

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 18 avril 2024

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 :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Roger GUICHARD - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Nassera BENMARNIA représentée par Pauline ROSSELL - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martine CESARI représentée par Romain BUCHAUT - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Marie-Ange CONTE

représentée par Roger PELLENC - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Christian DELAVET représenté par André BERTERO - Vincent DESVIGNES représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jacques BOUDON - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Frédéric GIBELOT représenté par Michel RUIZ - Jean-Pascal GOURNES représenté par Jean-Jacques COULOMB - Yannick GUERIN représenté par Didier KHELFA - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Nathalie TESSIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Eric MERY représenté par Jean-Marc SIGNES - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Georges ROSSO représenté par André MOLINO - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO - Aïcha SIF représentée par Laure ROVERA - Francis TAULAN représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Anne VIAL représentée par Dona RICHARD - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-Louis VINCENT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Doudja BOUKRINE - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Robert DAGORNE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Anne MEILHAC - Yves MORAINÉ - Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Catherine VESTIEU.

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

Solange BIAGGI représentée à 14h45 par David GALTIER – Daniel GAGNON représenté à 15h00 par Roland GIBERTI – Eric CASADO représenté à 15h28 par Patrick GRIMALDI – Nicole JOULIA représentée à 15h40 par Claudie MORA – Françoise TERME représentée à 15h47 par Nicolas ISNARD.

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

Laurent BELSOLA à 15h11 – Anthony KREHMEIER à 15h23 – René RAIMONDI à 15h28 – Monique FARKAS à 15h45 – Sophie GRECH à 15h45 – Samia GHALI à 15h47 – Jean Marc SIGNES à 15h48 – Pierre LEMERY à 15h50 – Philippe GINOUX à 16h00 – Olivia FORTIN à 16h00 – Chantal GARCIA à 16h00 - Marie BATOUX à 16h00 – Gérard FRAU à 16h03 – Sophie GUERARD à 16h06 – René-Francis CARPENTIER à 16h09 – Marylène BONFILLON à 16h11.

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

URBA-015-16093/24/CM

**■ Définition de la politique immobilière de la Métropole Aix-Marseille-Provence à travers un Schéma Directeur Immobilier Energie et approbation des plans d'actions en découlant
83361**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence, pour l'exercice de l'ensemble de ses compétences, dispose d'un parc immobilier large et hétérogène. Afin de mettre en place une gestion active de ce parc immobilier à travers une démarche rationnelle, durable et responsable, a été initiée une démarche de Schéma Directeur Immobilier Energie (SDIE).

Par ailleurs, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a fixé des objectifs ambitieux quant à la consommation d'énergie des bâtiments.

Le 23 juillet 2019, le décret n°2019-771 dit « Décret Tertiaire » a permis de préciser les modalités d'application de l'article 175 de ladite loi quant aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire.

Ainsi, les consommations énergétiques du parc tertiaire de plus de 1 000 m² devront être réduites, par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019, de :

- 40% en 2030.
- 50% en 2040.
- 60% en 2050.

Par conséquent, le SDIE métropolitain a été réalisé aux fins suivantes :

- Disposer d'un inventaire exhaustif des actifs bâtis.
- Améliorer la connaissance des sites et dresser un état des lieux de la performance du parc à travers un diagnostic technique, réglementaire, environnemental, financier, occupationnel, fonctionnel et numérique.
- Définir les lignes directrices de la politique immobilière de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Projeter un parc cible à travers une stratégie immobilière, décliné en plan d'actions ;
- Proposer une programmation pluriannuelle d'investissement sur 10 ans permettant la réalisation de ce plan d'actions.
- Se conformer à la réglementation en vigueur en matière d'économies d'énergie dans les bâtiments publics, à savoir le Décret Tertiaire.
- Mettre en place un tableau de bord afin de suivre l'atteinte des objectifs, qui servira de support de communication.

La réalisation de cette étude a été décomposée en trois phases distinctes et successives :

- La première phase (P1), s'est concentrée uniquement sur la partie immobilière des implantations administratives métropolitaines, accueillant les agents sur l'ensemble du territoire.
- La deuxième phase (P2), a appréhendé de la même manière l'ensemble de l'immobilier, rattaché à l'exercice d'une compétence publique aboutissant à 5 SDIE distincts (Développement Economique, Déchets et Propreté, Social, Culture, Sports).
- La troisième phase (P3), en cours de réalisation, se concentre sur le volet énergétique de l'immobilier et la conformité au Décret Tertiaire à travers des audits énergétiques.

