

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

Séance du 16 mai 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 165 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAU - 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 - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Solange BIAGGI représentée par Gérard CHENOZ - Jean-Louis BONAN représenté par Alain ROUSSET - Odile BONTHOUX représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jacques BOUDON représenté par Maurice CHAZEAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Michel BOULAN représenté par Hélène LHEN-ROUBAUD - Frédéric BOUSQUET représenté par Michel AZOULAI - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Henri CAMBESSEDES - Frédéric COLLART représenté par Didier PARAKIAN - Georges CRISTIANI représenté par Jean-Claude FERAUD - Robert DAGORNE représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Sophie DEGIOANNI représentée par Gaëlle LENFANT - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Dominique FLEURY-VLASTO représentée par Marie-France DROPY-OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Bruno GILLES représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Frédéric GUINIERI représenté par Joël MANCEL - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Bernard JACQUIER représenté par Roland BLUM - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Mireille JOUVE représentée par Guy ALBERT - Nathalie LAINE représentée par Danielle MENET - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Laurence LUCCIONI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Florence MASSE représentée par Eugène CASELLI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christine CAPDEVILLE - Michel MILLÉ représenté par Philippe GRANGE - Richard MIRON représenté par Daniel HERMANN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Stéphane PAOLI représenté par Alexandre GALLESE - Roger PELLENC représenté par Arnaud MERCIER - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Muriel PRISCO représentée par Marie-Arlette CARLOTTI - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Martine RENAUD - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Maxime TOMMASINI représenté par Georges GOMEZ - Yves VIDAL représenté par Olivier GUIROU - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jules SUSINI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick APPARICIO - Jean-Pierre BAUMANN - André BERTERO - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Samia GHALI - Noro ISSAN-HAMADY - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Carine ROGER - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

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

ECO 001-5977/19/CM

■ Approbation de la Stratégie Métropolitaine de l'Immobilier de Bureaux MET 19/10654/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 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 :**

- 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

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

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.

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

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 présente 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 »
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 14 mai 2019
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 9 mai 2019
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays Salonais du 13 mai 2019
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 14 mai 2019

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 13 mai 2019
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays de Martigues du 13 mai 2019

Ouï 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

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.

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 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019