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

Séance du 28 mars 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 166 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 28 Mars 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2019

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Moussa BENKACI représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Jean MONTAGNAC - Jean-Louis BONAN représenté par Danielle MENET - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Frédéric BOUSQUET représenté par Marie-France DROPY-OURET - Henri CAMBESSEDES représenté par Gaby CHARROUX - Jean-Louis CANAL représenté par Stéphane MARI - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Jean-David CIOT représenté par Loïc GACHON - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Michel ROUX - Frédéric COLLART représenté par Dominique TIAN - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Robert DAGORNE représenté par Michel BOULAN - Sandra DALBIN représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Sandrine D'ANGIO représentée par Stéphane RAVIER - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Sophie DEGIOANNI représentée par Gaëlle LENFANT - Christian DELAVET représenté par Martine CESARI - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Olivier FREGEAC représenté par Jean-Claude FERAUD - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Philippe GRANGE - Samia GHALI représentée par Roland CAZZOLA - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel LAN représenté par Roland GIBERTI - Eric LE DISSÈS représenté par Bruno CHAIX - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Bernard MARTY - Laurence LUCCIONI représentée par Stéphane PICHON - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Arnaud MERCIER représenté par Georges CRISTIANI - Danielle MILON représentée par Christophe AMALRIC - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Yves MORAINÉ représenté par Gérard CHENOZ - Patrick PADOVANI représenté par Josette VENTRE - Stéphane PAOLI représenté par Jacques BOUDON - Patrick PAPPALARDO représenté par Daniel HERMANN - Roger PELLENC représenté par Gérard BRAMOULLÉ - Christian PELLICANI représenté par Marc POGGIALE - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jacky GERARD - Véronique PRADEL représentée par Michèle EMERY - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Jean ROATTA représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Carine ROGER représentée par Claude VALLETTE - Patrick VILORIA représenté par Emmanuelle SINOPOLI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - André BERTERO - Christine CAPDEVILLE - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Yves MESNARD - Serge PEROTTINO - Nathalie PIGAMO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Hervé FABRE-AUBESPRY représenté à 14h40 par Joël MANCEL - Richard MIRON représenté à 15h04 par Didier PARAKIAN - Jean-François CORNO représenté à 15h43 par Arlette FRUCTUS.

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

Pierre COULOMB à 14h08 - Gérard BRAMOULLÉ à 15h04 - Karima ZERKANI-RAYNAL à 15h04 - Jean-Pierre SERRUS à 15h25 - Dany LAMY à 15h30 - Georges ROSSO à 15h30 - Nathalie FEDI à 15h33 - Lisette NARDUCCI à 15h35 - Elisabeth PHILLIPE à 15h35 - Antoine MAGGIO à 15h35 - Marie MUSTACHIA à 15h35 - Marie-Laure ROCCA SERRA à 15h35 - Jean-François CORNO à 15h43 - Daniel GAGNON à 15h45 - Stéphane RAVIER à 15h50 - Jean HETSCH à 15h55.

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

ECO 004-5723/19/CM

■ Mise en place d'outils d'intervention métropolitains pour lutter contre la vacance commerciale dans le centre-ville de Marseille

MET 19/10555/CM

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

Dès le 30 mars 2017, 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. L'une de ses orientations stratégiques consistait 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 certains centres villes métropolitains comme celui de Marseille voient ce tissu économique se fragiliser et perdre en dynamisme. Les raisons sont multiples :

- concurrence des grandes surfaces et des zones commerciales implantées en périphérie,
- émergence de nouveaux comportements d'achat (e-commerce...),
- problématiques liées aux conditions d'accès, de stationnement et de déambulation (difficulté d'accès au centre-ville, tarif du stationnement, état dégradé de l'espace public) ne permettant pas au centre-ville d'être attractif et lisible,
- une vacance importante des logements et de l'activité tertiaire dans le centre-ville,
- un marché de l'immobilier non adapté aux loyers et charges supportables aux porteurs de projet.

Face à un cœur de ville qui ne joue pas totalement son rôle de centralité et qui peine à être attractif, il a été décidé d'accompagner la Ville de Marseille et accélérer la redynamisation commerciale de son centre-ville initiée dans le cadre de son plan « Ambition Centre-Ville ».

Cette démarche s'inscrit dans une démarche globale de redynamisation du cœur de ville marseillais, en complément de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, du plan de requalification des espaces publics du centre-ville. Au regard de l'obsolescence constaté du parc tertiaire dans le centre-ville marseillais, il est également envisagé d'agir sur les immeubles de bureaux afin de permettre des réimplantations d'entreprises tertiaires et augmenter la masse salariale du centre-ville en baisse ces dernières années.

Dispositif métropolitain incitatif à une remise sur le marché des commerces vacants du centre-ville de Marseille.

Les derniers recensements des locaux commerciaux vacants effectués par la Métropole et la Ville de Marseille dans l'hyper centre marseillais (novembre 2018 et janvier 2019), ont laissé apparaître une vacance importante.

Au regard des diagnostics et des éléments techniques disponibles, l'objectif est de concentrer les efforts en faveur de la réimplantation de commerces dans les locaux vacants sur les secteurs suivants : Opéra, Canebière et rue de Rome.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'agir :

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2019

- Sur les locaux vacants privés avec un niveau de loyer déconnecté des prix du marché (loyer plus élevé que la valeur moyenne constatée dans le secteur) : prise à bail de la Métropole et sous location à un prix allégé pour une durée limitée,
- Sur les locaux vacants publics nécessitant des travaux,
- Sur les locaux vacants privés nécessitant des travaux avec une prise à bail métropolitaine.

Les locaux vacants ne nécessitant pas de travaux et avec un niveau de loyer conforme au prix du marché bénéficieront d'une simple mise en relation des propriétaires avec les porteurs de projet recensés.

Pour atteindre cet objectif, dans le cadre de la compétence de la Métropole en matière d'aides à l'immobilier d'entreprise sur le fondement de l'article L.1511-3 du Code général des collectivités territoriales, il est proposé de mettre en œuvre les dispositifs suivants :

➤ **Prise à bail de la Métropole de locaux commerciaux vacants.**

Afin de fluidifier le marché, il est envisagé de mettre en place un dispositif de location de locaux commerciaux vacants effectuée par la Métropole afin de les sous-louer à un tarif préférentiel (mise à disposition annuelle avec des loyers progressifs) aux activités permettant de :

- > conforter et diversifier l'offre commerciale existante ;
- > limiter le développement des commerces surreprésentés, en particulier notamment en ce qui concerne certaines catégories d'activités : restauration rapide et à emporter, snacks, téléphonie et taxiphones, commerces de déstockage alimentaire, bazars... ;
- > limiter le développement des services en agence, déjà très présents et ne favorisant pas l'animation du centre-ville ;
- > réintroduire des commerces en diminution forte : commerces de bouche, commerces culturels et de loisirs (librairies notamment), activités artisanales et métiers d'arts, galeries, autres formes d'activités, tels que les services du quotidien, les professions libérales... ;
- > développer des espaces de repos - restauration de qualité au sein du parcours marchand (cafés, cafés - internet, concepts stores...), en particulier au niveau des places ;
- > faciliter l'implantation de concepts nouveaux, encore peu développés et correspondant à l'évolution de la demande (espaces mixtes regroupant différentes activités, commerces orientés vers des circuits courts, commerces éthiques...);
- > favoriser l'implantation de grandes enseignes à fort potentiel commercial.

L'objectif est d'offrir aux activités ciblées ci-dessus une structure d'accueil avec un niveau de loyer allégé pendant une durée limitée entre 1 et 3 ans répartie de la manière suivante :

- Pour les entreprises créées ou reprises :
 - o Première année de location : prise en charge de 75 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
 - o Deuxième année de location : prise en charge de 50 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
 - o Troisième année de location : prise en charge de 25 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
- Pour les entreprises existantes (durée maximale de 3 ans) :
 - o Petites entreprises (moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 M€) : prise en charge de 20 % par la Métropole de la valeur locative du bien.
 - o Moyennes et grandes entreprises (à partir de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel excède 10 M€) : prise en charge de 10 % par la Métropole de la valeur locative du bien.