Il est tout d'abord proposé, en co-construction avec l'ensemble des acteurs et élus métropolitains en lien avec l'immobilier, une politique de développement reposant sur cinq axes stratégiques à horizon 2032 :

- Axe n°1 : S'engager pour un immobilier responsable, durable et décarboné.
- Axe n°2 : Placer les services et les nouveaux usages au cœur de l'expérience utilisateur.
- Axe n°3 : Veiller à la maîtrise des risques liés à la vie de l'immeuble.
- Axe n°4 : Accélérer la transformation numérique du parc en favorisant l'innovation.
- Axe n°5 : Mener une valorisation de long terme des actifs métropolitains.

Concernant la Phase P1 :

Pour les besoins de ses 3 500 agents administratifs, la Métropole Aix-Marseille-Provence dispose d'un parc immobilier tertiaire composé de 59 implantations, correspondant à 95 000 m², dont 42% sont en pleine propriété (dont 49 implantations mobilisables). De manière générale, ce parc présente une performance technique, numérique et environnementale satisfaisante. Cependant, le grand nombre de sites conduit à une sous-densification des bâtiments, une qualité de service moindre et d'importantes charges de fonctionnement.

Avec les lignes directrices de la politique immobilière comme support et sur le fondement des diagnostics réalisés (immobiliers et énergétiques), il est proposé un scénario d'optimisation des 49 implantations administratives mobilisables. Il s'inscrit dans une volonté de la Métropole d'accroître significativement la performance de ses actifs tertiaires, tant au regard de son impact environnemental que de la qualité des espaces mis à disposition de ses agents.

Ce scénario retenu garantit d'une part une proximité territoriale forte mais également une souplesse dans l'évolution du dispositif vers un parc administratif cible.

La logique territoriale actuelle est par conséquent conservée à travers six zones stratégiques, composées de 13 implantations, se décomposant comme suit :

- Zone Marseille : construction neuve pour un total de 31 121 m² dans la ville de Marseille
- Zone Aubagne : conservation du bâtiment Fleuride à Aubagne.
- Zone Istres : réhabilitation du Rouquier à Istres et extension sur 4 427 m² ou construction neuve sur Istres.
- Zone Martigues : réaménagement de l'Hôtel d'Agglomération à Martigues.
- Zone Aix-en-Provence : réhabilitation des bâtiments Quatuor et Quartz à Aix-en-Provence.
- Zone Salon-de-Provence : construction neuve pour un total de 2 189 m² dans la ville de Salon-de-Provence.

Ce schéma nécessite plusieurs opérations d'envergure jusqu'en 2034, permettant une diminution de 14% de la superficie du parc et une réduction significative des consommations énergétiques associées. Il nécessite un investissement total sur 10 ans de 318 M€, mais génère 20 M€ de recettes grâce aux produits de cession des bâtis libérés, et abouti sur un patrimoine tertiaire valorisé à 148 M€.

Des subventions auprès de divers organismes (Etat, Région, Département) seront mobilisables sur une grande partie des projets d'investissement de par leur nature (rénovation énergétique, technique et constructions neuves basées sur des objectifs environnementaux ambitieux).

Ces subventions peuvent représenter jusqu'à 80 % du montant total d'investissement sur les opérations à caractère environnemental.

L'analyse en coût global permet d'estimer le retour sur investissement à 2042 permettant de dégager près de 157 M€ de différence sur 25 ans avec le maintien du dispositif immobilier actuel. L'ensemble de ces éléments a été présenté lors du Comité de labellisation qui a eu lieu le 5 avril 2023.

Le Comité de Labélisation a arbitré favorablement ce scénario.

Concernant la Phase P2 :

Pour l'ensemble des compétences étudiées, il a été réalisé un diagnostic technique, numérique, environnemental et financier mettant en lumière un parc très hétérogène et de nombreux bâtiments en mauvais état.

