

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 164 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - André BERTERO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty 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 - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juillet 2019

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Moussa BENKACI représenté par Philippe DE SAINTDO - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Gérard CHENOZ - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Mireille JOUVE - Henri CAMBESSEDES représenté par Roger MEI - Christine CAPDEVILLE représentée par Luc TALASSINOS - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Monique CORDIER - Frédéric COLLART représenté par Solange BIAGGI - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sylvaine DI CARO représentée par Guy ALBERT - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Jacky GERARD représenté par Jean-Louis CANAL - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN - Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Eliane ISIDORE représentée par Georges ROSSO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORÉ - Stéphane LE RUDULIER représenté par Nicolas ISNARD - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christian PELLICANI - Marie-Claude MICHEL représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-France DROPY-OURET - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Guy ALBERT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Maxime TOMMASINI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par René BACCINO - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Josette VENTRE représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Patrick VILORIA représenté par Laure-Agnès CARADEC - Didier ZANINI représenté par Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Samia GHALI - Bruno GILLES - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Jean-Pierre MAGGI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté à 16h00 par Eric SCOTTO - Richard MIRON représenté à 16h00 par Michèle EMERY.

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

Francis TAULAN à 14h40 - Bernard MARANDAT à 14h40 - Marie-Louise LOTA à 15h15 - Chrystiane PAUL à 15h15 - Sandra DALBIN à 15h15 - Sophie DEGIOANNI à 15h15 - Albert GUIGUI à 15h15 - André BERTERO à 15h26 - Patrick APPARICIO à 15h26 - Isabelle SAVON à 15h30 - Jean-Claude FERAUD à 15h30 - Frédéric VIGOUROUX à 15h35 - Georges ROSSO à 15h36 - André MOLINO à 15h36 - Kheira ZENAFI à 15h36 - Monique CORDIER à 15h36 - Frédéric DOURNAYAN à 15h37 - Jean-Louis CANAL à 15h40 - Patrick PADOVANI à 15h40 - Antoine MAGGIO à 15h41 - Odile BONTHOUX à 15h48 - Maxime TOMMASINI à 15h55 - David YTIER à 15h55 - Jean ROATTA à 15h55 - Didier PARAKIAN à 15h58 - Philippe CHARRIN à 15h55 - Sylvia BARTHELEMY à 15h55 - Olivier GUIROU à 15h57 - Frédéric BOUSQUET à 15h57 - Eric CASADO à 16h00 - Danielle MILON à 16h00 - Pierre DJIANE à 16h00 - Dominique FLEURY-VLASTO à 16h00 - Henri PONS à 16h07.

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

ECO 001-6393/19/CM

■ Dispositif métropolitain de redynamisation du marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille - Approbation de la création et de l'affectation d'une opération

MET 19/11607/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.

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. De façon complémentaire, 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 au travers d'une étude confiée conjointement à l'AGAM et à l'AUPA.

A l'issue de ces travaux, la Métropole a adopté par délibération n° ECO 001-5977/19/CM du 16 Mai 2019 la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux dont l'un des objectifs est d'atteindre à moyen terme 200 000m² de transactions annuelles.

Les enjeux métropolitains sont les suivants :

- Revoir l'offre neuve de bureaux, en produisant plus (passer de 60 000 m² par an en 2017 à 80 000 m² par an) en diversifiant la gamme, les prix, la localisation et les surfaces proposées. Il est impératif de produire plus de bureaux neufs notamment sur Marseille et donc en partie sur le centre-ville.
- Accompagner le retour sur le marché d'un parc de centre-ville aujourd'hui en risque d'obsolescence, à Marseille et dans les villes moyennes,
- Prioriser la production dans les zones de bonnes dessertes en transports en commun, pour rendre plus accessible le parc de bureaux,
- Constituer un maillage métropolitain d'espaces partagés et de coworking, dans les villes moyennes et dans les grands centres villes.

Dans la continuité de cette démarche, l'objet du présent rapport est d'envisager un plan d'action opérationnel visant à la mise en œuvre d'un dispositif métropolitain de redynamisation du marché de bureaux à court, moyen et long terme s'inscrivant dans une vision globale sur l'ensemble de la Métropole avec une première mise en œuvre de revitalisation sur le centre-ville de Marseille, territoire d'expérimentation et d'action à très court terme (2019/2021). Il conviendra d'élargir à moyen terme ces actions reproductibles sur l'ensemble de la Métropole.

Il est en effet proposé d'étudier l'opportunité d'un plan de redynamisation tertiaire des centres urbains au sein des polarités secondaires en s'inscrivant en cohérence avec le dispositif « Envie de Ville » entre mi-2019 et mi-2020.

Au-delà de cette présente délibération, la déclinaison des outils opérationnels de ce dispositif de redynamisation sera précisée à l'automne dans une délibération complémentaire.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juillet 2019

Constats soulevés par l'analyse de l'immobilier de bureaux sur le centre-ville de Marseille

Le dynamisme et la fluidité du marché de l'immobilier de bureaux sont essentiels à l'attractivité et au développement économique du territoire métropolitain et notamment du centre-ville de Marseille. La présence d'activités tertiaires dans un tissu urbain mixant activités économiques, commerces, logements, générant du flux de personnes (employés, clients, fournisseurs, prestataires de services), permet de créer un effet levier supplémentaire sur l'ensemble des aménités constituant le centre-ville.

Malgré les efforts en termes de production neuve et de rattrapage engagés depuis 20 ans, la Métropole Aix-Marseille-Provence, et en particulier Marseille, conserve un niveau annuel de commercialisation de bureaux plus faible que d'autres métropoles françaises comparables.

La vacance du parc tertiaire du centre-ville de Marseille représente 50 000 m². Par ailleurs, le taux d'obsolescence représente un tiers du parc. Le niveau moyen des prix est de 145 euros du HT du m² avec un prix de vente moyen à 2200 € /m².

Pour autant, des actions nombreuses ont été mises en œuvre pour renforcer le rayonnement et l'attractivité du centre-ville de Marseille en particulier :

- le plan de lutte contre l'habitat indigne,
 - Le plan d'action « Ambition Centre-Ville »
 - La requalification des espaces publics (réaménagement du cours Lieutaud, piétonisation de 22 ha du centre-ville, dont les deux-tiers de la Canebière),
 - La réalisation d'équipements structurants (Pôle Canebière-Feuillants, cinéma Artplexe...),
 - La stratégie de redynamisation des commerces du centre-ville approuvée par délibération n° ECO 004-5723/19/CM en date du 28 Mars 2019,
 - Une action publique structurante lancée sur un périmètre du centre-ville de Marseille (parties des 1^{er} et 6^{ème} arrondissements) par le biais de l'engagement d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) à travers un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Mise en œuvre d'un dispositif métropolitain incitatif à la réimplantation d'entreprises au sein de bureaux vacants du centre-ville de Marseille.

Objectif :

Au regard des diagnostics et des éléments techniques disponibles concernant la vacance, l'objectif est de concentrer les efforts en faveur de la réimplantation d'entreprises dans les locaux vacants sur le cœur de ville (cf : carte en annexe) et ainsi **favoriser, à court terme, l'occupation de 25% de ces bureaux soit environ 12 500 m².**

La concrétisation de cet objectif devra se faire par la constitution d'une offre compétitive et complémentaire à celles proposées par ailleurs par le marché.

La méthode proposée est la suivante :

- Etablir un recensement et une cartographie de la vacance de bureaux sur ce périmètre.
Il s'agit d'identifier sur site, sur la base de données administratives et celles des commercialisateurs, l'ensemble des bureaux vacants.
- Mettre en valeur et proposer ces opportunités auprès de professionnels de l'immobilier (investisseurs, agences immobilières, promoteurs,) mais aussi d'entreprises de services (utilisatrices de bureaux) en leur présentant également l'ensemble des actions métropolitaines sur ce secteur pour encourager leurs investissements.
- Lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès des investisseurs / promoteurs / entreprises utilisatrices dès l'automne 2019.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juillet 2019

- En parallèle, si nécessaire, activer une politique d'achat métropolitaine ciblée sur ce secteur.

Pour la mise en œuvre de cet échéancier, la Métropole Aix-Marseille-Provence constituera un panel d'outils (services et financements) de façon temporaire pour inciter l'investissement privé sur ces immeubles vacants.

Les outils métropolitains à mobiliser dans cet objectif :

- **Prise à bail et sous location de bureaux vacants par la Métropole :**
Sur une durée de 23 mois renouvelable une fois avec un rabais consenti sur le montant du loyer moyennant un engagement sur une durée minimum et/ou avec une baisse du rabais consenti au fil de la durée.
Cet outil permettra de constituer une offre « Mon premier bureau » en centre-ville de manière réactive en s'adressant à une cible de jeunes entreprises et en garantissant un loyer modéré et progressif
- **Aides à l'investissement immobilier :**
- **A destination des entreprises souhaitant se porter acquéreurs ou locataires de bureaux vacants avec engagement de s'y implanter durablement.** A cette fin et pour les locations notamment, une durée de location minimum sera prévue.
- **Aide à la rénovation par les propriétaires bailleurs conditionnée à une prise à bail effective et à la certitude de la réalisation des travaux.** A défaut l'aide devra être remboursée.
Cette aide ne sera pas cumulable aux autres aides proposées dans ce dispositif.

Ces aides seront plafonnées dans le respect des réglementations d'aides aux entreprises.

- **La mobilisation des immeubles vacants sous propriété publique**
A ce jour, des immeubles sous propriété publique (Ville de Marseille, AMU, Hôpitaux ...) ont été identifiés. Cet inventaire sera complété très prochainement. La démarche proposée comporte les étapes suivantes :
 - **Acquisition(s) ou location(s)** (moyennant la réalisation d'un diagnostic préalable et/ou d'une étude-structure).
 - **Commercialisation :** via des appels à projets auprès d'investisseurs/promoteurs ou location directe à des entreprises après réalisation des travaux avec un engagement de durée de location minimale.
 - **La Ville de Marseille et la Métropole vont mettre en œuvre un dispositif d'accélération** auprès des entreprises et des professionnels de l'immobilier afin de faciliter leurs investissements en mobilisant leurs services concernés et coordonnés pour la réussite des projets identifiés.

Par ailleurs, au-delà des outils, la Métropole Aix-Marseille-Provence examinera les possibilités d'utiliser le permis d'innover et le permis d'expérimenter dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) conformément aux orientations et actions dans le périmètre du PPA.

- **Le financement de ce dispositif de redynamisation**

Il est proposé d'ouvrir une autorisation de programme d'un montant de 10 000 000 euros HT permettant de financer ces actions tant au profit des investisseurs privés que des investissements publics.

Par ailleurs, la prise à bail de locaux par la Métropole Aix-Marseille-Provence nécessitera la mobilisation de crédits de fonctionnement à hauteur de 100 000 euros pour 2019.

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 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 3 Juillet 2019

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 009-4286/18/BM du 18 octobre 2018 relative à l'approbation d'une convention fixant les conditions d'intervention complémentaire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre de l'octroi des aides économique
- La délibération n° ECO n° 001-5977/19/CM du 16 Mai 2019 la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'engagement de la Métropole en faveur de la redynamisation des centres-villes métropolitains
- La lutte contre la vacance tertiaire des centres villes métropolitains,
- La nécessité et l'urgence de redynamiser le centre-ville de Marseille,
- La nécessité de disposer d'une opération d'investissement sur le budget supplémentaire 2019 afin de mettre en œuvre le plan de redynamisation du marché de bureaux

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe d'une intervention métropolitaine pour redynamiser le marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille

Article 2 :

Est approuvée la mise en place des outils incitatifs suivants :

- Prise à bail et sous location de bureaux vacants par la Métropole
- Aides à l'investissement immobilier
- Mobilisation des immeubles sous propriété publique

Article 3 :

Sont approuvées :

- la création et l'affectation d'une opération d'investissement d'un montant de 10 000 000 euros HT en vue de la mise en œuvre du dispositif métropolitain de redynamisation du marché de bureaux dans le centre-ville de Marseille.
- la mobilisation de 100 000 euros en crédits de fonctionnement sera prévue lors de la prochaine décision modificative pour la mise en œuvre du dispositif de prise à bail par la Métropole et sous location de bureaux.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la Métropole – Natures 21 111 – 204-22 – 2031 – 2313 -Fonction 515 – Opération n° 2019 106 500.

L'échéancier des crédits de paiement s'établit comme suit :

Année 2020 : 5 000 000 euros

Année 2021 : 3 000 000 euros

Année 2022 : 2 000 000 euros

La typologie prévisionnelle des dépenses est la suivante :

	Montant budgétaire
Etudes préalables	
Acquisitions foncières	5 000 000,00
AMO et Maîtrise d'oeuvre	400 000,00
Travaux	1 600 000,00
Subv. d'investissement	3 000 000,00
Total	10 000 000,00

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole 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,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL