de consommation foncière, de qualité et de requalification urbaine, d'impact sur les centres-urbains et d'éviction des activités productives situées en périphérie. C'est un secteur d'activités qui est, aujourd'hui, en mutation, par l'évolution des modes de distribution (e-commerce, retour en centre-ville) et des modes de consommations (circuit court, consommation collaborative, désintermédiation).

Premier motif de déplacement des métropolitains, l'activité commerciale a des effets importants sur le fonctionnement urbain de la métropole. Celle-ci est marquée par des décennies de stratégies concurrentielles entre les différents territoires, entraînant une hypertrophie de la périphérie commerciale et une fragilité des commerces de proximité. Alors que les plus grandes zones commerciales du territoire impactent aujourd'hui fortement le fonctionnement urbain et la consommation foncière en périphérie.

Il convient de veiller à ce que les nombreux projets annoncés ne viennent pas renforcer l'impact négatif sur l'attractivité et la vitalité commerciale des centres villes : un juste équilibre et une complémentarité doivent être recherchés.

Saturation du marché et vacances commerciales

L'étude de l'armature commerciale métropolitaine, effectuée par le cabinet PIVADIS fin 2015, mettait en lumière la déconnexion de l'évolution de l'offre commerciale métropolitaine avec l'évolution du marché théorique.

Les prévisions démographiques relevées dans les SCOT des territoires de la métropole, associées à l'évolution prévisible de la consommation sur internet et des comportements d'achats conduisent à une augmentation potentielle du marché métropolitain d'environ 1 Milliard d'euros d'ici 2030, ce qui correspond à 200 000 m² de surface de vente supplémentaires. Depuis cette étude, la totalité des 200 000 m² ont déjà été autorisés en CDAC, soit 13 ans d'avance sur les projections démographiques les plus optimistes (+ 157 000 ménages d'ici 2030). Par ailleurs, 150 000 m² de surfaces commerciales sont actuellement en projet.

Ces récentes études montrent à la fois l'état de suroffre à l'échelle métropolitaine, mais aussi les risques de désaffectation de certains sites et centres villes, ce qui pose des problèmes majeurs en termes d'animation et d'attractivité. Il convient de s'interroger sur l'affectation du foncier disponible, dans la recherche d'un juste équilibre.

Cette dynamique actuelle, qui porte en partie la production d'espaces commerciaux, contribue à l'augmentation de la vacance commerciale dans un grand nombre de centres villes de la Métropole, avec un taux supérieur à 8%, soit un niveau considéré comme problématique (plus de 11% pour le centre-ville de Marseille, source « Trait Urbain de novembre 2016).

Ce phénomène de dévitalisation des centralités urbaines, bien que contrasté d'un territoire à l'autre, devient préoccupant tant le commerce participe à la vie de la cité et la façonne en grande partie. Si le commerce en centre-ville est avant tout dépendant du contexte socio-économique de son territoire, il est aussi très sensible au bon équilibre des concurrences au sein de l'appareil commercial ainsi qu'à la qualité de son environnement.

La vacance commerciale n'arrive pas seule, les facteurs liés et aggravant cette situation peuvent être regroupés autour des trois grands déterminants observés sur le territoire métropolitain :

- l'existence d'un marché de consommation non dynamique et restreint (faible évolution de la population, paupérisation, hausse de la vacance des logements...);
- des conditions d'exploitation qui ne facilitent pas l'activité commerciale (pression fiscale, coût du foncier et des baux commerciaux...) et un environnement défavorable en centre-ville (équipements et services, accessibilité, sécurité...);
- un déséquilibre de l'offre commerciale entre la centralité et sa périphérie.

L'ensemble de ces éléments de cadrage démontrent l'importance de la prise en compte de l'urbanisme commercial à l'échelle métropolitaine, l'échelle la plus pertinente pour changer les modes de faire et offrir une réponse efficace aux enjeux qui se dessinent. Afin de répondre aux problématiques commerciales métropolitaines, la métropole a défini les actions suivantes, à travers son agenda du développement économique :

- Objectif à court terme : mettre en œuvre des premiers outils de proximité et lancer le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC métropolitain).
- Objectif à moyen terme : déployer des outils et des expérimentations sur les centres villes.
- Objectif à long terme : redynamiser les centres villes et satisfaire les besoins de proximité des habitants.

Au regard de la saturation commerciale observée sur le territoire métropolitain et du déficit d'attractivité de ses centres villes, il apparaît indispensable de mettre en œuvre des actions pour soutenir le commerce de proximité et redynamiser les centres villes.