Avec la politique immobilière de la Métropole comme support et sur le fondement de ces diagnostics, deux trajectoires ont été modélisées pour chaque SDIE afin d'accompagner au mieux les DGD et permettre d'ajuster leur trajectoire immobilière :

- Trajectoire T1 : cette trajectoire comprend les opérations déjà inscrites au PPI et en cours de réalisation, couplées à des opérations de remise en état du parc à un niveau satisfaisant. Cette trajectoire est réalisée à patrimoine constant et ne comprend pas d'opérations d'optimisation foncière.
- Trajectoire T2 : cette trajectoire, plus ambitieuse, comprend les mêmes opérations en cours et de remise à niveau du parc mais est agrémentée de projets complémentaires de réaménagement, construction et cessions afin d'optimiser le patrimoine par rapport aux activités réelles de chaque compétence.
- Une trajectoire T3 a été ajoutée pour la compétence Déchets et Propreté intégrant l'ensemble des opérations envisagées peu importe le degré de priorité allant dans le sens de la politique immobilière transverse validée.

A date, les stratégies de développement des compétences à long terme n'étant pas pleinement validées, il est difficile de se projeter dans une Trajectoire T2 ambitieuse sans entamer un travail de fond avec chaque DGD sur leur stratégie de service.

Il est donc proposé pour chaque compétence, d'adopter la trajectoire T1 de remise en état du patrimoine, garantissant une amélioration significative de la qualité des espaces mis à disposition des agents et occupants de notre parc immobilier dans l'attente d'un travail au fil de l'eau pour consolider la trajectoire T2.

Cette trajectoire nécessite plusieurs opérations d'envergure de rénovations techniques et énergétiques, impliquant un investissement total sur 25 ans de 435,5 M€, dont le détail est précisé en Annexes 1 et 2.

Des subventions auprès de divers organismes (Etat, Région, Département) seront mobilisables sur une grande partie des projets d'investissement de par leur nature (rénovation énergétique et technique).

Ces subventions peuvent représenter jusqu'à 80 % du montant total d'investissement sur les opérations à caractère environnemental.

L'ensemble de ces éléments a été présenté lors du Comité de labellisation qui a eu lieu le 8 février 2024.

Le Comité de Labélisation a arbitré favorablement ces trajectoires de travaux.

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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les axes stratégiques de définition de la politique immobilière de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur ses bâtiments administratifs et les indicateurs en découlant sont approuvés ;
- Que le scénario d'optimisation du parc immobilier tertiaire métropolitain regroupant les agents administratifs sur six zones géographiques est approuvé ;
- Que la trajectoire T1 de remise en état du parc pour chaque Schéma Directeur Immobilier Energie rattaché à une compétence est approuvée ;
- Qu'il conviendra de procéder ultérieurement à l'affectation du montant correspondant au scénario et trajectoires retenus sur les autorisations de programme existantes ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'inscrire les crédits de paiement y afférant.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les cinq axes de définition de la politique immobilière de la Métropole Aix-Marseille-Provence suivants sur son immobilier de bureau ainsi que les 63 indicateurs en découlant (liste en annexe 1) :

Axe n°1 : S'engager pour un immobilier responsable, durable et décarboné (21 indicateurs)

Axe n°2 : Placer les services et les nouveaux usages au cœur de l'expérience utilisateur (12 indicateurs)

Axe n°3 : Veiller à la maîtrise des risques liés à la vie de l'immeuble (10 indicateurs)

Axe n°4 : Accélérer la transformation numérique du parc en favorisant l'innovation (8 indicateurs)

Axe n°5 : Mener une valorisation de long terme des actifs métropolitains (12 indicateurs)

Article 2 :

Est approuvé le scénario d'optimisation immobilière et énergétique du parc immobilier pour les besoins des 3500 agents administratifs métropolitains suivant :

- Regroupement des agents métropolitains sur six zones :
 - Marseille.
 - Aubagne.
 - Aix-en-Provence.
 - Salon-de-Provence.
 - Istres.
 - Martigues.

Article 3 :

Est approuvé le plan d'actions découlant du scénario dressé en article 2, nécessitant plusieurs opérations d'envergure jusqu'en 2034, dont le détail est énuméré en annexe 2 de la présente délibération.

Article 4 :

Est approuvée la trajectoire T1 de remise en état du parc pour les Schémas Directeurs Immobiliers Energie rattachés aux compétences Développement Economique, Déchets et Propreté, Social, Culture et Sports (annexe 3).

Article 5 :

Est approuvé le plan d'actions découlant de la trajectoire précitée en article 1, nécessitant plusieurs opérations d'envergure jusqu'en 2034, dont le détail est énuméré en annexe 4 de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY