



## PRESENTATION GENERALE

### SYNTHESE

**Dispositif de travail pour la production de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence jusqu'en 2032**



*L'aménagement de notre territoire relève des compétences majeures et structurantes de la Métropole. Avec 3148 Km<sup>2</sup>, qui en font la Métropole la plus vaste de France, cet aménagement constitue un réel défi, auquel le foncier et le développement économique contribuent directement. Ouverte sur le monde, proche de ses citoyens et usagers, et de l'ensemble des acteurs du territoire, la Métropole construit ses différents schémas et plans d'actions en les associant étroitement. Cette co-construction a permis de produire l'Agenda de la Mobilité et l'Agenda du développement économique en combinant ambition et pragmatisme. C'est sur ce principe fort que se poursuit l'élaboration de notre SCOT d'Aix-Marseille-Provence, véritable agenda prospectif et stratégique en matière d'aménagement pour les 20 prochaines années. Les questions foncières et d'habitat sont au cœur de notre développement, en direction des citoyens et des entreprises. Elles seront au service de nos enjeux économiques et sociaux.*

*Pour nourrir le SCOT métropolitain tant dans sa stratégie d'aménagement que dans sa traduction opérationnelle, l'Agenda économique de la Métropole décline aujourd'hui un dispositif de programmation de la production de foncier économique.*

*Issu d'une large concertation avec les territoires composant la Métropole ainsi qu'avec les Maires et élus des différentes communes, il se veut une véritable traduction spatiale des réponses aux besoins des entreprises dans leur développement futur.*

*Avec un objectif de 1450 hectares à horizon 2030, dont 400 hectares dès 2021, ce dispositif du foncier économique répond aux différents types d'activités et aux différents bassins de production de notre territoire métropolitain. Il assure une cohérence des échanges entre bassins d'emploi et bassins de vie par la prise en compte des documents d'urbanisme existants (PLUi et PLU), et des orientations de l'Agenda de la Mobilité.*

*Concret et précis, ce dispositif de programmation du foncier économique permet d'enrichir également dès maintenant l'Agenda partagé de la Métropole et du Département sur le développement du numérique, afin de prévoir dès aujourd'hui les infrastructures de très haut débit dans les zones économiques de demain.*



- 1. Définition, gamme d'offres et secteurs de marché pour répondre aux besoins des entreprises**
2. Identification des opérations et premières pistes de programmation
3. Critères de qualification de la temporalité des opérations
4. Méthode et Critères de priorisation des opérations

# Une démarche adossée à un outil de suivi des opérations d'aménagement à vocation économique

50 comptes utilisateurs

> 1 600 connexions à l'outil depuis sa mise en service pour renseigner les fiches opérations

ZAC Napollon - Extension

Fiche opération | Emploi | Surfaces | Dev économique | Offre et demande | Stratégie locale | Aménagement | Site | Utilitaires | Comptes | Stat | Documents | Commentaires

Identification  
 Nom de l'opération: ZAC Napollon - Extension  
 Identifiant AMP: 4130054  
 Statut: à maturité

Localisation  
 Commune 1: 13005 - Aubagne  
 CT: 4 - Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Contacts AMP  
 Thématique: Pénurie  
 Nom: Mairie-Habiter  
 Tél: 06.21.70.11.09  
 Email: mairie-habiter.apollon@ammpmarseille.fr

Qualification de l'opération  
 Moyens terre (S & T) ans: [dropdown]  
 Type d'opération: [dropdown]  
 Complexité: Forte  
 Etape: Projet  
 Réponse aux attentes: Forte  
 Pénurie: [dropdown]  
 Avancement de la saisie: Arancement 100%

Fiches opérations

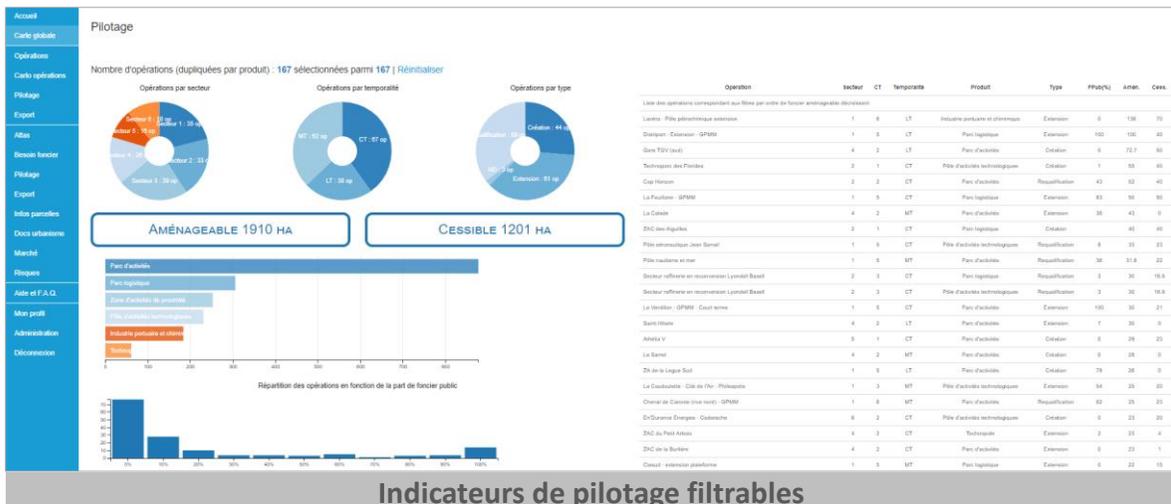
Accueil | Carte globale | Liste des opérations