L'attractivité des centres villes est une problématique nationale. Certaines Métropoles s'en emparent et développent des programmes d'action visant à aider les communes à agir pour renforcer l'attractivité de leur centre ville

Face à l'aggravation de la vacance commerciale au cœur de villes françaises et leur désertification, l'association « Centre-Ville en mouvement » veut lancer une vaste réflexion nationale sur l'avenir des centres villes et a saisi officiellement le gouvernement pour faire du centre-ville, la « grande cause nationale 2018 ».

Notre jeune Métropole, sur la base des premiers éléments de diagnostic sur son territoire, se veut réactive et également force de propositions.

Le Groupe de Travail « Commerces de proximité » de la Conférence des Maires

Le territoire de la Métropole se caractérise notamment par des cœurs de ville en déficit d'attractivité commerciale, concurrencés par des zones commerciales périphériques. A titre d'illustration, sur des agglomérations de plus de 250 000 habitants en France, 58 % des consommateurs viennent de l'extérieur. Pour le centre-ville de Marseille, ce chiffre s'élève à peine à 18 %.

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 15 novembre 2017

Des commerces dynamiques et durables sont indispensables à l'attractivité des centres villes, la vie locale des communes et la vitalité de la Métropole. Faire vivre les « commerces de proximité » est une attente forte partagée par les communes et leurs habitants et représente un véritable enjeu de développement économique.

Dans ce cadre, afin de répondre à la problématique de la revitalisation des centres villes, de faire émerger les partages d'expérience et d'identifier les besoins des communes auxquels une réponse métropolitaine peut être apportée, le Vice-Président de la Métropole délégué au développement des entreprises, zones d'activité et commerce, anime un groupe de travail relatif au commerce de proximité dans le cadre de la conférence métropolitaine des maires.

Installé le 22 septembre 2016, ce groupe s'est décliné à ce jour en 6 séances réunissant plus de 400 participants représentant 64 communes. Des ateliers thématiques viennent renforcer les travaux d'ensemble dont l'objectif principal est de co-construire avec les collectivités locales une stratégie de soutien au commerce de proximité, facteur clé de l'attractivité des centres villes.

Orientations identifiées par le groupe de travail :

- Mise en place d'une ingénierie à l'échelle métropolitaine au service des communes pour les assister dans leur stratégie commerciale et dans l'utilisation des outils ;
- Création d'une application relative au commerce de proximité (plateforme dématérialisée) ;
- Elaboration d'un guide métropolitain du commerce de proximité ;
- Mise en œuvre d'actions de promotion et de communication (à destination des locaux vacants)
- Mise en place d'un appui technique pour fédérer les associations de commerçants ;
- Poursuite des ateliers thématiques de partage d'information et de pratiques, et d'approfondissement des problématiques ;
- Développement du partenariat avec les acteurs engagés (conventions avec les chambres consulaires, mobilisation des agences d'urbanisme) ;
- Mise en place et animation des outils stratégiques et d'observation : l'observatoire du commerce et le lancement du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial métropolitain (SDUC).

Le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial métropolitain (SDUC)

La Métropole a exprimé en 2017, dans le cadre de l'agenda du développement économique métropolitain et du groupe de travail « Commerces de proximité » (Conférence métropolitaine des Maires), sa volonté de créer un Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC). Il s'agit d'un document de référence qui fixe les grandes orientations de politique d'urbanisme commercial sur le territoire de la Métropole. Il est basé sur l'analyse des données de l'offre et des comportements d'achat et cherche notamment à organiser et dimensionner l'appareil commercial de la Métropole en accompagnant le développement urbain du territoire (grands projets ou opérations d'aménagement en centralité). Le SDUC métropolitain aura vocation à orienter les préconisations du SCOT métropolitain en matière d'implantation commerciale. Le SDUC constituera avant tout un outil d'aide à la décision à l'attention des élus du territoire et de l'ensemble des acteurs de l'urbanisme commercial. Il sera réalisé et mis en œuvre par la Métropole en partenariat avec les chambres consulaires (CCIMP et CMAR PACA), les agences d'urbanisme du territoire (AGAM et AUPA), les communes du territoire métropolitains et l'ensemble des acteurs du commerce (fédérations, représentations des enseignes par branche, grandes enseignes alimentaires, propriétaires fonciers, investisseurs...). L'objectif est de finaliser et approuver le SDUC métropolitain début 2020.

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,

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 15 novembre 2017

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 ;

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de maîtriser le développement de l'armature commerciale de la Métropole et de soutenir le commerce de proximité, facteur de l'attractivité des centres villes.

Délibère

Article 1 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence approuve la mise en œuvre des actions en faveur du commerce de proximité, proposées dans le cadre de la conférence métropolitaine des Maires.

Article 2 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence approuve le lancement du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) métropolitain.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gérard GAZAY