➤ **Participation de la Métropole à l'installation : rénovation/mise aux normes des locaux**

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2019

commerciaux.

- Réalisation de travaux de rénovation de locaux commerciaux loués par la Métropole. Les travaux seront effectués par la Métropole.
- Aide de la Métropole sous forme de subvention à la rénovation de locaux commerciaux à destination des porteurs de projet ne bénéficiant pas d'une aide métropolitaine sur le loyer. L'aide métropolitaine concerne les travaux de rénovation et de mise aux normes de la manière suivante :
 - o Entreprises créées (ou reprises) : Subvention métropolitaine de 50% maximum du coût total éligible des travaux.
 - o Entreprises existantes :
 - Petites entreprises (moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 M€) : Subvention métropolitaine de 20% maximum du coût total éligible des travaux.
 - Moyennes et grandes entreprises (à partir de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel excède 10 M€) : Subvention métropolitaine de 10% maximum du coût total éligible des travaux.

L'ensemble de ce dispositif est une application du règlement relatif à l'immobilier d'entreprise. Conformément aux dispositions du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014, une moyenne entreprise est définie comme une entreprise qui occupe moins de 250 personnes avec un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 50 M€ (ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 M€). Une petite entreprise est définie comme une entreprise qui occupe moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 M€.

➤ **Déploiement de dispositifs complémentaires à la redynamisation du centre-ville :**

Installation de boutiques à l'essai : dispositif proposé par le réseau « Initiative » qui permet à un porteur de projet de tester son idée de commerce au sein d'une boutique pilote dans un local commercial vacant pendant une période de six mois renouvelable une fois. Dans le cas où l'activité devient rentable, le commerçant conserve le local et l'opération se déplace sur une autre cellule vacante. Dans le cas contraire, la boutique est mise à nouveau à l'essai

- o Mise en place d'un incubateur de commerce : accompagnement renforcé à la création de porteur de projet de commerce avec proposition de locaux adaptés au projet (showroom, point de vente mutualisé...) à des créateurs pour expérimenter leur concept et leurs produits avec pour objectif une installation dans un local vacant du centre-ville.

L'aide métropolitaine ne pourra pas dépasser d'une manière générale **50 000 €** par local commercial.

Eligibilité des travaux

D'une manière générale, sont subventionnables l'ensemble des travaux d'aménagement intérieurs du local d'activités (hors travaux structurels de l'immeuble), ainsi que les travaux relatifs à la devanture commerciale.

S'agissant d'une délibération cadre, les crédits nécessaires à la mise en œuvre des actions seront proposés lors du prochain budget supplémentaire.

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

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2019

- 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 portant approbation de l'Agenda du Développement Economique Métropolitain ;

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que dans le cadre de son Agenda du Développement Economique, la Métropole s'est engagée, en faveur du commerce de proximité et de la lutte contre la vacance commerciale des centres villes métropolitains ;
- La nécessité et l'urgence de redynamiser le centre-ville de Marseille ;
- Qu'il convient d'approuver le principe d'une intervention métropolitaine pour lutter contre la vacance commerciale dans le centre-ville de Marseille ;
- Qu'il convient d'approuver la mise en place des outils incitatifs.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe d'une intervention métropolitaine pour lutter contre la vacance commerciale dans le centre-ville de Marseille.

Article 2 :

Est approuvée la mise en place des outils incitatifs suivants dans les conditions fixées dans la présente délibération :

- Prise à bail de la Métropole de locaux commerciaux vacants,
- Participation de la Métropole à l'installation : rénovation/mise aux normes des locaux commerciaux,
- Déploiement de dispositifs complémentaires à la redynamisation du centre-ville,
- Mise en place d'un incubateur de commerce.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès de tout partenaire une participation au dispositif de redynamisation du centre-ville de Marseille mis en place.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gérard GAZAY

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2019