211 opérations(s) | 103 actives(s) | 40 archivées(s) | 66 CT / 50 MT / 30 LT / 1910ha FA / 1201ha FC

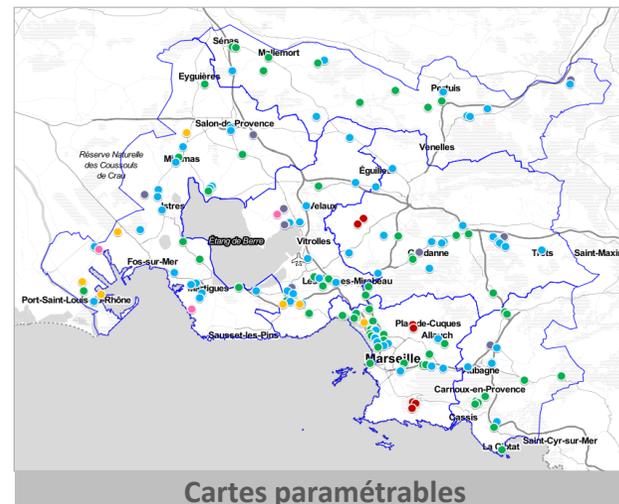
Nom	CT	Temporaire	F. amén.	F. cess.	Type de produit	Identifiant AMP	Commune	Emploi	Dacs	Avanc.
4 Sabons	1	MT	10.000	6.500	Zone d'activités de proximité	X	Alibuch	0	0	0
Opéra - Immeuble extension	1	MT	10.000	7.600	Parc d'activités		Alibuch	0	0	0
Parc d'activités du Bréguet	1	MT	1.500	1.000	Zone d'activités de proximité	1302201	Cassis	2	0	0
Terrain Marquet	1	MT	2.200	1.500	Zone d'activités de proximité	X	Cassis	1	0	0
Village Artisanal (ZA) du Bréguet	1	MT	2.200	1.700	Zone d'activités de proximité	X	Cassis	2	0	0
La Moule nord	1	MT	12.000	8.500	Parc d'activités	X	Châteaufort-les-Martigues	1	0	0
Terrain Total P2	1	MT	2.000	1.200	Zone d'activités de proximité	X	Châteaufort-les-Martigues	1	0	0
ZAC des Agulles	1	MT	40.000	40.000	Plateforme logistique	1303301	Essola-Pedone	2	0	0
La Verrerie - Secteur artisanal sans est vers cuges	1	MT	6.000	5.000	Zone d'activités de proximité	1304203	Gimenes	0	0	0
Agulles Nord Extension - Tholonet Les Agulles	1	MT	8.500	5.800	Parc d'activités	1304307	Ognac-la-Nerthe	3	0	0
Billard	1	MT	19.000	13.000	Parc d'activités	1304305	Ognac-la-Nerthe	1	0	0
Village entreprise IDEA PARK	1	MT	1.900	1.900	Zone d'activités de proximité	X	Ognac-la-Nerthe	2	0	0
Albilla V	1	MT	29.000	23.000	Parc d'activités	1302801	La Ciotat	3	30	0
Charlier Naval Haute Plaine - secteur catalanes	1	MT	3.300	2.300	Zone d'activités de proximité	1302806	La Ciotat	2	0	0
Terrain Parc de sucre hors ZAC Albilla I	1	MT	3.200	2.200	Zone d'activités de proximité	1302803	La Ciotat	1	0	0
Le Douard	1	MT	4.200	2.900	Zone d'activités de proximité	1308802	Le Rove	1	0	0
Les Paillettes	1	MT	4.000	3.600	Plateforme logistique	1308803	Le Rove	0	0	0
Riquetante	1	MT	10.500	7.000	Parc d'activités	1308901	Le Rove	2	0	0
Technoparc des Florides	1	MT	55.000	40.000	Parc d'activités technologiques	1304411	Marignane	3	40	0
Zone AUE	1	MT	18.000	12.000	Parc d'activités	X	Marignane	0	0	0
Acti SUD	1	MT	8.000	5.600	Plateforme logistique	1305506	Marseille	2	40	0
Argalède / Les onbreux	1	MT	1.500	1.100	Zone d'activités de proximité	1305502	Marseille	1	40	0
Bouet Rogues	1	MT	4.000	2.000	Zone d'activités de proximité	X	Marseille	1	40	0
Chamasson / zone urbaine St Jean	1	MT	2.452	1.521	Zone d'activités de proximité	X	Marseille	1	30	0
Commanderie	1	MT	1.000	1.000	Parc d'activités	X	Marseille	1	40	0
Domaine Vallée verte	1	MT	10.000	7.000	Parc d'activités	1305512	Marseille	1	40	0

Tableau dynamique et fiche opération

Regu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2018

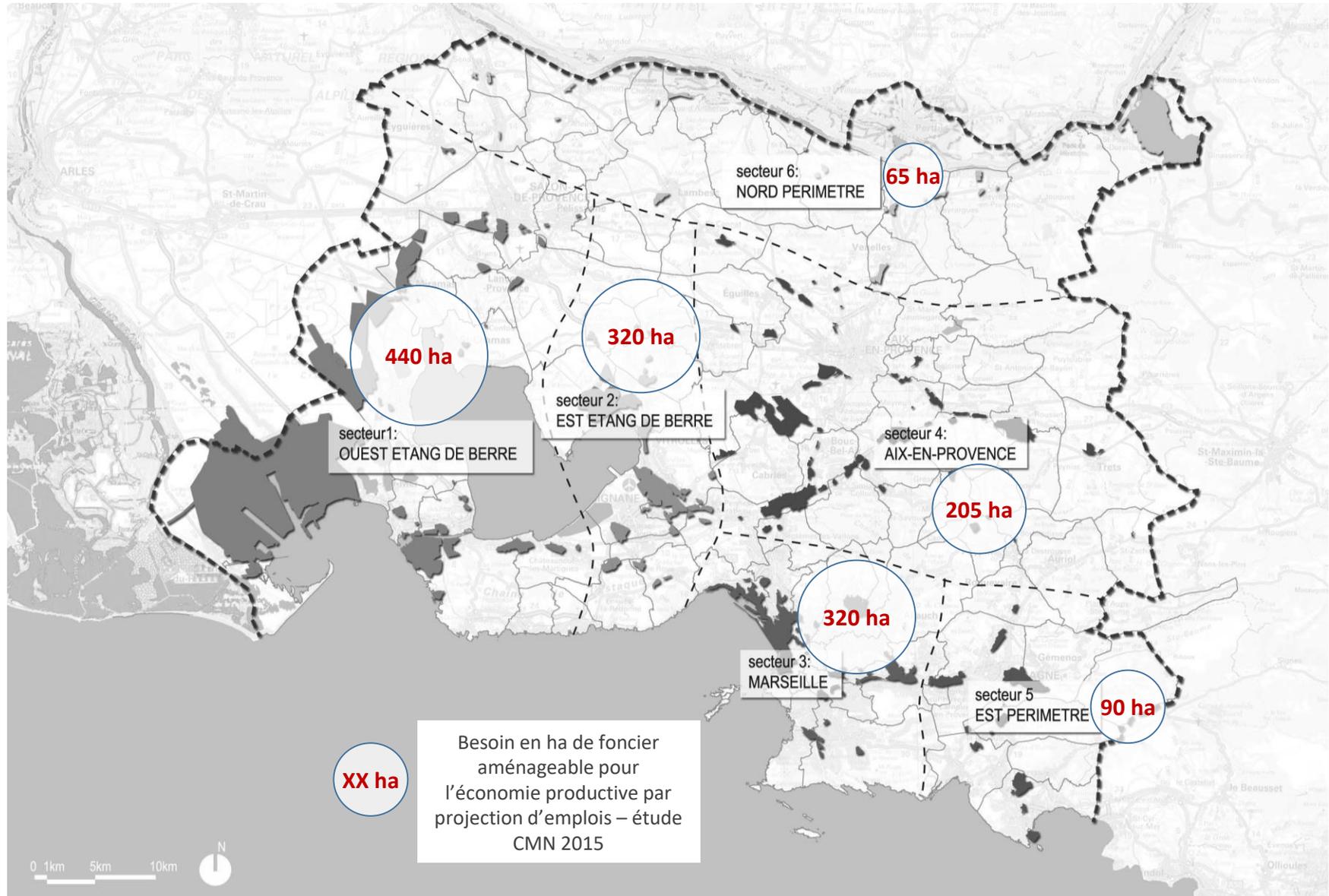


Indicateurs de pilotage filtrables



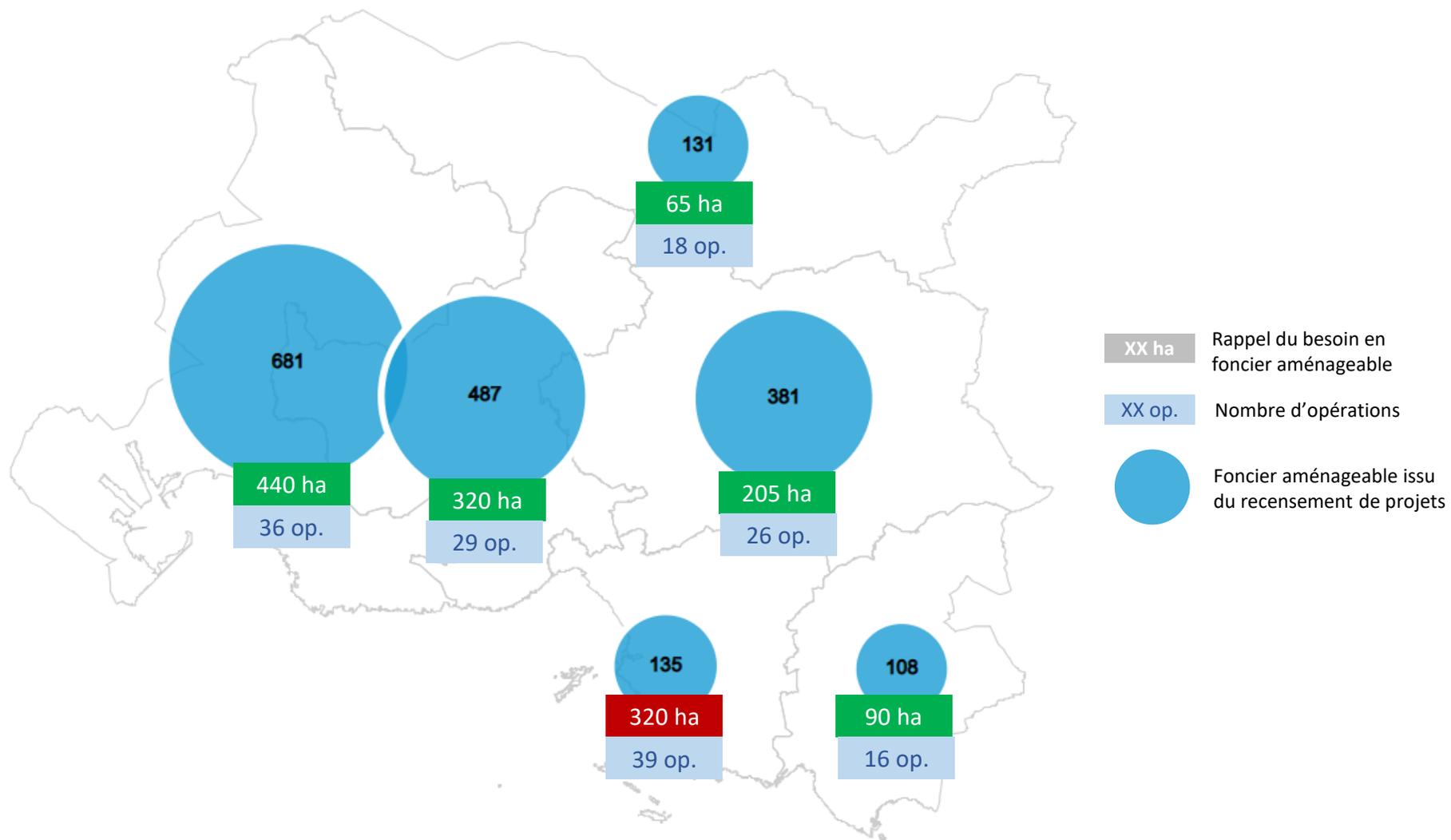
# Une Métropole, 6 marchés immobiliers : quel besoin identifié ?

1 450 ha de besoin de foncier aménageable à 15 ans pour l'économie productive



# Une programmation - toutes temporalités confondues - qui répond aux besoins estimés du territoire

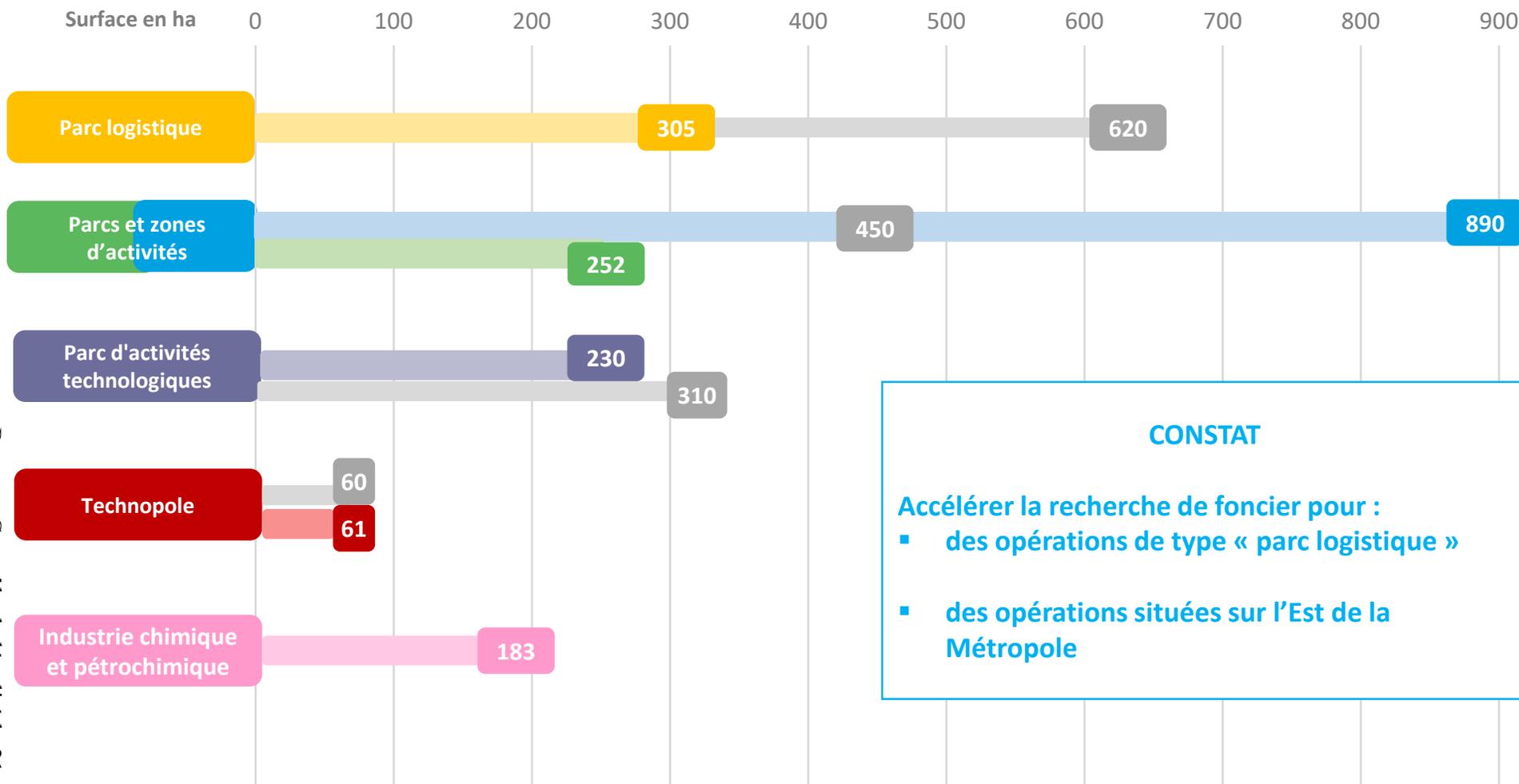
Avec plus de 1 900 ha, l'objectif des 1 450 ha est atteignable



# Rappel de la gamme de produits Immobiliers

	Parc d'activités	Zones d'activités de proximité	Parcs logistiques	Pôles d'activités technologiques	Technopoles	Industrie chimique et pétrochimique
Définition, spécificités	Zones dédiées à l'accueil d'activités industrielles et productives généralistes sur des emprises de plus de 10 ha	Offre sous forme de village d'entreprises, village d'artisans sur des sites Inférieurs à 10 ha	Plateformes connectées aux infrastructures de transports Entrepôts > 5 000 m <sup>2</sup> et > 30 000 m <sup>2</sup>	Zones accueillant des projets d'innovation à caractère industriel (avec par exemple des plateformes d'essai)	Activités de recherche et start-ups intégrées aux centres urbains (à proximité de centres de recherche, université / formation)	Zones dédiées à l'industrie lourde et à la bioindustrie
Dominantes d'utilisateurs (code naf)	ICTE : Industrie Construction Transports Entreposage (activités de support)	ICTE : Industrie Construction Transports Entreposage (activités de support)	Transports et Entreposage (logistique urbaine et grande logistique)	Industrie et Activités scientifiques et techniques	Activités scientifiques et techniques,	Industrie (I)
Produits immobiliers	<u>La gamme de locaux d'activités (artisanat &lt; 500 m<sup>2</sup>, PME-PMI &lt; 3000 m<sup>2</sup> et industriel &gt; 3000 m<sup>2</sup>)</u> Entrepôts < 5000 m <sup>2</sup>	<u>La gamme de locaux d'activités (artisanat &lt; 500 m<sup>2</sup>, PME-PMI &lt; 3000 m<sup>2</sup> et industriel &gt; 3000 m<sup>2</sup>)</u> Entrepôts < 5000 m <sup>2</sup>	Entrepôts > 5000 m <sup>2</sup>	<u>A 80 % des Locaux d'activités &gt; 3000 m<sup>2</sup></u> Locaux technologiques Entrepôts < 5000 m <sup>2</sup>	<u>A 80 % des locaux mixtes et technologiques</u> Locaux d'activités < 3000 m <sup>2</sup>	A 80% des locaux industriels > 3 000 m <sup>2</sup>
Exemples d'offres existantes et nouvelles	Estroublans (Vitrolles), Ecopolis (Martigues) Empallières (St Victoret) Les Paluds (Aubagne/Gemenos)	Urban park Brégadan, Barbière idépark	Logistique portuaire Clésud (Grans et Miramas), Feuillane (Fos), distriport (Port Saint Louis) ... et logistique urbaine : les aiguilles...	Puits Morandat (Gardanne) Florides (Henri Fabre) ZAC Napollon (Aubagne), Innovex (Fos), EN'Durance Energies (St-Paul-lès-Durance)	Château Gombert (Marseille) Arbois (Aix) Luminy (Marseille)	Zone PIICTO (Fos sur mer) Lavéra – Pôle pétrochimique (Martigues)
						

# Un niveau de réponse variable aux besoins estimés selon les types de produits



**CONSTAT**

Accélérer la recherche de foncier pour :

- des opérations de type « parc logistique »
- des opérations situées sur l'Est de la Métropole

Légende :

- ... Besoin estimé
- ... Surface programmée

1. Définition, gamme d'offres et secteurs de marché pour répondre aux besoins des entreprises

**2. Identification des opérations et premières pistes de programmation**

3. Critères de qualification de la temporalité des opérations

4. Méthode et Critères de priorisation des opérations

# Les objectifs du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation économique sur le territoire de la Métropole

1

Répondre aux objectifs de l'Agenda économique

**1 450 ha** : besoin en foncier destiné à l'économie productive\*

**400 ha** : objectif pour 2020

**6 filières d'excellence** à conforter

Y-a-t-il suffisamment de projets d'aménagement? Sont-ils bien territorialisés ?

2

Organiser dans le temps la production foncière

174 projets initialement recensés par les CT

**164 opérations** programmées

8 critères de priorisation définis avec les CT

A quelles échéances ces fonciers seront commercialisés ?

3

Assurer la sortie effective des opérations

Un temps de l'aménagement d'environ 10 ans

Des projets à sécuriser

Un dispositif de suivi à structurer

Comment passer du projet à l'opérationnel ? (gouvernance, budget, études, ...)

4

limiter la consommation foncière à travers la requalification

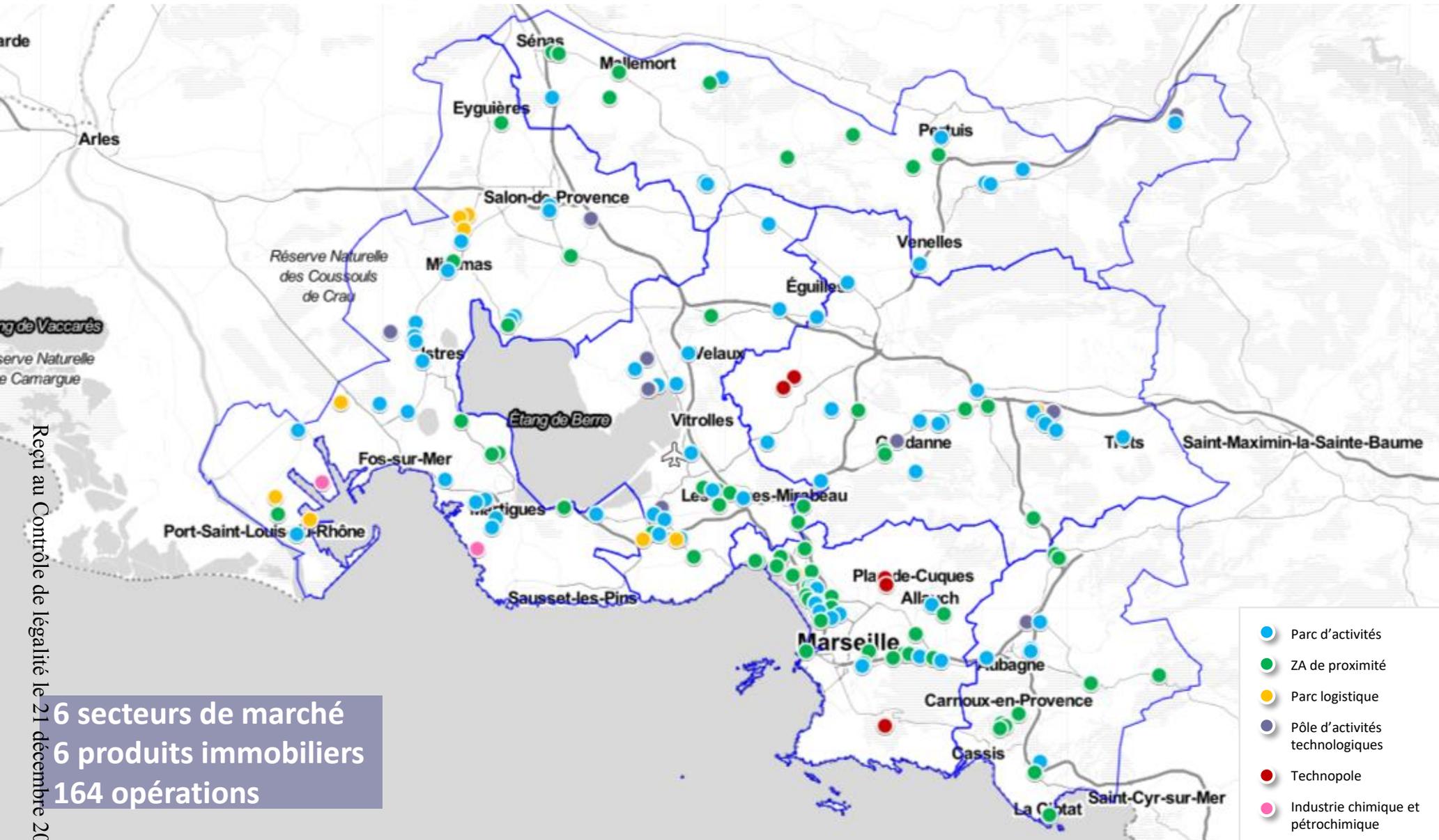
60 opérations de requalification programmées

342 ha cessibles sur la période

Quelle place pour la requalification dans la production du foncier à vocation économique?

# Répartition des opérations par type de produit et par secteur

Carte des opérations renseignées dans l'outil



1. Définition, gamme d'offres et secteurs de marché pour répondre aux besoins des entreprises
2. Identification des opérations et premières pistes de programmation
- 3. Critères de qualification de la temporalité des opérations**
4. Méthode et Critères de priorisation des opérations

# Les temporalités retenues

**COURT TERME**

**MOYEN TERME**

**LONG TERME**

**0 à 5 ans**

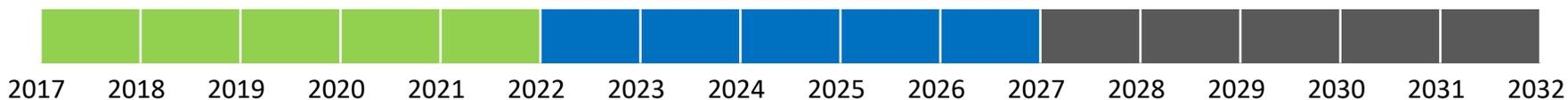
**5 à 10 ans**

**10 à 15 ans**

« coups partis »

« opérations à engager »

« projets dans les documents  
d'urbanisme »



Agenda Eco : objectif 400 ha aménageables



**Opérations dont le foncier aménagé est livré à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017**

# ANALYSE TECHNIQUE-RÉGLEMENTAIRE

## Analyse de la faisabilité

## Analyse de la commercialité

1

L'opération peut-elle être mise en œuvre à court terme ?

Maturité du projet

SCoT, PLU, ...

Maîtrise foncière

Potentiellement **Court Terme**  
( < 5 ans )

Potentiellement **Moyen ou Long Terme**  
( 5 à 10 / 10 à 15 ans )

2

La configuration du site envisagée est-elle favorable à la mise en œuvre d'un projet?

Environnement / Dév. durable

Réseaux et accessibilité

Court Terme ( < 5 ans )

Moyen Terme ( 5/10 ans )

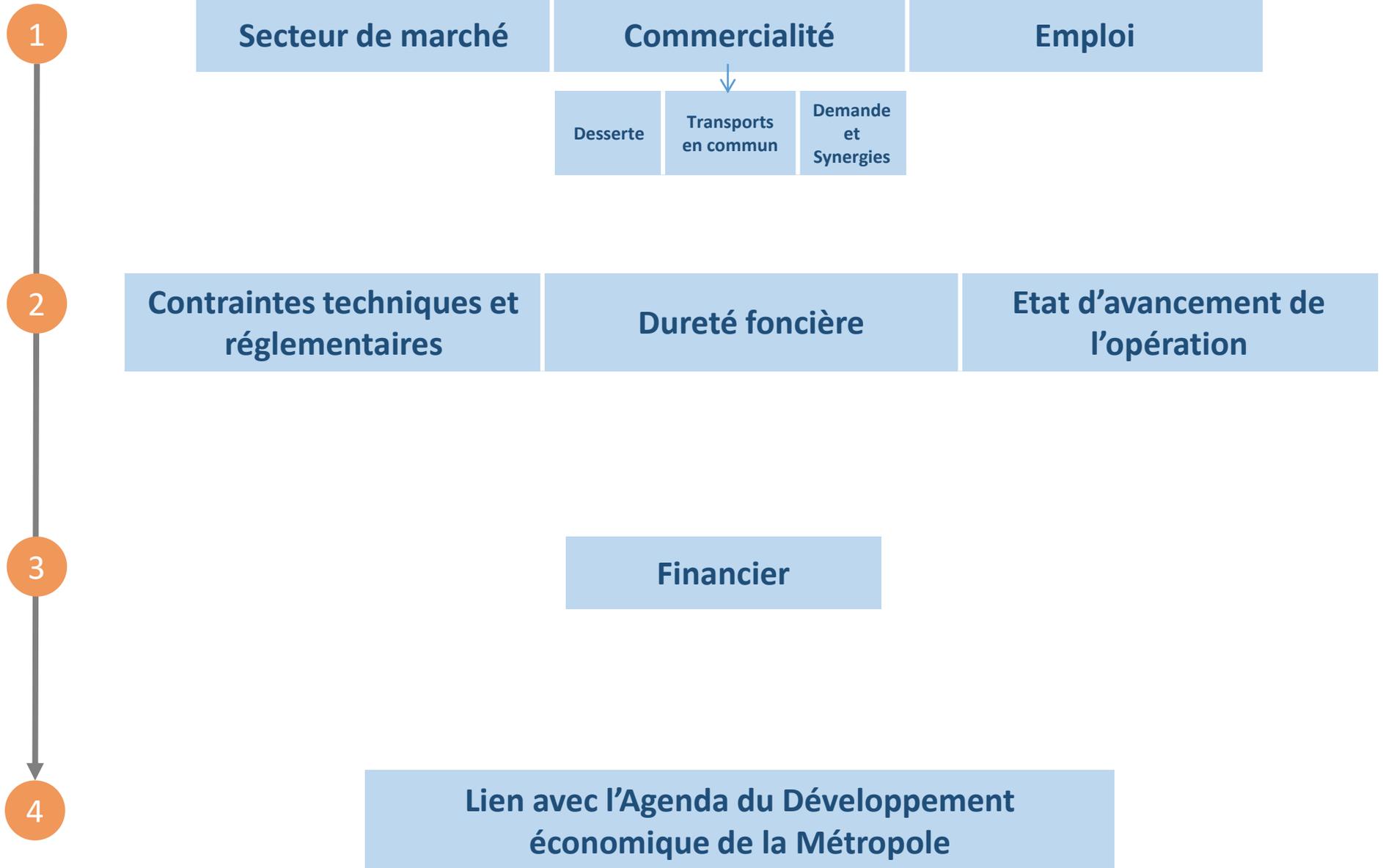
Long Terme ( 10/15 ans )

3

Validation du positionnement, du niveau de la demande

1. Définition, gamme d'offres et secteurs de marché pour répondre aux besoins des entreprises
2. Identification des opérations et premières pistes de programmation
3. Critères de qualification de la temporalité des opérations
- 4. Méthode et Critères de priorisation des opérations**

# Méthode de priorisation des opérations



**67 opérations** au foncier livré sur 2017 - 2021

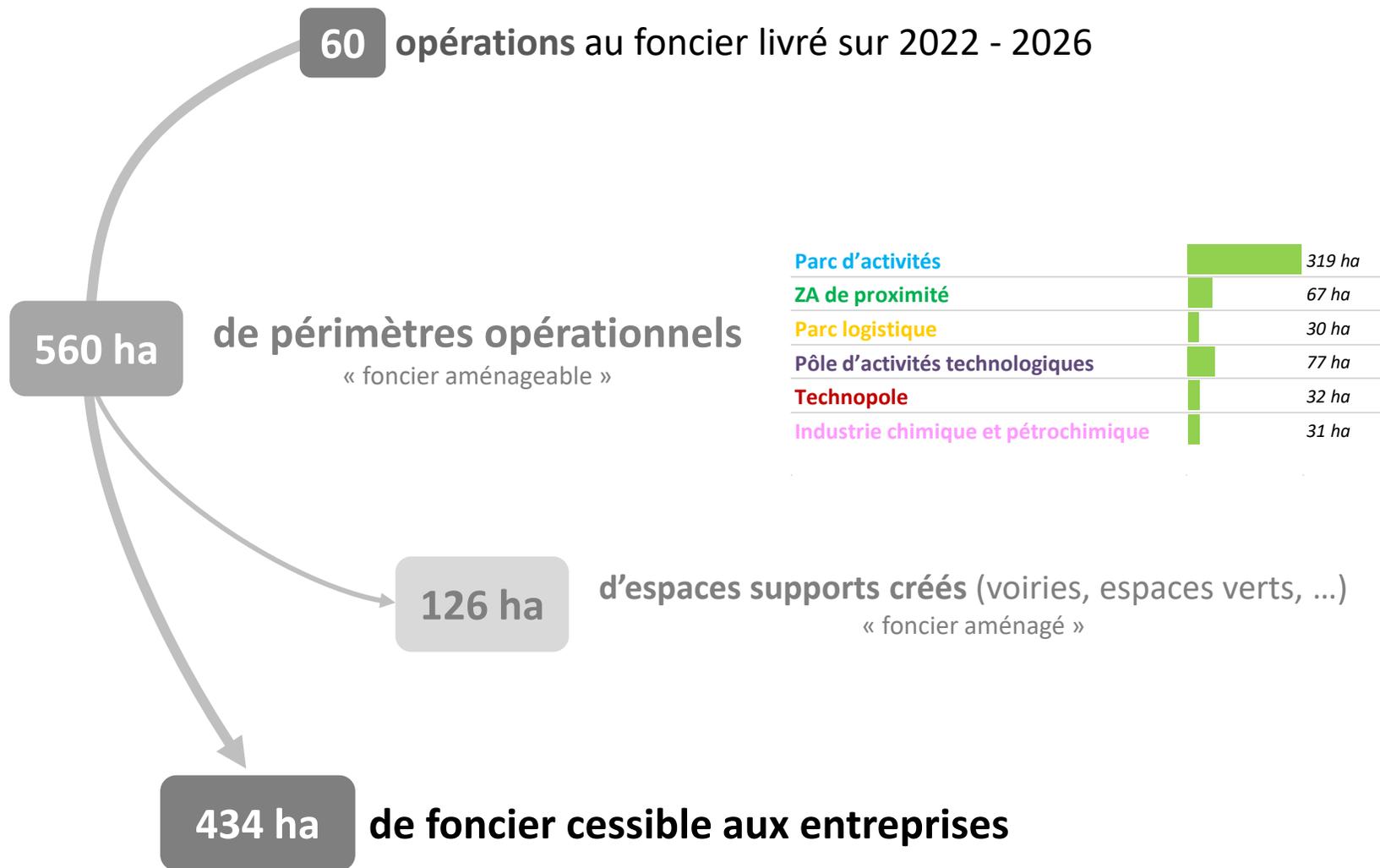
**768 ha** de périmètres opérationnels  
« foncier aménageable »

Parc d'activités	298 ha
ZA de proximité	95 ha
Parc logistique	124 ha
Pôle d'activités technologiques	205 ha
Technopole	29 ha
Industrie chimique et pétrochimique	14 ha

**245 ha** d'espaces supports créés (voiries, espaces verts, ...)  
« foncier aménagé »

**523 ha** de foncier cessible aux entreprises

Permet de répondre à l'objectif de l'agenda du développement économique : 400 ha à 2020



**37** opérations au foncier livré sur 2027 - 2032

**594 ha**

**de périmètres opérationnels**

« foncier aménageable »

Parc d'activités	271 ha
ZA de proximité	86 ha
Parc logistique	100 ha
Pôle d'activités technologiques	0 ha
Technopole	0 ha
Industrie chimique et pétrochimique	138 ha

**306 ha**

**d'espaces supports créés (voiries, espaces verts, ...)**

« foncier aménagé »

**288 ha**

**de foncier cessible aux entreprises**