

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Nicolas ISNARD - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 12 janvier 2021

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BALLETTI représentée par Doudja BOUKRINE - Marion BAREILLE représentée par Romain BRUMENT - Marie BATOUX représentée par Jean-Marc COPPOLA - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON représentée par Laure-Agnès CARADEC - Emilie CANNONE représentée par Corinne BIRGIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Martin CARVALHO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivier DENIS représenté par Nicolas ISNARD - Bernard DESTROST représenté par Serge PEROTTINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Claude FILIPPI représenté par Kayané BIANCO - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Hatab JELASSI représenté par Jean HETSCH - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Anthony KREHMEIER représenté par Joël CANICAVE - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GINOUX - Rémi MARCENGO représenté par Michel LAN - Danielle MENET représentée par Roland GIBERTI - Lourdes MOUNIEN représenté par Pierre LEMERY - Benoit PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Eléonore BEZ - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Pierre CESARO - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Jessie LINTON - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Hervé MENCHON - Eric MERY - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Claude PICCIRILLO.

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

Lionel ROYER-PERREAUT représenté à 11h38 par Claude FERCHAT - Moussa BENKACI représentée à 11h43 par Jean-Christophe GRUVEL - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Sophie JOISSAINS représentée à 12h17 par Jacky GERARD - Gérard BRAMOULLÉ représenté à 12h17 par Jacky GERARD - Jean-Louis VINCENT représenté à 12h18 par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté à 12h30 par Solange BIAGGI - Solange BIAGGI représentée à 13h40 par Catherine PILA - Maryse RODDE représentée à 13h49 par Martial ALVAREZ - Frédéric VIGOUROUX représenté à 13h47 par François BERNARDINI - Nicole JOULIA représentée à 13h52 par François BERNARDINI.

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

ECOR 008-9267/20/CM

■ Approbation du principe d'initier la création et la participation à une société foncière dédiée à la redynamisation économique des centres villes MET 20/17409/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 l'Agenda du Développement économique métropolitain adopté le 30 mars 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié six piliers majeurs de son développement, au premier rang desquels, le soutien à une Métropole de proximité, qui permette à l'économie résidentielle de favoriser emploi et cadre de vie. Cette Métropole de proximité s'incarne par une volonté forte de favoriser le maintien et l'émergence de commerces dans nos cœurs de villes et de villages. Ces commerces alimentent notre vie au quotidien, et constituent une animation de quartiers, ainsi qu'un lien social, indispensables au bien-être de nos citoyens.

Différentes initiatives de la Métropole et du Département des Bouches-du-Rhône soutiennent cette volonté depuis 2017 : Boutiques à l'essai, réaménagement, piétonisation et végétalisation des cœurs de villes, soutien financier aux travaux d'investissements pour moderniser les locaux commerciaux, identification de projets, accompagnement à l'installation et animation dans les centres villes comme MPG Année de la Gastronomie.

Ces initiatives de la Métropole et du Département prennent forme dans des outils opérationnels et des engagements concrets, comme Ambition Centre-Ville sur Marseille, les actions portées avec la SOLEAM, et très prochainement la mise en fonctionnement de la SPLA-IN avec l'Etat et la Ville de Marseille dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) décidé en 2019 sur 1000 hectares dans le centre de Marseille. Ce sont aussi les actions au quotidien menées par nos sociétés d'aménagement dans les différents cœurs de villes de la Métropole pour accélérer la revitalisation urbaine.

Aujourd'hui, la crise sanitaire liée au Covid 19 met en lumière l'urgence d'accélérer cette revitalisation urbaine et commerciale de nos cœurs de villes et villages. Les confinements ont fait apparaître le besoin des citoyens de disposer à proximité immédiate d'un cadre de vie agréable, végétalisé, et desservi par une offre de services et de biens disponibles. En parallèle, les fermetures administratives ont souligné les difficultés des commerçants et artisans de centre-ville, pris en tenaille entre des charges immobilières parfois lourdes, et des concurrences de centres commerciaux péri-urbains et d'offres internet sur les sites marchands.

Conscients de ces enjeux, les territoires, en particulier les EPCI, les Communes et l'Etat s'organisent pour apporter de nouvelles solutions afin d'accompagner la revitalisation des commerces de cœurs de villes. La question de l'immobilier étant déterminante, de nombreuses collectivités et EPCI ont développé ou réfléchissent activement à la création de sociétés foncières dédiées à l'immobilier commercial. C'est en effet la trop grande distance, à court et moyen termes, entre l'offre immobilière portée par un bailleur privé en centre-ville (avec les coûts d'achats et de travaux élevés à rentabiliser) et la demande immobilière portée par des commerces de proximité (dont les risques à prendre pour s'assurer d'une clientèle à moyen terme ne permettent pas de supporter des charges trop lourdes) qui conduit souvent à voir des cellules commerciales restées vides dans les artères de nos cœurs de villes et de village.

