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

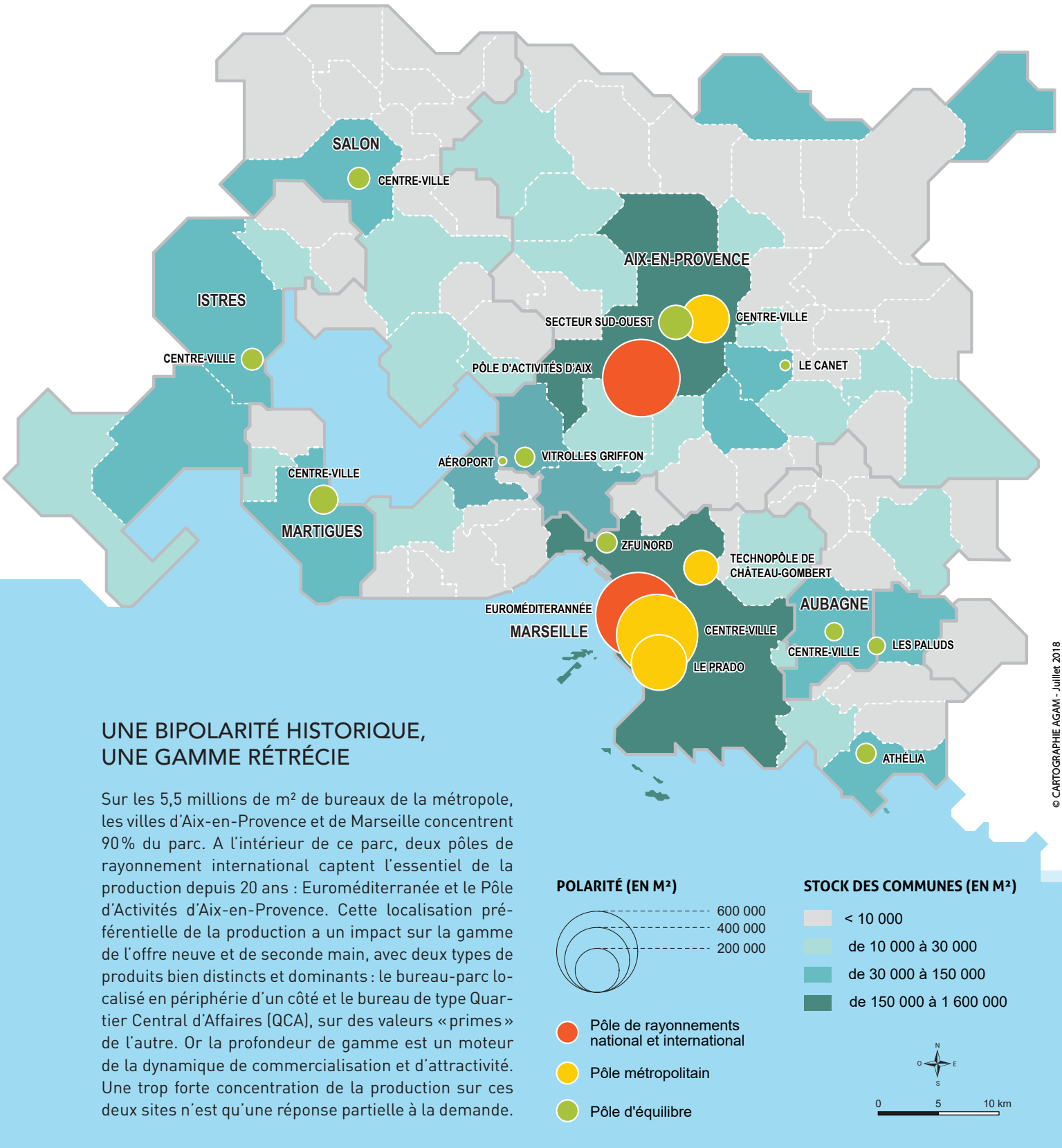
- Soutenir quantitativement la production dans une logique de diversification, en ciblant de nouveaux sites déjà connectés et visibles, complémentaires au Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence (PAAP) et à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée.
- Accompagner la rénovation du parc ancien des 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.

PRODUCTION agam aupa

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

DEMANDE PLACÉE : ATTEINDRE LES 200 000 M²

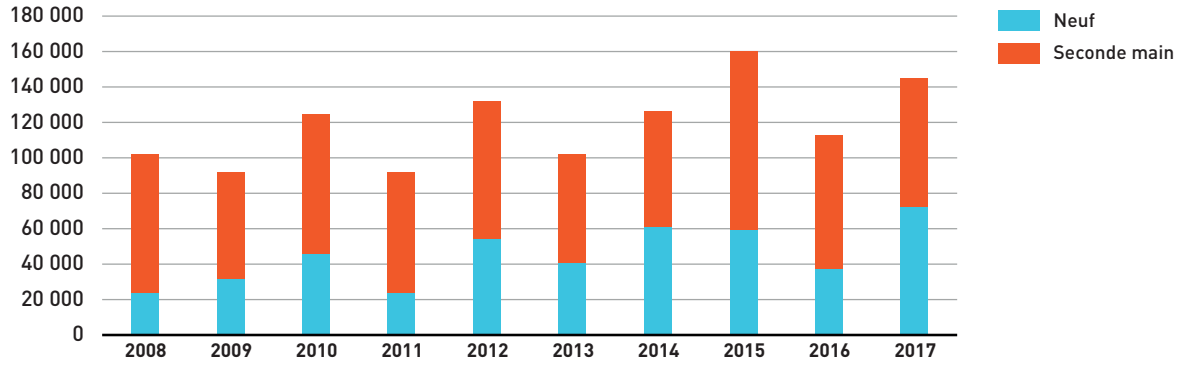
OBJECTIFS DE COMMERCIALISATION

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

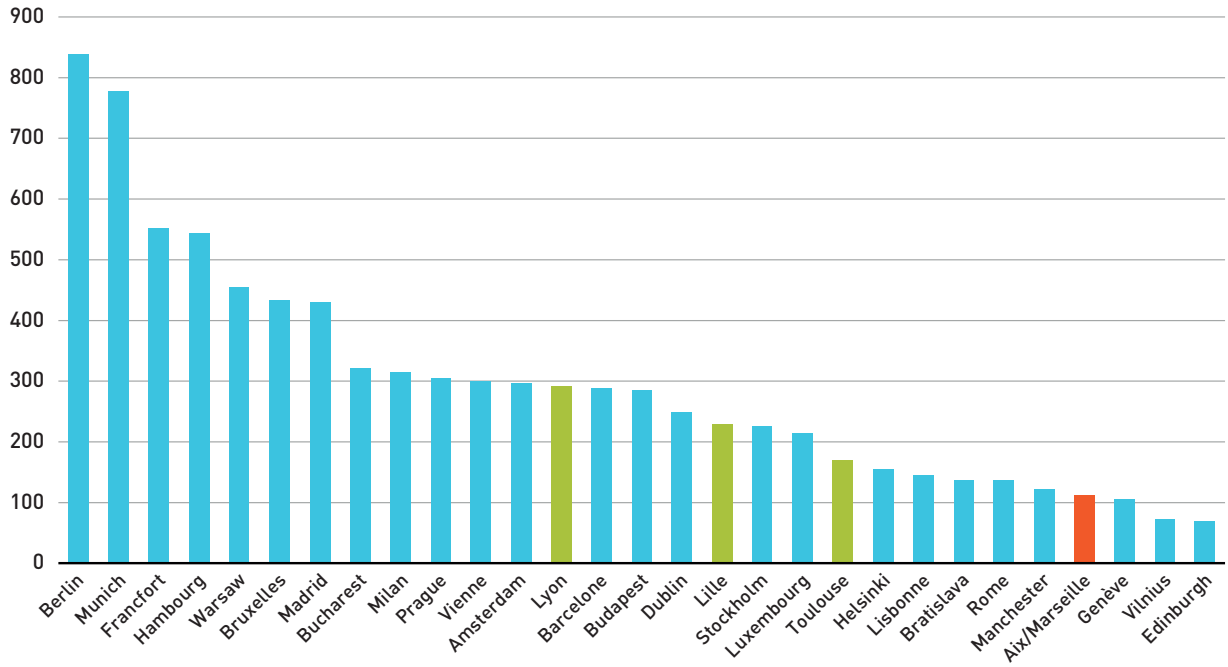
BOOSTER LA DEMANDE PLACÉE POUR ÊTRE VISIBLE À L'INTERNATIONAL

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)

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

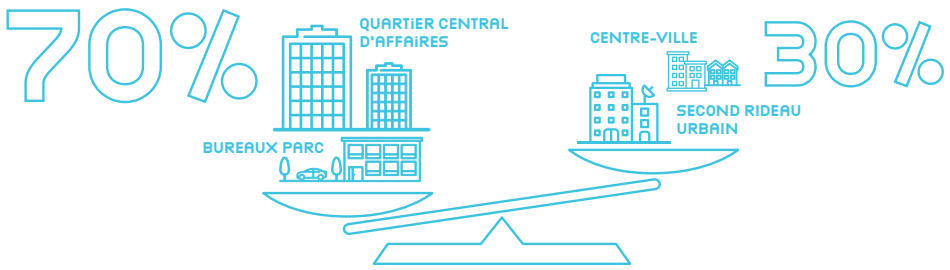
DES BESOINS DE RENOUVELLEMENT DU PARC, NOTAMMENT EN CENTRE-VILLE

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'habitants 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)

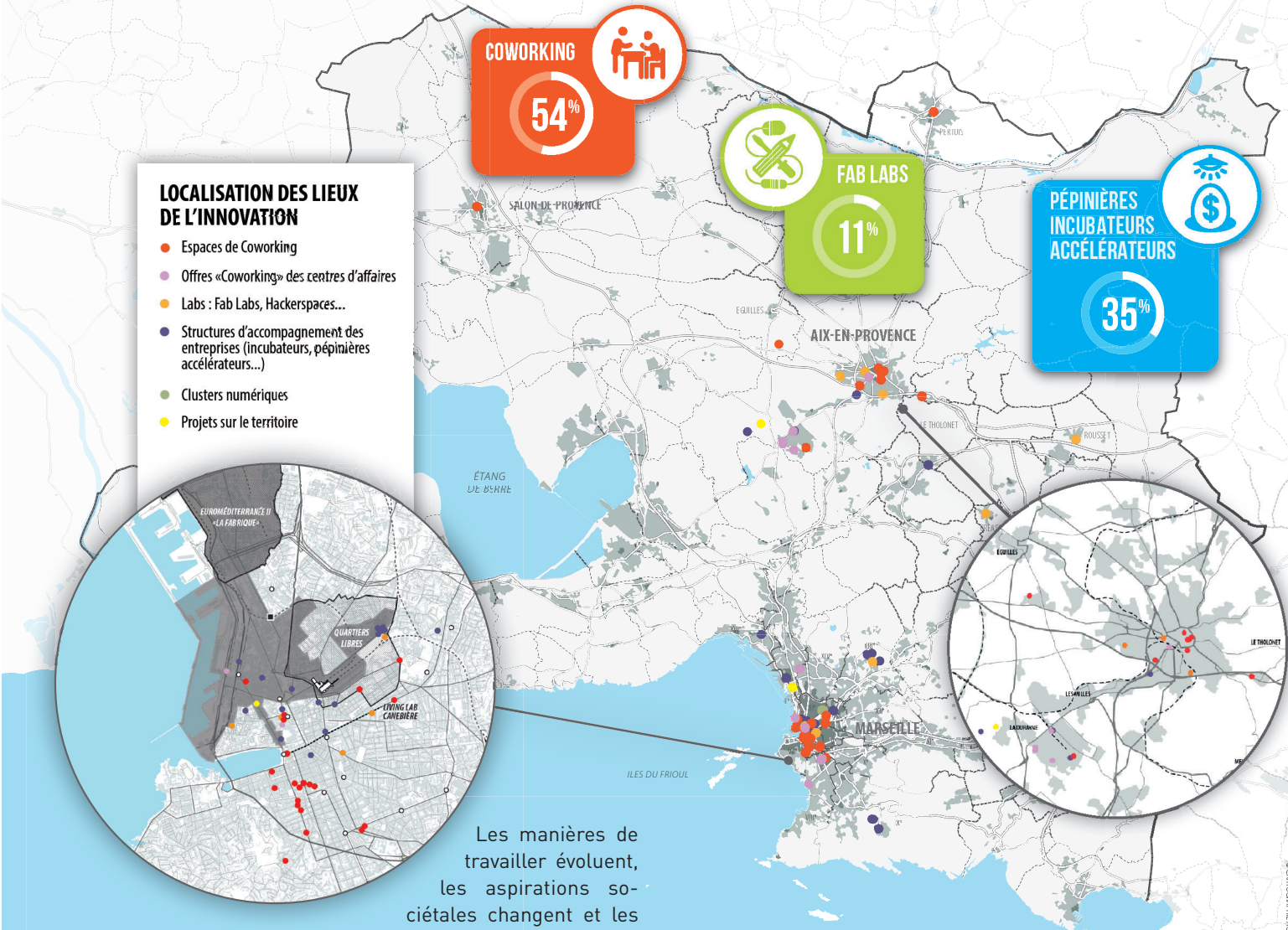


Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

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 tournée 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 Coque» et «The Babel Community» dans le centre-ville de Marseille illustrent bien ce dynamisme.

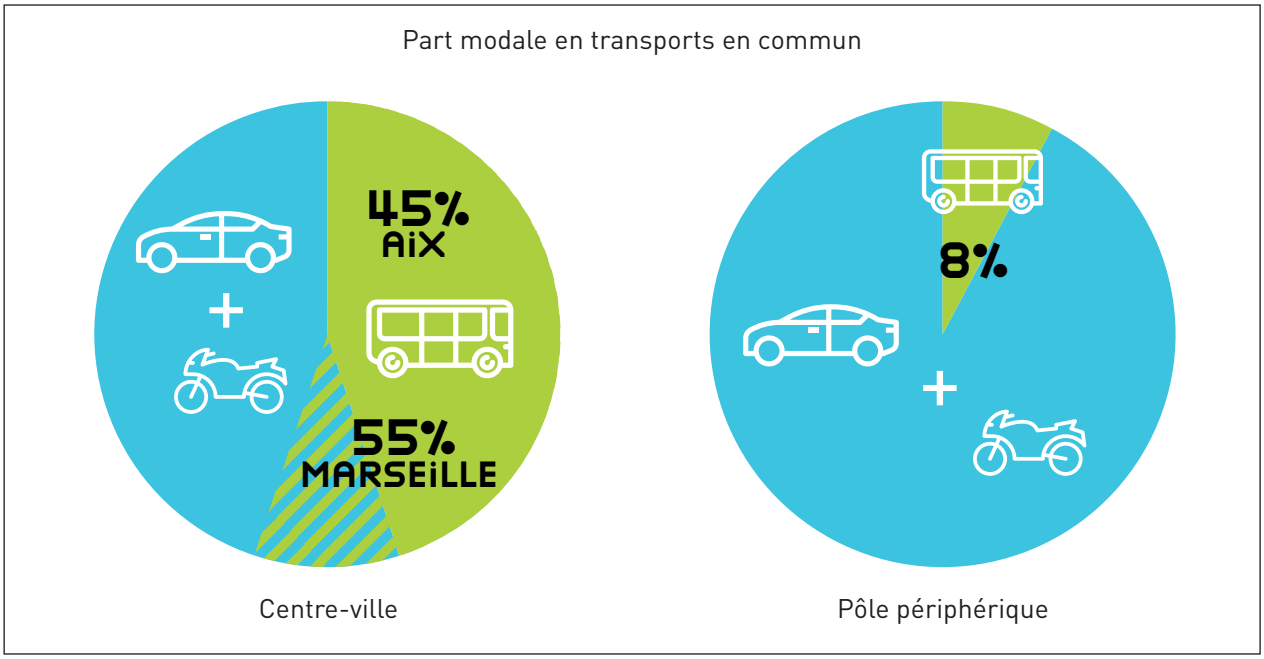
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

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 péricentre 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 prémium 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

DiVERSiFiER LES SiTES DE PRODUCTiON POUR ÉTENDRE LA GAMME ET STiMULER LA DEMANDE PLACÉE

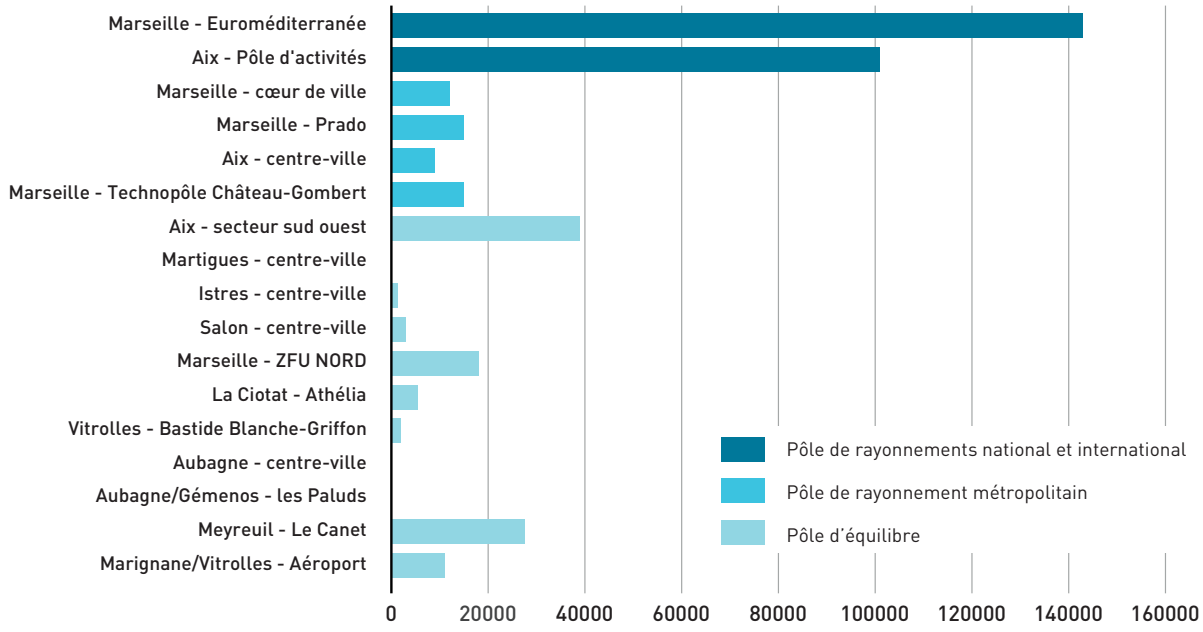
PRODUCTiON NEUVE

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 Euroméditerrannée 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



Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019

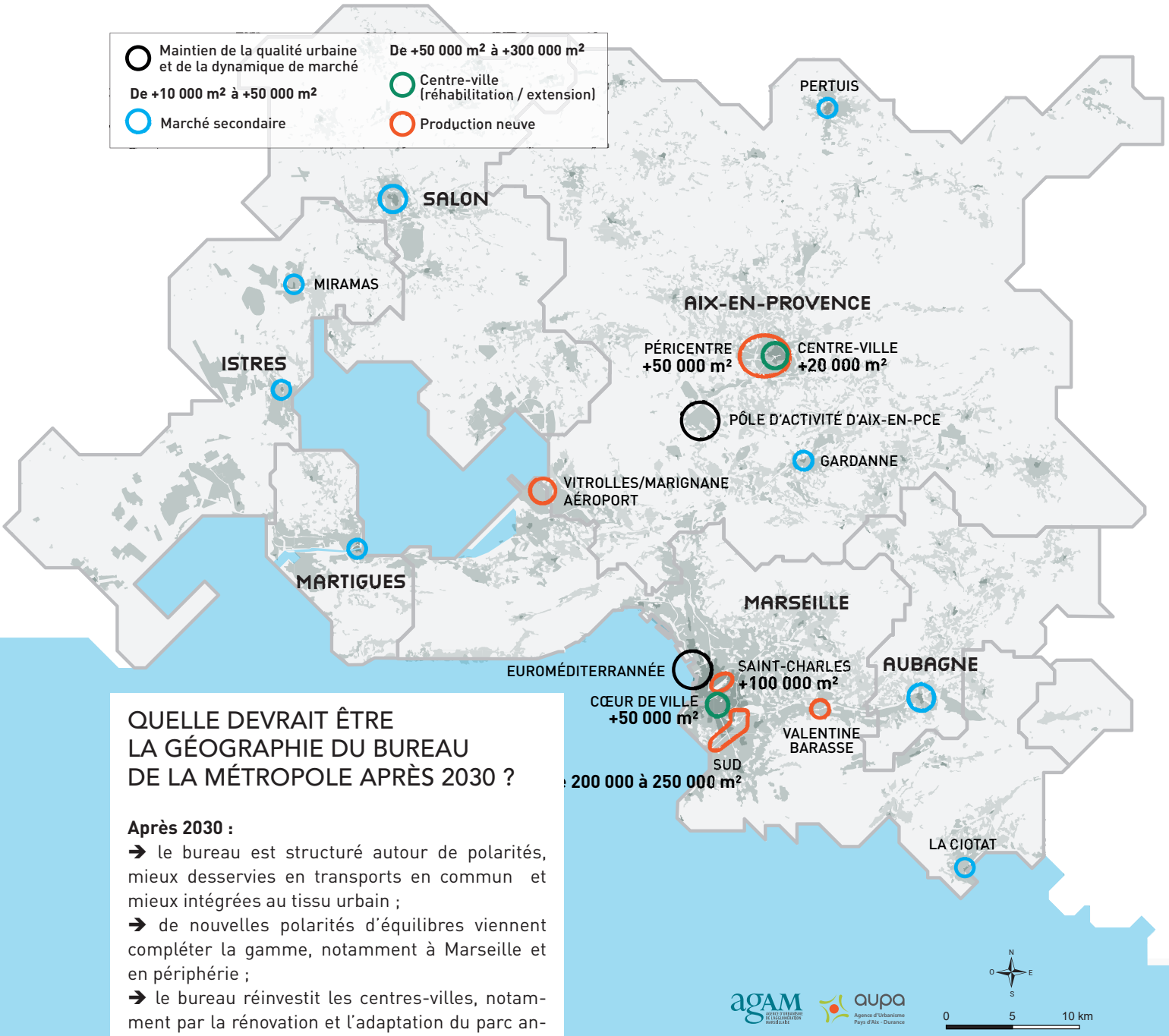
SUR LE LONG TERME, UNE NÉCESSITÉ DE RÉORIENTER LA PRODUCTION, DE DIVERSIFIER LES SITES.

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)



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.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2019