La Loi NOTRe ayant positionné les EPCI et Métropoles en chefs de file des aides économiques aux entreprises en matière d'immobiliers et de foncier (loyers et investissements, L 1511-3 CGCT), et faisant des Métropoles les pilotes de l'aménagement urbain, Aix-Marseille-Provence (AMP) souhaite se positionner sur cette problématique de l'urbanisme commercial. Forte d'une géographie particulière, organisée en plusieurs polarités urbaines et économiques, la Métropole AMP propose d'insuffler une

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 12 janvier 2021

nouvelle dynamique économique dans ses cœurs de villes et villages à travers une action volontariste sur l'immobilier d'entreprise en priorité au bénéfice des commerces de proximité.

A travers l'initiation et sa participation à une société foncière œuvrant au soutien prioritairement des activités de commerces et d'artisanat en cœur de villes et villages, la Métropole AMP contribuera à la revitalisation de certains secteurs stratégiques.

Cette société dont la Métropole serait à l'initiative et l'un des actionnaires aura pour objectif d'acheter, rénover, louer éventuellement, commercialiser ou gérer, puis revendre des locaux commerciaux situés dans des rues et sites stratégiques des centres villes métropolitains.

Cette intervention pourrait s'envisager aux côtés d'autres actionnaires privés et/ou publics tels que la Banque des Territoires (missionnée par l'Etat et dotée de moyens financiers dédiés) et ainsi lutter contre la vacance commerciale et favoriser le maintien et l'installation d'activités économiques essentielles.

Ces acquisitions permettront de maîtriser les activités commerciales hébergées et favoriser leur installation ou leur maintien en proposant des loyers adaptés mais également la revente à terme en priorité à l'entreprise locataire.

Les locaux achetés pourront faire l'objet de travaux de rénovation facilitant leur exploitation par des commerçants et artisans mais également à terme permettre le développement d'activités de service ou innovantes. Cette action foncière contribuera également à une maîtrise de l'évolution du marché locatif dans ces secteurs ciblés et stratégiques des centres villes et s'inscrit donc dans une action de long terme pour la Métropole.

En ciblant des cellules commerciales et des activités précises qui manquent dans les quartiers, cette foncière portera une vision de long terme, contribuant à un aménagement et à un développement harmonieux et solidaire des nombreux centres villes du territoire.

La Métropole proposera ainsi et notamment aux Communes volontaires, au Département, à la Région, à l'EPF, aux sociétés d'aménagement et aux chambres consulaires (CCI AMP et CMAR PACA) de participer au portage ou d'être associés aux actions de cette foncière. Travaillant sur l'ensemble des cœurs de villes et villages de la Métropole, cette société foncière devra établir une étroite collaboration avec la SPLA-IN dont l'action sera structurante sur le centre de Marseille.

Cet outil s'inscrira dans la nécessaire action conjointe au profit de la revitalisation des centres villes portant à la fois sur la mobilité, l'accessibilité, la qualité des espaces publics, du logement, et la redynamisation économique.

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 loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;
- La délibération ECO 001-1775/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 relative à l'adoption de l'Agenda du développement économique métropolitain ;
- La délibération ECO 004-5723/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 relative à la mise en place d'outils d'intervention métropolitains pour lutter contre la vacance commerciale dans le centre-ville de Marseille ;

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 12 janvier 2021

- La délibération ECO 002-6394/19/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2019 relative aux conditions d'attribution des aides métropolitaines en faveur de la redynamisation des commerces dans le centre-ville de Marseille ;
- La délibération FBPA 033-8303/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'adoption du plan de relance de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La volonté de la Métropole d'accélérer la revitalisation urbaine et économique de nos cœurs de villes et de villages afin de renforcer le développement inclusif de notre Métropole de proximité

Délibère

Article 1 :

La Métropole initie et participera, avec les partenaires volontaires (comme la Banque des territoires, les sociétés d'aménagements, les communes et les collectivités territoriales), à la création d'une société foncière dédiée à l'immobilier d'entreprise sur les centres villes œuvrant en priorité au soutien du commerce et de l'artisanat.

Article 2 :

Les équipes de la Métropole mettront en place dans les meilleurs délais le cadre partenarial permettant d'aboutir au montage juridique, financier et technique de cette société foncière.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Développement économique,
Plan de relance pour les entreprises
Artisanat et Commerce

Gérard GAZAY